

Vorlagennummer: 1036/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 1/26 (727) Erweiterung Brucker Platz

hier:

a) Einleitung des Verfahrens

b) Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Datum: 08.12.2025
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dennis Rehbein (Oberbürgermeister)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hohenlimburg (Vorberatung)	29.01.2026	Ö
Umweltausschuss (Vorberatung)	18.02.2026	Ö
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	19.02.2026	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	26.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

a) Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1/26 (727) – Erweiterung Brucker Platz wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung eingeleitet.

Das Plangebiet liegt in der Hohenlimburger Innenstadt zwischen Markt und Brucker Platz und beinhaltet die Gebäude Markt 4 bis 8 neben / hinter dem Rathaus sowie die Fläche mit dem Umspannwerk, Markt 10, der ENERVIE Vernetzt GmbH. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hohenlimburg, Flur 17 die Flurstücke 342, 572 und 573.

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

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.

Sachverhalt

Zu a)

Anlass des Verfahrens

Voraussichtlich noch im Jahre 2026 wird das neue Umspannwerk Im Weinhof ans Netz gehen. Nach einer kurzen Übergangszeit wird die Enervie GmbH den Betrieb des

Umspannwerkes am Brucker Platz, Markt 10 einstellen. Es ist vorgesehen, dass nach Abbau der Anlagen die Stadt Hagen dieses Gebäude erwirbt und zurückbaut. Im Rahmen der städtebaulichen Fördermaßnahme „InSEK Hohenlimburg-Zentrum“ (INSEK = Innenstadtentwicklungskonzept) könnte an dieser Stelle mit Erweiterung des Brucker Platzes eine öffentliche Nutzung entstehen.

Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der städtebaulichen Fördermaßnahme „InSEK Hohenlimburg-Zentrum“ wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, mit dem Ziel, in eng definierten Konzentrationszonen, Maßnahmen zu formulieren, deren bauliche Umsetzung realistisch und förderfähig sein sollten. Aufgabe der Teilnehmer war u. a., eine räumliche Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Lenneufer herzustellen. Im Ergebnis zeigen alle Wettbewerbsentwürfe eine unterschiedlich gestaltete Erweiterung des Brucker Platzes nach Rückbau des Umspannwerkes. Viele Wettbewerbsbeiträge haben die Gemeinsamkeit, dass auf eine Bebauung an gleicher Stelle verzichtet werden soll. Stattdessen wird eine bauliche Abschirmung des Platzes nach Süden in Richtung des Wohnhauses Freiheitstraße 17 vorgeschlagen. Dies könnte in Form eines Neubaus oder auch als Anbau an das Haus Markt 4 realisiert werden.

Die ehemals als Umspannwerk genutzten Gebäude Markt 4 bis 8 sind in Privatbesitz. Diese könnten nach Erweiterung oder Umbau durch den Eigentümer zusammen mit dem genannten Neubau neuen Nutzungen z. B. für Hotel- und/oder Gastronomiebetriebe (z. B. Hostal, Café usw.) zugeführt werden. Auch Wohnnutzung käme teilweise in Frage. Die Nutzungen sind den Gebäudeteilen noch nicht zugeordnet.

Das durch den Bebauungsplan Nr. 1/79 Hohenlimburg Innenstadt gegebene Planungsrecht beschränkt bisher die Nutzung der Fläche ausschließlich auf das Umspannwerk. Eine Änderung des Planungsrechtes ist notwendig, um die genannten Nutzungen zu ermöglichen.

Gegenwärtiger Zustand der Fläche und bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/79 (346) – Hohenlimburg Innenstadt –, der seit 1982 rechtsverbindlich ist. Dort ist die Fläche als Baugrundstück für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Umspannwerk“ festgesetzt.

An der westlichen Grenze des Plangebietes setzt eine Baulinie fest, dass die Gebäude Markt 4 bis 8 direkt an der Grundstücksgrenze zum Markt-Platz zu errichten sind. Die aufstehende Bebauung bildet somit den östlichen Platzrand des „Marktes“. Bei dem südlichen Gebäude, Markt 4, handelt es sich um ein dreigeschossiges Bürohaus mit hohem, zu allen Seiten abgeschrägtem Walmdach. Nach Norden in Richtung Lenne schließt sich das gewerbliche Gebäude Markt 4 bis 8 mit zwei überhöhten Geschossebenen an. Dieses Gebäude ist mit einem Satteldach und an der nördlichen Ecke mit einem halbrunden Treppenturm versehen. Zu dem weitgehend versiegelten Blockinnenbereich weist das Bürohaus Balkone und das gewerbliche Gebäude eine Laderampe auf. Im Norden des Plangebietes, mit Blick auf die Lenne, steht das über 7 m hohe, flache Gebäude des Umspannwerkes.

Die genannten Bereiche werden mit einer Baugrenze umschlossen, in der die Höhe der Bebauung auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt wird. Der unbebaute Bereich am Brucker Platz wird mit einem Baufeld für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen, im Anschluss an die ebenfalls eingeschossige Ladenzone des Hauses Freiheitstraße 17. Die

dort im Osten des Plangebietes vorhandene Baumreihe bildet den westlichen Rand des Brucker Platzes im Bereich der vorhandenen öffentlichen Parkplätze.

Mit einer Zufahrt vom Markt befinden sich im Blockinnenbereich Garagen und Stellplätze, die neben einem Schuppen an der südlichen Grundstücksgrenze überdacht sind.

Der südliche Bereich in Nachbarschaft zum Gebäude Freiheitstraße 17 liegt außerhalb der genannten Baugrenzen. Die dort befindliche Garage ist als „Gebäude und sonstige Anlagen, die entfernt werden müssen“ gekennzeichnet (mit großem X gekreuzt).



Des Weiteren wird festgesetzt: Offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) mit 2,0. Für die gesamte Fläche gilt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen sind, gemäß Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen, mit dem Inhalt, dass der von den Betriebseinrichtungen der Elektromark einschließlich der Transformatoren ausgehende Geräuschpegel die Werte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts, gemessen an den Werksgrundstücksgrenzen, nicht überschreiten darf.

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 Wiedernutzbarmachung von Flächen, hier die Nachnutzung des Grundstückes des Umspannwerkes für die Erweiterung eines öffentlichen Platzes und für einen Hotelbetrieb (Hostal).
- Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1.910 m². Die zulässige Grundfläche liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².
- 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. -flächen ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4).

Nächster Verfahrensschritt

Die öffentliche Auslegung erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2026.

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 Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. In einem Zeitraum von zwei Wochen kann sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern. Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren – im Rahmen der öffentlichen Auslegung – nochmals ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die im Rahmen des InSEK vorgesehene Öffentlichkeitsarbeit bietet ebenfalls Möglichkeiten zur Beteiligung.

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 - 2025-12-17_Plangebiet_B-Plan_1-26 (öffentlich)