

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/09 (612)
–Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße–
Verfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a
BauGB
hier:
a) Beschluss zur Plangebietsänderung
b) Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB

Beratungsfolge:

03.11.2010 Stadtentwicklungsausschuss
03.11.2010 Bezirksvertretung Hagen-Nord
04.11.2010 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

zu a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt unter teilweiser Änderung seines Beschlusses vom 14.05.2009 die Veränderung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße–.

Die Einbeziehung des Flurstücks 196 erfolgt aufgrund der Abstimmung des Vorhabenträgers (Arch. Sommer) mit der Eigentümerin des Flurstücks und auf Antrag der von den Vorhabenträgern zur Durchführung des Vorhabens gegründeten "Vorhabenträger Baugebiet Lönsweg / Fritz-Reuter-Straße Sommer –Schäfer – GbR" vom 07.06.2010. Das Einverständnis der Eigentümerin des einzubeziehenden Grundstücks liegt schriftlich vor.

Die geringfügige Änderung des Plangebiets im südlichen Bereich des Vorhabengebietes berücksichtigt das Heraustrennen eines Garagengrundstücks aus dem Vorhabengebiet.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 196 (tlw.), 545, 877 (tlw.) und 878 (tlw.), Flur 16, Gemarkung Boele sowie die Flurstücke 16 und 584 (Hervorgegangen aus

Flurstück 580 durch Herausteilung des Flurstückes 583 (Garagengrundstück) Flur 15, Gemarkung Boele.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt.

Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

zu b) Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, für den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße– einschließlich der Begründung vom 27.09.2010 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen durch die Planung berührten Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung durchzuführen.

Die Begründung vom 27.09.2010 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße– soll im 4. Quartal 2010 durchgeführt werden.

Kurzfassung

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Nachverdichtung der Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße ermöglichen.

Begründung

zu a)

Die Einbeziehung des Flurstücks 196 (tlw.) erfolgt aufgrund der Abstimmung des Vorhabenträgers (Arch. Sommer) mit der Eigentümerin des Flurstücks und auf Antrag der von den Vorhabenträgern zur Durchführung des Vorhabens gegründeten "Vorhabenträger Baugebiet Lönsweg / Fritz-Reuter-Straße Sommer –Schäfer – GbR" vom 07.06.2010.

Das Einverständnis der Eigentümerin des einzubeziehenden Grundstücks vom 12.06.2010 liegt schriftlich vor.

Diese Erweiterung ist erforderlich, um die Ableitung des Niederschlagswassers der nördlichen Bebauung in den Lönsbach zu ermöglichen. Im Zuge der Verhandlungen hat die Eigentümerin gebeten, ihr Grundstück mit in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Das Flurstück 584 ist aus dem im Einleitungsbeschluss beschriebenen Flurstück 580 durch Herausteilung des Flurstückes 583 (Garagengrundstück), Flur 15, Gemarkung Boele hervorgegangen. Das Flurstück 583 ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

zu b)

Vorbemerkung:

Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Wohnbebauung westlich des Lönsweges und der bestehenden Wohnbebauung östlich der Fritz-Reuter-Straße.

Es umfasst die Flurstücke 196 (tlw.), 545, 877 (tlw.) und 878 (tlw.), Flur 16, Gemarkung Boele sowie die Flurstücke 16 und 584 (Hervorgegangen aus Flurstück 580 durch Herausteilung des Flurstückes 583 (Garagengrundstück)) Flur 15, Gemarkung Boele.

Das für den Einleitungsbeschluss beschriebene Plangebiet musste um einen Teil des Flurstücks 196, Flur 16, Gemarkung Boele erweitert werden, um die Ableitung des auf den nördlichen Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers in den Lönsbach zu ermöglichen.

Das Flurstück 584 ist aus dem im Einleitungsbeschluss beschriebenen Flurstück 580 durch Herausteilung eines Garagengrundstücks (583) hervorgegangen. Das Flurstück 583 ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Gelände wird bislang gärtnerisch genutzt bzw. ist durch vorhergehende Baumaßnahmen bereits freigemacht.

Anlass:

Anlass des Verfahrens ist, auf der Trasse einer rechtsverbindlichen aber längst überholten Straßenplanung eine Wohnbebauung zur Nachverdichtung eines attraktiven Wohngebietes zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zu ermöglichen/zu realisieren.

Die Architektengemeinschaft Schäfer/Sommer (Dipl. Ing. Erwin Sommer, Walddorfstraße 10a, 58093 Hagen, und Dipl. Ing. Wolfgang Schäfer, Haus Ruhreck, 58099 Hagen) hat diesbezüglich einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt

Verfahrensablauf:

Antrag auf Einleitung des Verfahrens durch den Vorhabenträger /
Vorhabenträgergemeinschaft: 22.06.2009 (ergänzt per Mail v. 17.07.2009)

Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens: 10.09.2009

Veröffentlichung d. E. d. V.: 19.09.2009

Bürgeranhörung sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: Es wurde der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung beschlossen

Planung:

Geplant ist der Bau von ca. 7 – 10 Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäuser. Die Erschließung erfolgt über Privatstraßen von der Straße Lönsweg und von der Fritz-Reuter-Straße aus.

Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lautet "WR – Reines Wohngebiet" und wird mit Festsetzungen zum Maß der Nutzung eindeutig definiert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße– soll nach § 13a BauGB (in Verbindung mit § 12

Abs. 2) als Bebauungsplanverfahren für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach erfolgreicher Durchführung des Verfahrens soll der Flächennutzungsplan, wenn notwendig, im Wege der Berichtigung (§ 13a, Abs. 2, Satz 2 BauGB) angepasst werden.

Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan wird nicht erstellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang muss nunmehr entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung des nördlichen, noch mit Bewuchs bedeckten Bebauungsplanbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/09 (612) – Wohnbebauung zwischen Lösweg und Fritz-Reuter-Straße – hat keine den Planungen widersprechenden / entgegenstehenden Vorkommen planungsrelevanter Arten ergeben.

Die von der Investorengemeinschaft erarbeitete Planung, die gem. § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung öffentlich ausgelegt und zu der gem. § 4 Absatz 2 BauGB die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden sollen, ist in dem im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/09 (612) – Wohnbebauung zwischen Lösweg und Fritz-Reuter-Straße – zeichnerisch dargestellt und in der als Anlage beigefügten "Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) – Wohnbebauung zwischen Lösweg und Fritz-Reuter-Straße – vom 27.09.2010" beschrieben.

Bestandteile der Vorlage

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/09 (612)
–Wohnbebauung zwischen Lösweg und Fritz-Reuter-Straße –

Übersichtsplan

Umweltbezogene Informationen

u.a. als Teil bzw. Anlage der Begründung vom 27.09.2010 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lösweg und Fritz-Reuter-Straße –

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum
Bauvorhaben "Lönsweg", öKon GmbH, Dorotheenstraße 26a, 48145 Münster,
20. November 2009

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:** _____ **Anzahl:** _____
