

Vorlagennummer: 1049/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

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

hier:

a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

b) Satzungsbeschluss

Datum: 05.01.2026
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach
(Beigeordneter), Dennis Rehbein (Oberbürgermeister)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB69 - Umweltamt

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	05.03.2026	Ö
Umweltausschuss (Vorberatung)	18.03.2026	Ö
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	19.03.2026	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	26.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

a) Nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange werden die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zurückgewiesen bzw. es wird ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung entsprochen. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b) Der im Sitzungssaal ausgehängte und zu diesem Beschluss gehörende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße – Verfahren nach § 13a BauGB wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Begründung vom 09.12.2025 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift ist.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße – Verfahren nach § 13a BauGB 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 Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Ziel und Zweck der Planung

Voraussetzung für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB ist, dass der Vorhabenträger das Projekt auf Grundlage eines abgestimmten Plans umsetzen kann und will, sämtliche Planungs- und Erschließungskosten übernimmt und sich zur fristgerechten Realisierung verpflichtet. Die Esser GmbH / IAL GmbH hat am 29.08.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7/24 (722) Sondergebiet Feithstraße / Steubenstraße beantragt und ihre Realisierungsfähigkeit bestätigt.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Entwicklung des bislang ungenutzten Grundstücks an der Feithstraße / Steubenstraße durch die Errichtung zweier dreigeschossiger Gebäude mit Büro-, Schulungs-, Wohn- sowie hochschulnahen Nutzungen. Beide Gebäude sollen über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden.

Durch die Kombination von Wohn-, Bildungs- und Arbeitsnutzungen entsteht eine funktional durchmischte Struktur, die kurze Wege ermöglicht, den Pendelverkehr reduziert und die Standortqualität in unmittelbarer Nähe zur FernUniversität Hagen nachhaltig stärkt. Insbesondere die geplante Wohnnutzung bietet Potenziale für Studierende, Berufseinsteiger und junge Familien und fügt sich aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld städtebaulich angemessen ein. Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zur sozialen Vielfalt und zur Belebung lokaler Dienstleistungen und Infrastruktur.

Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen nicht dem aktuell geltenden Planungsrecht. Um die Nutzungsflexibilität zu erhöhen und das bislang ungenutzte Areal einer städtebaulich sinnvollen Entwicklung zuzuführen, sollen künftig neben wissenschaftlichen Einrichtungen und technologieorientiertem Gewerbe auch allgemeine Büronutzungen, Schulungsräume und Wohnnutzungen zulässig sein. Eine Neuaufstellung des Bebauungsplans ist daher erforderlich.

Für beide Gebäude liegen bereits Baugenehmigungen vor; die Neubebauung des Grundstücks hat begonnen.

Pflanzung und Fällung von Bäumen

Die Bestimmungen der Baumpflugesatzung der Stadt Hagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein klimaangepasster, hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die getroffene Festsetzung sagt aus, dass bei Grundstücksgrößen von 1 bis 399 m² ein Baum zu pflanzen ist. Bei Grundstücksgrößen von 400 bis 799 m² sind entsprechend zwei Bäume zu pflanzen. Aufgrund der Grundstückgröße sind im Plangebiet 8 Bäume zu pflanzen.

Verfahrensablauf

In der Ratssitzung am 25.09.2025 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/24 beschlossen.

Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fanden vom 06.10.2025 bis einschließlich 06.11.2025 statt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Ruhr legt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

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.

Zu a)

Ergebnis der Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (06.10.2025 bis einschließlich 06.11.2025)

I Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung:

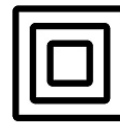
Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Bürger*in 1, 58097 Hagen, 17.09.2025
2. Bürger*in 1, 58097 Hagen, 23.10.2025

II. Beteiligung der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, Abteilung Vorbeugende



- Gefahrenabwehr, 04.10.2025
2. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 06.10.2025
 3. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 06.10.2025
 4. ENERVIE Vernetzt GmbH, 06.10.2025
 5. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerungsplanung, Grundstücksentwässerung und Kanaldatenbank, 09.10.2025
 6. PLEdoc GmbH, 28.10.2025
 7. Westnetz GmbH, 28.10.2025
 8. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 04.11.2025
 9. Stadt Hagen, Umweltamt, 05.11.2025
 10. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 06.11.2025
 11. ENERVIE Vernetzt GmbH, 24.11.2025 Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 14.04.2025

Die während der Veröffentlichung im Internet / öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden in der Abwägungstabelle mitsamt eines Beschlussvorschlags der Verwaltung aufgeführt.

