



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

60 Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

55 Fachbereich Jugend und Soziales

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 8/09 (613) Wohnbebauung Thünenstraße - Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

a) Umstellung des Verfahrens auf § 13b BauGB

b) Erweiterung des Geltungsbereiches

Beratungsfolge:

07.12.2022 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

07.12.2022 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität

08.12.2022 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

15.12.2022 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 8/09 (613) Wohnbebauung Thünenstraße – Verfahren nach § 13a BauGB auf das Verfahren nach § 13b BauGB umzustellen.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8/09 (613) Wohnbebauung Thünenstraße – Verfahren nach § 13b BauGB liegt im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Hagen, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 581, 582, 592, 593 und teilweise die Flurstücke 168, 673 und 674. Das Plangebiet liegt nördlich der Thünenstraße und westlich des Rembergfriedhofs.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.



Nächster Verfahrensschritt

Der nächste Verfahrensschritt ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.



Kurzfassung

Es ist derzeit vorgesehen, das städtische Grundstück an der Thünenstraße für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung zu nutzen. Für den Fall, dass dieses Vorhaben jedoch nicht umgesetzt werden sollte, wird der ursprüngliche Plan weiterverfolgt, das Grundstück für Wohnbebauung zu nutzen. Das Bebauungsplanverfahren soll auf das Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt werden, um den Geltungsbereich nach Norden zu erweitern und auch die weiter nördlich gelegene, städtische Fläche zu Wohnbauland entwickeln zu können.

Begründung

Zu a)

Ziel und Zweck der Planung

Das städtische Grundstück an der Thünenstraße ist im rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 Kratzkopf als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt und wurde mehrere Jahre auch für diese Zweckbestimmung vorgehalten. Nachdem seitens des Fachbereichs Jugend und Soziales an dieser Stelle hierfür kein Bedarf mehr gesehen wurde, erfolgte 2009 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 8/09 (613) Wohnbebauung Thünenstraße, um das Plangebiet zu Wohnbaufläche zu entwickeln. Es war zunächst die Errichtung von drei freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Aus verschiedenen Gründen verzögerte sich die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens. Der aktuellste städtebauliche Entwurf sieht die Erweiterung des Plangebiets und die Errichtung von sieben freistehenden Einfamilienhäusern vor. Für die direkt an der Thünenstraße gelegene Fläche bietet sich alternativ die Errichtung eines Mehrfamilienhauses analog zu der vorhandenen Bebauung an. Der Abstand zu der nordwestlichen Waldfläche ist hier zu berücksichtigen. Zurzeit liegt die Fläche brach und wird teilweise als Parkplatzfläche genutzt. Das Gebäude Thünenstraße 23 - 25 wurde bereits abgerissen.

Laut dem Fachbereich Jugend und Soziales besteht zurzeit Bedarf für eine Kindertagesstätte auf dem städtischen Grundstück an der Thünenstraße. Entsprechend der Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 21 könnte das Grundstück somit relativ zeitnah für den Bau einer Kindertagesstätte genutzt werden. Eine Änderung des Planungsrechts wäre nicht notwendig. Aufgrund des zurzeit hohen Bedarfs an Kita-Plätzen sollte die Fläche bevorzugt als Standort für eine Kindertageseinrichtung ins Auge gefasst werden. Hierzu sind noch weitere Abstimmungsgespräche notwendig.

Für den Fall, dass das Grundstück wider Erwarten nicht als Standort für die Kindertagesstätte geeignet ist oder es aus anderen Gründen nicht zur Umsetzung dieses Vorhabens kommt, sollte sich die Möglichkeit offengehalten werden, das Grundstück zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln. Durch die Umstellung des Verfahrens auf § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das



beschleunigte Verfahren) kann das Plangebiet nach Norden erweitert und so die städtische Fläche bestmöglich ausgenutzt werden. Die Frist zur Einleitung eines Verfahrens nach § 13b BauGB läuft am 31.12.2022 aus. Die letztmalige Möglichkeit zur Umstellung des laufenden Verfahrens Nr. 8/09 auf § 13b BauGB ist daher die jetzige Sitzungsrunde. Der Satzungsbeschluss eines Verfahrens nach § 13b BauGB ist spätestens bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 17.12.2009 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 8/09 eingeleitet und auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet. Der Beschluss wurde am 15.01.2010 öffentlich bekanntgemacht. Anschließend erfolgte vom 18.01.2010 bis 29.01.2010 die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht keine abweichende Festlegung vor.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Ein nördlicher Teilbereich ist als Fläche für Wald dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht in einem separaten Planverfahren erforderlich. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 Kratzkopf, der eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festsetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans, jedoch erfolgt keine Schutzfestsetzung. Nordwestlich grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil „Wäldchen Remberg“ an.

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13b BauGB durchzuführen. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

- Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 4.100 m². Die zulässige Grundfläche liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².



- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.
- Der Geltungsbereich schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Zu b)

Das Plangebiet soll erweitert werden, um auch die weiter nördlich gelegene städtische Fläche zu Wohnbauland entwickeln zu können. Somit könnten voraussichtlich sieben statt drei Baugrundstücke ausgewiesen werden. Weitere Details würden im weiteren Verfahren festgelegt und zum Offenlegungsbeschluss vorgelegt werden, vorausgesetzt das Bebauungsplanverfahren wird weitergeführt und die zurzeit angestrebte Nutzung des Grundstücks durch eine Kindertageseinrichtung wird nicht weiterverfolgt.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)



Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren.

Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

☒

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Beigeordneter

gez. Martina Soddemann
Beigeordnete

gez. Sebastian Arlt
Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61

60

55

69

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Workflow

Workflow

Workflow

Workflow

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:



