



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 4/81 (382) T. II, 4. Fassung, 1. Änderung -Ortsumgehung Boele- Verfahren nach § 13a BauGB  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

**Beratungsfolge:**

20.01.2016 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
11.02.2016 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität  
16.02.2016 Stadtentwicklungsausschuss  
18.02.2016 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4/81 (382) T. II, 4. Fassung, 1. Änderung –Ortsumgehung Boele- und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 03.12.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Begründung vom 03.12.2015 ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/81 (382) T. II, 4. Fassung, 1. Änderung -Ortsumgehung Boele-liegt im Hagener Norden, Gemarkung Boele, Flur 22. Das Plangebiet liegt zwischen dem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fuß- und Radweg im Süd-Westen, und der vorhandenen Wohnbebauung der Hagener Straße mit den Wohnhäusern 48 a+b, 52 a+b, 58 a+b und 62 a+b im Nord-Osten.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der oben beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt.

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



**Nächster Verfahrensschritt:**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes soll im ersten Quartal 2016 durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.



### **Kurzfassung**

Die 1. Änderung des zurzeit rechtsgültigen Bebauungsplans ist notwendig, da die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht zeitgemäß sind und daher eine Vermarktung der Baugrundstücke bisher nicht erfolgreich war. Nach dem Ratsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und damit der Öffentlichkeit zur Information und Stellungnahme vorgestellt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

### **Begründung**

#### **Anlass**

Die in der 4. Fassung des rechtsgültigen Bebauungsplans bestehenden Festsetzungen entsprechen nicht dem heutigen Anspruch Bauwilliger, so dass sich eine Vermarktung der Baugrundstücke bisher nicht realisieren ließ. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche standen bisher einer wirtschaftlichen und nach heutigem Stand städtebaulich sinnvollen wohnlichen Nutzung entgegen. Insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzte Reihenhausbebauung mit ihren zur Erschließungsstraße „Dr.-Lammert-Weg“ angeordneten Gemeinschaftscarports ist nicht mehr zeitgemäß, da in den letzten Jahren die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern stark gewachsen ist. Der bestehende Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich ein reines Wohngebiet (WR) mit einem Vollgeschoß in offener Bauweise vor. Neben den Erschließungs- und Grünflächen sind Flächen für Gemeinschaftscarports im vorderen Bereich der Erschließungsstraße festgeschrieben. Der rechtsgültige Bebauungsplan wurde im Bereich des nun geplanten Baugebietes nicht umgesetzt.

#### **Ziel**

Ziel ist es, die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes so zu modifizieren, dass eine moderne und zweckdienliche Bebauung ermöglicht wird. Durch Art und Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung erfolgen. Um dieses Ziel zu erreichen, soll eine Nachverdichtung vorgenommen werden, u. a. durch Ausweitung der Baugrenzen in den Bereich der bisherigen Gemeinschaftscarports und durch Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl/Gebäudehöhe).

Damit ein harmonisches, zusammenhängendes Erscheinungsbild innerhalb der städtebaulichen Einheit des Plangebietes erreicht wird, werden weitere detaillierte gestalterische Vorgaben gemacht. Weitergehende Informationen hierzu können der Begründung (Anlage der Vorlage) entnommen werden.

Um eine bessere Erschließung für die 4 Baugrundstücke im nördlichen Bereich bezüglich der Fahrdynamik zu erreichen, wurde das Plangebiet in diesem Bereich entgegen der Umgrenzung des Plangebietes im Einleitungsbeschluss um eine Fläche von ca. 17 qm erweitert.

#### **Verfahrensablauf**

Im Zuge eines Umlegungsverfahrens nach dem Ratsbeschluss vom 05.11.2012 sind die Grundstücke des Plangebietes zur Erschließung und Neugestaltung neu geordnet



worden, so dass nach Abzug der Verkehrsflächen und anderer öffentlicher Flächen nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstanden sind.

Mit Beschluss des Rates vom 26.02.2015 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4/81 (382), T. II, 4. Fassung, 1. Änderung, –Ortsumgehung Boele-, Verfahren nach § 13 a BauGB, Verfahren der Innenentwicklung, eingeleitet. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Der Beschluss wurde am 20.03.2015 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die anschließende Unterrichtung der Öffentlichkeit fand bis zum 10.04.2015 statt. In diesem Zeitraum sind keine Anregungen/Stellungnahmen eingegangen. Nur von einem Ehepaar wurde die Gelegenheit genutzt, sich über das Vorhaben zu informieren.

### Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Das Änderungsverfahren entspricht der Zielsetzung.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplans liegt in dem Geltungsbereich des seit dem 21.03.1998 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 4/81 (382), T. II, 4. Fassung.

Weitere Details sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/81 (382) T. II, 4. Fassung, 1. Änderung –Ortsumgehung Boele- vom 03.12.2015 zu entnehmen.

Als nächster Verfahrensschritt wird nach dieser Beratungsrunde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

### Bestandteil der Vorlage:

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4/81 (382) T. II, 4. Fassung, 1. Änderung –Ortsumgehung Boele-
- Übersichtsplan des Geltungsbereichs
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten v. 05.06.2015 des Ingenieurbüros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz/Erbau-Röschel/Horstmann

Das Gutachten kann im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.

### Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter





## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---