



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 5/16 (673) Wohnbebauung Brucknerstraße -  
Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

- a) Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches
- b) Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB

**Beratungsfolge:**

14.03.2019 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

20.03.2019 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

26.03.2019 Stadtentwicklungsausschuss

04.04.2019 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes nach Norden um das Grundstück Scharnhorststraße Nr. 6/6a (Gemarkung Hagen, Flur 3, Flurstück 385).

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB die erneute öffentliche Auslegung des im Sitzungssaal ausgehängten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 5/16 Wohnbebauung Brucknerstraße – Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Die Begründung vom 12.02.2019 ersetzt die bisherige Begründung und wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/16 (673) Wohnbebauung Brucknerstraße – Verfahren nach § 13a BauGB liegt in der Gemarkung Hagen, im Stadtbezirk Mitte. Das Plangebiet liegt in Flur 3 und umfasst die Flurstücke 633 und 385 sowie einen Teil des Flurstücks 586. Die Fläche wird im Süden durch die Brucknerstraße, im Westen durch einen öffentlichen Fußweg, im Norden durch die Scharnhorststraße und im Osten durch Wohnbebauung begrenzt. Für die Einteilung



des südlichen Plangebietes in Grundstücke für Wohnbebauung wird das Flurstück 633 an der Ecke des öffentlichen Fußweges zur Brucknerstraße begradigt. Insgesamt weist die Fläche eine Größe von ca. 2.272 m<sup>2</sup> auf. Das Plangebiet wurde entgegen der Umgrenzung des Plangebietes im Einleitungsbeschluss um ca. 1.320 m<sup>2</sup> nach Norden erweitert, um die Voraussetzung für die Löschung einer Baulast auf dem Flurstück 633 zu schaffen und es bebauen zu können.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll im 2. Quartal des Jahres 2019 durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



### **Kurzfassung**

Da der für das Flurstück 633 ursprünglich festgesetzte Spielplatz nicht umgesetzt wurde, ist nun vorgesehen, dieses städtische Grundstück mit Wohngebäuden zu bebauen, um der Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum nachzukommen. Das Plangebiet wird nach Norden erweitert, um die Voraussetzung für die Löschung einer Baulast auf dem Flurstück 633 zu schaffen und es bebauen zu können. Nach dem Ratsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel zur Offenlage erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### **Begründung**

Zu a)

Das Flurstück 633 an der Brucknerstraße (bisheriges Plangebiet) ist mit einer Baulast belegt, die bauliche Anlagen auf einer Fläche von 750 m<sup>2</sup> ausschließt. Diese Fläche wird bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) des begünstigten, nördlichen Flurstücks 385 (Scharnhorststraße 6/6a) auf dessen Grundfläche angerechnet. Hintergrund der Eintragung der Baulast war, die im Bauantrag geforderte GFZ der beiden Mehrfamilienhäuser an der Scharnhorststraße 6/6a nicht zu überschreiten. Durch die Einbeziehung des begünstigten Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, die Baulast zu löschen und das Grundstück an der Brucknerstraße zu bebauen. Für den bislang durch die Baulast begünstigten Grundstückseigentümer ergeben sich hieraus keine Nachteile in Bezug auf die bauliche Nutzung seines Grundstückes.

Zu b)

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB ist erforderlich, da der Geltungsbereich und die Festsetzungen des Bebauungsplans einer Anpassung bedürfen und durch die Änderungen des Entwurfes die Grundzüge der Planung berührt werden.

### Anlass für das Verfahren

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 kurzfristig. Für die Neubaupotentiale ist es notwendig verstärkt sowohl ‚Rückbauflächen‘ als auch Potentiale auf kleineren Flächen (‚Baulücken‘) einzubeziehen. Da der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5/79 (350) Brucknerstraße festgesetzte Spielplatz auf dem südlichen Grundstück nicht umgesetzt wurde, das Grundstück innerhalb eines Wohngebietes liegt und weiterhin Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Hagener Stadtgebiet besteht, bietet es sich an, die Fläche im Sinne der Innenentwicklung als Wohnbaufläche zu entwickeln und die Baulücke zu schließen.



#### Ziel des Verfahrens

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 5/16 (673) Wohnbebauung Brucknerstraße – Verfahren nach § 13a BauGB ist die Förderung der Innenentwicklung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden, um das Grundstück vermarkten und bebauen zu können. Auf dem Flurstück 633 sollen drei freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Trotz Entwicklung der Fläche soll jedoch mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und es werden verschiedene Aspekte der Nachhaltigkeit miteinbezogen werden.

#### Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 5/16 (673) Wohnbebauung Brucknerstraße gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Mit dem Beschluss zur Einleitung dieses Verfahrens wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Der Beschluss wurde am 08.07.2016 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit sich in der Zeit vom 18.07.2016 bis einschließlich 29.07.2016 während der üblichen Dienststunden im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung zu unterrichten und zu äußern. Im Rahmen dieser Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Der Rat der Stadt hat am 15.12.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Der Beschluss wurde am 13.01.2017 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planung und die gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgten im o. g. Fachbereich in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschließlich 23.02.2017.

#### Planungsrechtliche Vorgaben

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche mit der Kennzeichnung Spielplatz dargestellt. Da es sich bei der Kennzeichnung der Wohnbaufläche mit einem Spielplatzsymbol nicht um eine parzellenscharfe Darstellung handelt, sondern hiermit lediglich die Zielsetzung dokumentiert werden sollte, im Bereich der gesamten Wohnbaufläche einen Kinderspielplatz anzulegen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Die Art der Flächennutzung (Wohnbaufläche) stimmt mit der des Bebauungsplanes überein. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Bestandteil der Vorlage

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5/16 (673) Wohnbebauung Brucknerstraße – Verfahren nach § 13a BauGB vom 12.02.2019
- Übersichtsplan des Geltungsbereiches



- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag nach § 44 BNatSchG (Stufe 1 der ASP) in der überarbeiteten Fassung vom 04.11.2016, erstellt durch das Büro ‚weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner‘

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

### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

### **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 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

69 Umweltamt

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

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

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

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

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