



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

55 Fachbereich Jugend und Soziales  
60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen  
69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 6/16 (674) Wohnbebauung Brandenburger Straße  
Verfahren nach § 13a BauGB  
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**Beratungsfolge:**

13.09.2017 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
28.09.2017 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität  
04.10.2017 Stadtentwicklungsausschuss  
05.10.2017 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. 6/16 (674) Wohnbebauung Brandenburger Straße – Verfahren nach § 13a BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 20.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Begründung vom 20.07.2017 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/16 (674) Wohnbebauung Brandenburger Straße – Verfahren nach § 13a BauGB liegt im Stadtteil Vorhalle, im Stadtbezirk Nord. Nördlich endet das Plangebiet an der Brandenburger Straße und westlich an der Straße Vossacker; im Süden/Südosten grenzt es an bestehende Parkplätze sowie östlich an das Flurstück 233. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Vorhalle, Flur 3, und umfasst das Flurstück 535 sowie teilweise das Flurstück 790.

Insgesamt weist die Fläche eine Größe von ca. 3.038 m<sup>2</sup> auf und befindet sich im Eigentum der Stadt Hagen. Für eine bessere Strukturierung der Fläche sowie zur



Sicherung einer Spielplatzfläche wurde das Plangebiet im südlichen Bereich entgegen der Umgrenzung des Plangebietes im Einleitungsbeschluss um ca. 540 m<sup>2</sup> erweitert.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan-Entwurf im Maßstab 1:500 ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Er ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

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



### **Kurzfassung**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/16 (674) Wohnbebauung Brandenburger Straße – Verfahren nach § 13a BauGB ist vorgesehen, die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohngebäude zu schaffen, um der Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum nachzukommen. Zudem soll ein Teil der Spielplatzfläche planungsrechtlich gesichert werden. Nach dem Ratsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

### **Begründung**

#### Anlass

In der Wohnungsmarktstudie für Hagen aus dem Jahr 2016 wird für die Stadt Hagen prognostiziert, dass in Zukunft weiterhin Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsneubau bestehen wird. Das hat unter anderem das Programm „100 Einfamilienhausgrundstücke“ gezeigt. Die Neubautätigkeit wird sich in Zukunft zu zwei Dritteln auf das Segment der Einfamilienhäuser und zu einem Drittel auf das Segment der Mehrfamilienhäuser aufteilen. Der Nachfrage nach Neubau nicht nachzukommen, wäre laut der Studie irrational und ökonomisch kurzsichtig. Für die Neubaupotentiale ist es notwendig verstärkt sowohl „Rückbauflächen“ als auch Potentiale auf kleineren Flächen („Baulücken“) einzubeziehen. Die Fläche an der Brandenburger Straße grenzt an eine bestehende Wohnbebauung. Im Sinne der Innenentwicklung und aufgrund der Tatsache, dass weiterhin Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Hagener Stadtgebiet besteht, empfiehlt es sich, die angrenzende Bebauung auf der Fläche fortzuführen. Um jedoch die bestehende Spielfläche, die als Übergangslösung gedacht war, mit in die Planung einzubeziehen, wird im südlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. In den 1990er Jahren wurde die Spielfläche als Möglichkeit zum sogenannten „Spielen am Weg“ auf der Gemeinbedarfsfläche errichtet. Hintergrund war die Nutzung des damaligen Kinderspielplatzes Vossacker als Parkplatz für Baumaschinen, die für einen länger andauernden Umbau der anliegenden Autobahn (A) 1 benötigt wurden. Die Spielfläche an der Brandenburger Straße sollte dabei als Ausgleich dienen. Diese Spielfläche ist jedoch offiziell nicht als Spielplatz gewidmet und entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8/62 Teil 1.

#### Ziel

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 6/16 (674) Wohnbebauung Brandenburger Straße – Verfahren nach § 13a BauGB ist die Förderung der Innenentwicklung und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Sicherung der Spielplatzfläche. Trotz Entwicklung der Fläche soll jedoch mit Grund und Boden sparsam umgegangen und verschiedenste Aspekte der Nachhaltigkeit miteinbezogen werden.

#### Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 22.09.2016 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 6/16 (674) Wohnbebauung Brandenburger Straße – Verfahren nach § 13a BauGB, Verfahren der Innenentwicklung, eingeleitet. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und



Behördenbeteiligung wurde verzichtet. Der Beschluss wurde am 07.10.2016 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Anschließend hatte die Öffentlichkeit vom 24.10.2016 bis einschließlich 04.11.2016 die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern. In diesem Zeitraum sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen.

#### Planungsrechtliche Vorgaben

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

#### Bestandteile der Vorlage

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6/16 (674) Wohnbebauung Brandenburger Straße – Verfahren nach § 13a BauGB vom 20.07.2017
- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (Stufe 1 der ASP) vom 09.05.2017, erstellt durch das Büro ‚weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner‘
- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten vom 06.06.2017, erstellt durch das Büro ‚Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz‘

(Die Gutachten können 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:

61

60

69

55

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_