In den Stellungnahmen der städtischen Dienststellen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Nrn. II. 3, 4, 6, 7 und 10 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Diese Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Sie können in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden. Die weiteren Stellungnahmen, über die ein Beschluss notwendig ist, werden in der Abwägungstabelle aufgeführt.

Eine aufgrund der Stellungnahme vorgenommene Änderung bzw. Ergänzung im Bebauungsplan, in der Begründung oder in den Gutachten wird durch ein „X“ in der Spalte „Anpassung - Ja“ gekennzeichnet.

Anpassungen im Bebauungsplan und in der Begründung

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden nach der Veröffentlichung im Internet / Öffentlichen Auslegung folgende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Der textliche Hinweis zu Kampfmitteln wurde hinsichtlich der zuständigen Behörden und Fachstellen für Gefahrenabwehr ergänzt.
- Der textliche Hinweis zum Boden- und Denkmalschutz wurde um Aspekte der Altlastenprävention sowie die Einhaltung von Bodenschutzvorschriften erweitert.
- Die textliche Festsetzung zur Begrünung der unbefestigten Freiflächen im Sonstigen Sondergebiet wurde im zweiten Absatz um das Wort „heimischer“ ergänzt.
- Die textliche Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wurde um das Fahr- und Leitungsrecht, die Signatur d sowie um die Leitungsträger und die betroffenen Flurstücke ergänzt.
- Die Planzeichnung wurde um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger erweitert.
- In der Zeichenerklärung wurden ebenfalls Anpassungen vorgenommen, die sich aus den oben genannten Änderungen und Ergänzungen ergeben.

In der Begründung wurden folgende Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

- Die oben genannten Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden in der Begründung entsprechend aufgenommen.
- Das Kapitel 2 „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ wurde um die Bestätigung der Realisierungsfähigkeit durch den Vorhabenträger sowie um die Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB ergänzt.
- Das Kapitel 9.2.1 „Entwässerungstechnische Erschließung“ wurde um Regelungen zur Absicherung der Tiefgarage gegen Rückstau sowie die vorgesehenen Schutzeinrichtungen, einschließlich einer Doppelhebeanlage und eines Flutschotts, erweitert.
- Das Kapitel 9.2.2 „Allgemeiner Hinweis zum Überflutungsschutz“ wurde um die Konkretisierung der Maßnahmen zum Überflutungsschutz, insbesondere hinsichtlich der Anhebung von Gebäudeöffnungen und dem Einsatz von Entwässerungsrinnen, ergänzt.
- Das Kapitel 10.4 „Lärmschutz“ wurde um die Untersuchung und Bewertung des Anlagenlärms der Tiefgarage, insbesondere im Hinblick auf die Nutzung im Nachtzeitraum und die potenziellen Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen, ergänzt.

Die Begründung vom 09.12.2025 ersetzt die Begründung vom 29.07.2025.

Bei den oben genannten Änderungen im Bebauungsplan und in der Begründung handelt es sich um die Ergänzung von textlichen Festsetzungen und Hinweisen, Anpassungen der zeichnerischen Darstellungen, die Ergänzung von Textpassagen und redaktionelle Korrekturen aufgrund von Stellungnahmen. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Änderungen und Ergänzungen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.

Zu b)

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft und das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

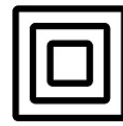
Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/24 vom 09.12.2025
- Abwägungstabelle zu den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Stellungnahmen, über die eine Abwägung erfolgt

Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Bebauungsplan Nr. 7/24
- Stellungnahmen ohne Bedenken
- Artenschutzprüfung Stufe I, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Juli 2025
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann Sachverständige PartG, Juli



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

2025

- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten, ergänzende Stellungnahmen, Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann Sachverständige PartG, November 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 - Abwägungstabelle öffentliche Auslegung (öffentlich)
- 5 - Stellungnahmen über die eine Abwägung erfolgt (öffentlich)
- 6 - Stellungnahmen ohne Bedenken (öffentlich)
- 7 - Artenschutzprüfung I (öffentlich)
- 8 - Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (öffentlich)
- 9 - Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten Ergänzung (öffentlich)