

## ÖFFENTLICHE ERGÄNZUNGSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

30 Rechtsamt

**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:**

08.05.2019 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

09.05.2019 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

14.05.2019 Stadtentwicklungsausschuss

23.05.2019 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplantentwurfes 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 11.04.2019 ersetzt die bisherige Begründung und wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt 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.

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 Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll Mitte 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 und weiterhin kein Bedarf mehr besteht, ist nun vorgesehen, dieses städtische Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen. Der Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum soll somit Rechnung getragen werden. 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) (Ergänzter Teil)

Zur Klarstellung der Rechtslage wird ergänzend zur Vorlage 0173/2019 Folgendes erläutert:

Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan sieht eine Bebauung des städtischen Grundstückes an der Brucknerstraße vor. Die z.Zt. eingetragene Baulast (GFZ-Baulast) steht damit in Widerspruch zu der derzeitigen Planung. Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kann die Baulast von Amts wegen gelöscht werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, dass das städtische Nachbargrundstück bebaut werden darf. Auf die auf dem begünstigten Grundstück stehenden Mehrfamilienhäuser hat die Löschung der Baulast keinen Einfluss, da die genehmigten Gebäude Bestandschutz genießen.

Der Rat der Stadt Hagen hat die Aufstellung des Bebauungsplans als erforderlich erachtet, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern und damit das Allgemeinwohl der Bürger zu fördern. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel der Nachverdichtung innerhalb einer geschlossenen Ortslage durch Bebauung bereits erschlossener Flächen zur Deckung des nach wie vor bestehenden Wohnraumbedarfs ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB als städtebaulich erforderlich anzusehen.

Durch die Einbeziehung des bislang begünstigten Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass auch eine Neuerrichtung der Bebauung in der momentan vorhandenen Größe zukünftig auch bei einem Wegfall der Baulast weiterhin planungsrechtlich zulässig ist. Das ist der Fall, da der Bebauungsplan auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet und lediglich eine maximale Firsthöhe festsetzt. Somit besteht für die GFZ-Baulast keine Notwendigkeit mehr und sie kann gelöscht werden. Die Festsetzung der GFZ ist in einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht zwingend notwendig.

### 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 kurzsichtig. 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 11.04.2019 (Hinweis: Gegenüber der Fassung der Begründung vom 12.02.2019 wurde lediglich die Erläuterung zur Baulast in Kapitel 1 angepasst)
- 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 Huyeng  
Beigeordneter

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Stadtsyndikus**

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
30 Rechtsamt

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---