



**Vorlagennummer:** 0573/2025  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Status:** öffentlich

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße – Verfahren nach § 13a BauGB**

**hier:**

**a) Einleitung des Verfahrens**

**b) Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und  
Behördenbeteiligung**

**c) Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im  
Internet / öffentliche Auslegung**

---

**Datum:** 14.07.2025  
**Freigabe durch:** Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach  
(Beigeordneter), Erik O. Schulz (Oberbürgermeister)  
**Federführung:** FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
**Beteiligt:** FB69 - Umweltamt

### **Beratungsfolge**

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	04.09.2025	Ö
Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität (Vorberatung)	17.09.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	18.09.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	25.09.2025	Ö

### **Beschlussvorschlag**

a) Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße – Verfahren nach § 13a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung eingeleitet.

b) Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

c) Der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße – Verfahren nach § 13a BauGB wird beschlossen und die Verwaltung wird beauftragt, den Plan einschließlich der Begründung vom 29.07.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer



eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße liegt im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Halden, Flur 1 und umfasst das Flurstück 484. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Feithstraße (L 704) bis zur nördlich gelegenen Dauerkleingartenanlage „Loxbaum“. Im Nordwesten schließt das Grundstück Steubenstraße 43 an. Die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches bildet ein Teil der Steubenstraße (Flurstück 487) mit vorhandener Wendeanlage (Flurstück 488). Südöstlich grenzen die Grundstücke der Wohngebäude Steubenstraße 64 und Feithstraße 147 an das Plangebiet an.

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

## **Sachverhalt**

### **Zu a) und c)**

#### Anlass des Verfahrens

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/01 (537) „Feithstraße / Bredelle“, welcher aus drei Teilen besteht. Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/01 (537). Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftliche Einrichtungen und Verwaltung sowie technologieorientiertes Dienstleistungsgewerbe“ fest.

Das Plangebiet war über einen längeren Zeitraum ungenutzt. Die bestehende Zweckbestimmung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hat sich als zu restriktiv erwiesen und hemmt eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung des Standorts.

Da die beabsichtigte Nutzung (allgemeine Büroräume, Schulungseinrichtungen und Wohnnutzung) sowie die teilweise abweichende Bauweise mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht umsetzbar sind, wird für den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/01 (537) „Feithstraße / Bredelle“ der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße neu aufgestellt.

#### Ziel und Zweck der Planung

Auf dem 3.356 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Feithstraße plant die ESSER GmbH / IAL GmbH die Errichtung zweier Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen. Direkt an der Feithstraße soll ein Gebäude mit Büro- und Schulungsräumen entstehen, die nicht Teil des Hochschulgeländes der FernUniversität Hagen sind. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist zudem ein Wohngebäude vorgesehen. Die Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Nähe zur FernUniversität fördert kurze Wege, verringert den Pendelverkehr und macht den Standort insbesondere für Studierende, Berufseinsteiger und junge Familien attraktiver. Die geplante Wohnnutzung fügt sich städtebaulich gut in das Umfeld ein, da angrenzend bereits Wohnbebauung vorhanden ist. Mit einem Nutzungskonzept, das auf studentisches Wohnen oder junge Berufstätige ausgerichtet ist, kann ein lebendiges Quartier entstehen, das soziale Vielfalt fördert und gleichzeitig Impulse für die Entwicklung lokaler Dienstleistungen und Infrastruktur setzt.

Die geplanten Nutzungen entsprechen nicht dem derzeit festgesetzten Nutzungszweck. Zur



Steigerung der Flexibilität in der Vermarktung und zur Aktivierung des bislang ungenutzten Areals sollen künftig neben wissenschaftlichen Einrichtungen und technologieorientiertem Gewerbe auch allgemeine Büronutzungen, Schulungsräume und Wohnnutzungen zulässig sein. Da das bestehende Planungsrecht diese Nutzungen nicht vorsieht, ist eine Neuaufrstellung des Bebauungsplans erforderlich. Für das geplante Schulungs-/ Bürogebäude samt Tiefgarage entlang der Feithstraße existiert bereits eine Baugenehmigung. Derzeit erfolgt für diese Baukörper bereits die Neubebauung des Grundstücks.

