



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt  
20 Fachbereich Finanzen und Controlling

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 3/20 (698)  
Fortbildungszentrum Lennestraße  
Verfahren nach § 13a BauGB  
hier: Einleitungs- und Offenlegungsbeschluss

**Beratungsfolge:**

27.08.2020 Bezirksvertretung Hohenlimburg  
07.09.2020 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität  
22.09.2020 Stadtentwicklungsausschuss  
01.10.2020 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a)  
Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/20 (698) -Fortbildungszentrum Lennestraße – Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich: Der aufzustellende Bebauungsplan liegt in Halden und wird von der Lennestraße und dem Gebäude Hausnummer 89 begrenzt.

b)  
Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

c)  
Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3/20 (698) - Fortbildungszentrum Lennestraße- Verfahren nach § 13a BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 10.08.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 10.08.2020 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.



Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung u. die Behördenbeteiligung sollen im Herbst 2020 durchgeführt werden.



## **Kurzfassung**

Auf dem Grundstück des Arcadeons (Haus der Wissenschaft und Weiterbildung) soll ein Innovationszentrum Digitalisierung angesiedelt werden. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/96 3. Änderung Gösselnhof – Haus der Wissenschaft und Weiterbildung erforderlich. Es ist deshalb beabsichtigt, für den Änderungsbereich das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/20 Fortbildungszentrum Lennestraße durchzuführen.

## **Begründung**

### **1. Anlass und Planungsziel**

Das Arcadeon -Haus der Wissenschaft und Weiterbildung- wurde 1998 eröffnet. Neben dem Tagungs- und Seminarhotel (Lennestraße 91) befindet sich auf dem Grundstück die Bildungseinrichtung „Hochschulübergreifende Fortbildung NRW (HÜF)“ der Fernuniversität Hagen. Ergänzend zu diesen Nutzungen besteht die Absicht, die mittelständischen Wirtschaftsunternehmen bei der Weiterentwicklung zur Digitalisierung zu unterstützen und hierfür ein entsprechendes Schul- und Trainingszentrum anzusiedeln.

Die geplante Einrichtung wird Hagen als Standort für Bildungseinrichtungen stärken und zur Sicherung der damit verbundenen Arbeitsplätze beitragen.

### **2. Beschreibung des Vorhabens**

Auf dem Grundstück des Arcadeons befinden sich östlich entlang der Lennestraße zwei sogenannte Torhäuser. In dem nördlichen Torhaus (Nr. 89a) wird einschließlich eines Erweiterungsgebäudes die im vorhergehenden Kapitel aufgeführte Bildungseinrichtung HÜF betrieben.

Das Innovationszentrum Digitalisierung soll in dem südlich gelegenen Torhaus (Nr. 89) einschließlich eines Neubaus betrieben werden. Das bestehende Gebäude weist ein Erdgeschoss und ein weiteres Geschoss unter dem steilen Satteldach auf. Mit Rücksicht auf das Bestandsgebäude soll der geplante Neubau nur zweigeschossig ausgeführt werden. Die Fassadengestaltung und das geplante Flachdach nehmen Bezug auf die Gestaltung des Hotels. Damit das bestehende Gebäude für das Innovationszentrum mit genutzt werden kann, soll dieses entsprechend saniert werden. Durch die Verbindung der beiden Gebäude mit einem kleineren Anschlussbauteil bleibt der historische Charakter des Torhauses erhalten.

### **3. Planungsziel und Wahl des Planverfahrens**

Die Fläche des geplanten Fortbildungszentrums liegt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/96 (480) 3. Änderung Gösselnhof – Haus der Wissenschaft



und Weiterbildung, der das gesamte Gelände zwischen der Lennestraße und der Wehbergstraße umfasst und sämtliche Bauflächen als Mischgebiete festsetzt. Die 3. Änderung ist am 16.06.2012 in Kraft getreten. Weil die Fläche des geplanten Bildungszentrums in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche des Mischgebietes liegt, ist hier eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Um dieses Ziel zu erreichen, wird der Bebauungsplan Nr. 3/20 aufgestellt.

Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchzuführen. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich, ist als Maßnahme zur Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles einzustufen und liegt mit der Plangebietsgröße von ca. 730 qm deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm. Es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) findet durch die Planung nicht statt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Diese Möglichkeit soll hier angewendet werden.

#### **4. Festsetzungen zur Nutzungsart etc.**

Damit sich im Plangebiet nur Nutzungen realisiert werden können, die den Betrieb des Arcadeons unterstützen bzw. ergänzen, wird ein Sondergebiet für Fortbildung festgesetzt. Damit ein benachbarter metallverarbeitender Gewerbebetrieb durch die Neuplanung im Sinne des Geräuschimmissionsschutzes keine weitergehende Beschränkung erfährt, wird festgesetzt, dass das Sondergebiet zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Nutzungen dient und die Immissionsrichtwerte 65 / 50 dB(A) für Gewerbebetriebe anzuwenden sind.