### Gegenwärtiger Zustand der Fläche

Im südwestlichen Teilbereich des Vorhabengebietes befand sich bis zum Jahr 2023 ein zweigeschossiges Wohnhaus und an der südöstlichen Grenze des Planungsraumes standen mehrere schuppenartige Nebengebäude. Mit Ausnahme einer offenen Freifläche an der Feithstraße, die bis zum Anfang der 2000er Jahre als Pferdekoppel genutzt wurde, stellte sich die Grundstückspartzeile als verbrachte, teilweise gehölzbestandene Gartenfläche dar.

Nach dem Rückbau der vorhandenen Gebäudesubstanz und dem Abräumen der ehemaligen Gartenpartzeile erfolgt derzeit die Neubebauung des Grundstückes.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 10/01 (537) setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftliche Einrichtungen und Verwaltung sowie technologieorientiertes Dienstleistungsgewerbe“ fest.

Im östlichen Teil des Plangebiets entsteht auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ein Bürogebäude mit Schulungsräumen und dazugehöriger Gemeinschaftstiefgarage. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist nicht Bestandteil der bereits erteilten Baugenehmigung für das im Bau befindliche Bürogebäude. In diesem rückwärtigen Bereich des Grundstückes ist zukünftig ein Wohngebäude geplant.

### Pflanzung und Fällung von Bäumen

Die Bestimmungen der Baumpflegesatzung der Stadt Hagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten. Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein klimaangepasster und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die getroffene Festsetzung sagt aus, dass bei Grundstücksgrößen von 1 bis 399 m<sup>2</sup> ein Baum zu pflanzen ist. Bei Grundstücksgrößen von 400 bis 799 m<sup>2</sup> sind entsprechend zwei Bäume zu pflanzen. Aufgrund der Grundstücksgröße sind im Plangebiet 8 Bäume zu pflanzen.

### Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung

Der Klimanotstandsbeschluss der Stadt Hagen und die Klima- und Umweltstandards in der verbindlichen Bauleitplanung werden berücksichtigt. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind im Hinblick auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Errichtung von Photovoltaikanlagen zur direkten Umwandlung von Sonnenlicht in elektrische Energie
- Begrünung von Flachdächern der Hauptgebäude und Tiefgaragen
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Minderung des Versiegelungsgrads durch Nutzung von wasserdurchlässigem Material für oberirdische Stellplätze, Terrassen, Aufenthaltsbereiche und Zuwegungen.

### Verfahrensablauf

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und die öffentliche Auslegung sollen nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen legt den Planbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Gemäß Ziel 6.5-1 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2019 dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden. Die geplante Nutzung entspricht insofern den Vorgaben der Regionalplanung.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes.

Im Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fernuniversität, wissenschaftliche Einrichtungen, technologieorientiertes Dienstleistungsgewerbe, Landesbehörden“ dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan weiterhin ein Sondergebiet festsetzt. Darüber hinaus sind in der Sonderbaufläche entlang der Feithstraße bereits Wohnhäuser vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/01 (537) „Feithstraße / Bredelle“, welcher aus drei Teilen besteht. Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/01. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftliche Einrichtungen und Verwaltung sowie technologieorientiertes Dienstleistungsgewerbe“ fest.

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

- Das Planverfahren ist eine Maßnahme zur Nachverdichtung
- Das Plangebiet hat eine Fläche von 3.356 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche wird somit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegen.
- 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. 4 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)**

Zur Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens trägt bei, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Nach der Einleitung des Verfahrens erfolgt stattdessen die öffentliche Auslegung. Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird damit im weiteren Verfahren ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße vom 29.07.2025

Anlagen der Beschlussvorlage

Folgende Unterlagen können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Bebauungsplanentwurf Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann Sachverständige PartG, Juli 2025
- Artenschutzprüfung Stufe I, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Juli 2025

## **Auswirkungen 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.

## **Anlage/n**

- 1 - Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/24 (722) (öffentlich)
- 3 - Begründung (öffentlich)
- 4 - Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (öffentlich)
- 5 - Artenschutzprüfung I (öffentlich)
- 6 - Antrag des Vorhabenträgers (öffentlich)