Damit sich der Baukörper im Plangebiet städtebaulich verträglich in die Gesamtsituation einfügt, sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie z.B. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und zur überbaubare Grundfläche einschließlich der Baugrenzen vorgesehen.

#### **5. Verkehr / Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Lennestraße. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Ausweisung des Sondergebietes nicht zu erwarten, weil für die neue Baufläche die vorhandene Stellplatzanlage um ca. 2/3 verkleinert wird und neue Stellplätze außerhalb des Plangebietes auf einem Grundstück jenseits der Kreuzung Lennestraße / Sudfeldstraße vorgesehen sind.



## 6. Umweltbelange

### 6.1 Artenschutz

Das mit der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe 1) beauftragte Büro (s. Kapitel 9 Gutachten) kommt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen.

- Damit die in Kapitel 6 des Fachbeitrags beschriebenen Auswirkungen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen, müssen zwei Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Baufeldräumungen usw. sind nur in den vom Bundesnaturschutzgesetz vorgegebenen Zeiten vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Außerdem müssen Bauarbeiten eingestellt werden, wenn Vögel und Fledermäuse angetroffen werden, die nicht selbständig flüchten. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.
- Darüber hinaus werden im Gutachten Empfehlungen zur Anbringung von Quartieren für bestimmte Fledermausarten und Nisthilfen für Vögel ausgesprochen.

Sowohl die Vermeidungsmaßnahmen als auch die Empfehlungen sind in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

- Zur Minderung der Gefährdung und Störung nachtaktiver Tiere ist auf Beleuchtung, die in die Umgebung abstrahlt, zu verzichten. Diese Maßnahme ist textlich festgesetzt.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ist eine Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszuschließen. Eine vertiefende Art-für-Art-Analyse und Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen der zweiten Stufe der Artenschutzprüfung ist daher nicht erforderlich.

### 6.2 Eingriffsregelung

Die Fläche des geplanten Neubaus wird bisher als Stellplatzanlage genutzt, die mit Rasengittersteinen befestigt ist. Im Zuge der Baumaßnahme wird lediglich ein schmaler Grünstreifen entfernt, der sich als Abstandsrün zwischen zwei Stellplatzreihen befindet. Die vorhandene Hecke entlang der Grenze zur Lennestraße bleibt erhalten und ist mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan belegt. Zusätzlich ist ein heimischer Baum zu pflanzen.

Weil ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen nicht erforderlich.



### 6.3 Schall - Immissionsschutz

Aufgrund der im Umfeld vorhandenen Gewerbebetriebe, einer Bahnstrecke sowie der Autobahn BAB 45 und der damit einhergehenden Schalleinwirkungen wurde ein Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten (s. Kapitel 9 Gutachten) erstellt.

#### Verkehrslärm

Der aus Bahnstrecke und der Autobahn resultierende Verkehrslärm unterschreitet die für den Tageszeitraum angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Hingegen werden im Nachtzeitraum die Orientierungswerte um + 3 und + 4 dB(A) überschritten.

#### Abwägung zum Verkehrslärm

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Schalltechnischen Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Schalltechnischen Orientierungswerte werden daher als Zielwerte angesehen, die nicht bindend sind.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, dass aufgrund der angrenzenden Autobahn und der Bahnlinie aus lärmtechnischer Sicht bereits vorbelastet ist. Die Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht kann jedoch hingenommen werden, weil aus städtebaulicher Sicht eine Erweiterung des Bildungsstandortes an der Lennestraße befürwortet wird, die Festsetzungen zum Sondergebiet keine Übernachtungen ermöglichen und die vorgesehenen Einrichtungen wie z.B. Schulungs- und Bürogebäude in der Regel nicht zur Nachtzeit genutzt werden.

Darüber hinaus sind Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Weil aktive Schallschutzmaßnahmen an den Lärmquellen Bahnlinie und Autobahn nicht im Verhältnis stehen, sieht der Bebauungsplan passive Maßnahmen vor. Textlich ist festgesetzt, dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen ist. Damit werden zumutbare Innenschallpegel in den Schulungs- und Büroräumen sichergestellt.

#### Gewerbelärm

Die Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärm erfolgt nach dem Verfahren der TA-Lärm. Eine Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet wurde nur von dem gegenüberliegenden Gewerbebetrieb festgestellt. Eine orientierende Geräuschmessung, die an einem Tag im Tageszeitraum durchgeführt wurde, ergab für die südöstliche Plangebietsgrenze lediglich einen Geräuschpegel von 58 dB(A)

Darüber hinaus weisen sowohl die Torhäuser des Arcadeons als auch das Arcadeon selbst durch ihre Festsetzung im B-Plan Nr. 1/96 3. Änderung als Mischgebiet (MI) mit geltenden Immissionsrichtwerten von 60/45 dB(A) tags/nachts einen um +5 dB(A) höheren Schutzanspruch auf, welcher bereits heute von der Firma eingehalten



werden muss. Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass Überschreitungen der für das Plangebiet anzuwendenden Immissionsrichtwerten nach der TA Lärm von 65/50 dB(A) tags/nachts und den entsprechenden Orientierungswerten der DIN 18005 nicht zu erwarten ist.

Weil darüber hinaus die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet im Sinne des Geräuschimmissionsschutzes keine heranrückende schutzbedürftige Nutzung darstellt, wird der zulässige Betrieb der metallverarbeitenden Firma nicht weitergehend beschränkt.

#### Vom Plangebiet ausgehende Immissionen:

Weil ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, sind nicht nur das vorgesehene Innovationszentrum Digitalisierung sondern auch andere Einrichtungen und Betriebe zulässig, die das Kriterium der festgesetzten Nutzungsarten Fortbildung, Wissenschaft, Forschung und Gastronomie entsprechen und durch den zulässigen Störgrad eines Gewerbegebietes auf die Umgebung einwirken können.

Südlich des Plangebietes ist auf einer bisher unbebauten Fläche in dem B-Plan Nr. 1/96 ein Gewerbegebiet festgesetzt und östlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Lennestraße ein bereits zuvor erwähnter Betrieb ansässig, der aufgrund seiner Metallverarbeitung planungsrechtlich ebenfalls als Gewerbegebiet einzustufen ist. Sowohl für den zukünftig möglichen als auch für den bestehenden Gewerbebetrieb sind keine unzulässigen Störungen zu erwarten.

Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind hingegen als Mischgebiete festgesetzt, die einen 5 dB(A) höheren Schutzanspruch als Gewerbegebiete genießen. Aufgrund der Vorbelastungssituation und dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, welches im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, wird durch das planbedingte Nebeneinander der beiden unterschiedlichen Baugebiete (Mischgebiet / Sondergebiet mit GE-Störgrad) kein städtebaulich zu missbilligender Konflikt geschaffen.

## **6.4 Klimaschutz**

### Wärmeversorgung

Auf dem Hauptgebäude sind Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus Solarenergie zu errichten. Von der Festsetzung kann eine Ausnahme erlassen werden, wenn nachweislich Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus erneuerbaren Energien installiert werden.

### Dachbegrünung

Der Bebauungsplan setzt für ein Flachdach oder flach geneigtes Dach von weniger als 20 % eine Dachbegrünung fest, damit Regenwasser gespeichert wird und



verzögert über einen Kanal dem Haldener Bach zugeführt wird. Außerdem soll die Aufheizung der Umgebung durch die Dachbegrünung abgemildert werden.

#### Grundstücksbegrünung

Zur Eingrünung des Baugebietes setzt der Bebauungsplan zwei Flächen fest. Aufgrund der ökologischen Bedeutung ist entlang der Grenze zur östlich verlaufenden Lennestraße die vorhandene Hecke zu erhalten. Es schließt sich eine Fläche an, die zu begrünen und zusätzlich mit einem heimischen Baum zu bepflanzen ist.

### **6.5 Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen sind im Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Von daher besteht auch keine Eintragung im Hagener Altlastenverdachtsflächenkataster. Das Kataster erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt nur den derzeitigen Kenntnisstand wieder.

### **7. Denkmalschutz**

Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3/20 sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden. Weil allerdings bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden können, ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis eingearbeitet.

### **8. Bestandteile der Vorlage**

- Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/20
- Begründung zum Bebauungsplan vom 10.08.2020

### **9. Gutachten**

Folgende Gutachten wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt und können im Verwaltungs- bzw. Bürgerinformationssystem ALLRIS und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten von Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz vom 30.06.2020
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe 1 von Artenreich Umweltplanung aus März 2020

Die Gutachten können im Bürger- und Ratsinformationssystem unter der Drucksachennummer dieser Vorlage (0618/2020) eingesehen werden.



## 10. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag über Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/20 abgeschlossen. Die Stadt erhält für Leistungen, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erbracht werden und vergütungsfähig sind, ein Honorar von insgesamt 6.000 €. In 2020 wird die erste Rate in Höhe von 5.400 € und in 2021 die zweite Rate in Höhe von 600 € eingehen. Kosten fallen für die Stadt nicht an.

### Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

## Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen folgende Auswirkungen:

### 1. Auswirkungen auf den Haushalt

Kurzbeschreibung:

**Städtebaul. Vertrag für Planungsleistungen für B-Plan 3/20**

#### 1.1 Konsumtive Maßnahme in Euro

Teilplan:	5110	Bezeichnung:	Raumplanungen			
Auftrag:	1511042	Bezeichnung:	BGA Planungsleistungen			
Kostenstelle:		Bezeichnung:				
Kostenart:	446100	Bezeichnung:	Sonstige private Leistungsentgelte			
		Bezeichnung:				
	Kostenart	2020	2021	2022	2023	2024
Ertrag (-)	446100	5.400	600			
Aufwand (+)						
Eigenanteil						

Bei steuerlichen Auswirkungen sind die Erträge und Aufwendungen unter Abzug von Vor-/Umsatzsteuer angegeben (netto).

### 2. Steuerliche Auswirkungen

☒ Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Christoph Gerbersmann  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

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

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

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

Amt/Eigenbetrieb:

20 .....  
VB 4 .....  
69 .....  
61 .....

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

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

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

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

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