



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 7/20 (702) Wohnbebauung Buschstraße - Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

- a) Einleitung des Verfahrens
- b) Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

**Beratungsfolge:**

18.11.2020 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
08.12.2020 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität  
10.12.2020 Stadtentwicklungsausschuss  
17.12.2020 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/20 (702) Wohnbebauung Buschstraße – Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

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.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Nr. 7/20 (702) Wohnbebauung Buschstraße – Verfahren nach § 13a BauGB liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele und umfasst in der Flur 11 die Flurstücke 666 (tlw.), 794 und 795 und einen Teil des Flurstücks 356 in der Flur 12.

Der Planbereich liegt östlich der Hagener Straße und grenzt im Norden an die Grundstücke der Wohnbebauung an der Pappelstraße und an die Pappelstraße selbst, im Osten an die Wohnbebauung im Bereich der Baurothstraße- und an die Grundstücke Buschstraße 15 – 17 (Stichstraße), im Süden an die Buschstraße und die Grundstücke der Wohnbebauung Buschstraße 9 – 11 und im Westen an die Bebauung an der Buschstraße 7b - 7e (Stichstraße).



Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes soll voraussichtlich im zweiten Quartal des Jahres 2021 durchgeführt werden.



### **Kurzfassung**

Im Innenbereich des Straßenumrings Hagener Straße, Pappelstraße, Baurothstraße, Buschstraße soll im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB (Nachverdichtung vorrangig vor Inanspruchnahme von Freiraum) neue Wohnbebauung entstehen. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen als Wohnbaufläche dargestellt, befindet sich jedoch nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Über den Bebauungsplan 7/20 soll die bauliche Ausnutzung und Gestaltung der Fläche gesteuert werden.

### **Begründung**

#### **Zu a)**

#### Anlass des Verfahrens

Das Plangebiet umfasst eine von Wohnbebauung eingefasste Fläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup> und befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH hat die Fläche erworben und beabsichtigt hier, die vorhandene Bebauung um ca. 11 – 12 Einfamilienhäuser zu ergänzen. Dadurch soll die hohe Nachfrage, unter anderem für junge Familien, nach Wohnraum in gewachsenen Strukturen bedient werden.

#### Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planaufstellung ist die Innenbereichsentwicklung eines vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs.

Im Planbereich soll eine attraktive, aufgelockerte Bebauung mit 11 – 12 Einfamilienhäusern in einer integrierten Lage entstehen. Die Erschließung der Wohnbebauung soll voraussichtlich über die Buschstraße erfolgen und als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgeführt werden. Darüber hinaus ist angedacht, im nördlichen Bereich, an der Pappelstraße, Stellplätze bzw. Garagen zu errichten.

Die Planung trägt dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben. Darüber hinaus entspricht die Planung den Empfehlungen der Hagener Wohnungsmarktstudie und des 2019 vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen. Im aktuellen Handlungskonzept wurde nochmals betont, dass der Hagener Wohnungsmarkt weiterhin einer zukunftsfähigen Neubautätigkeit bedarf und Neubau in integrierten Lagen eine wichtige Rolle in der zielgruppengerechten Deckung der Nachfrage einnimmt.

Unter Teilziel 3: „Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen“ heißt es weiter, dass beim Neubau prioritär der Innenentwicklung Vorrang gegeben werden sollte, um den Freiraum zu schonen (vgl. IRI 2019:Handlungskonzept Wohnen, S. 10).



### Gegenwärtiger Zustand der Fläche

Im überwiegenden Teil besteht die Fläche derzeit aus einer Grünfläche (Wiese), die ehemals Teil einer landwirtschaftlichen Nutzung war. Im südlichen Bereich, an der Buschstraße, sind noch ein Wohngebäude sowie eine Scheune erhalten. Die Gebäude stehen leer und sollen im Zuge der Planung abgebrochen werden.

### Planungsrechtliche Vorgaben

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht keine abweichende Festlegung vor.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzung ist dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

#### Verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche und sonstige Satzungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Es liegt auch nicht im Geltungsbereich städtebaulicher oder sonstiger Satzungen nach Baugesetzbuch.

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

- Das Planverfahren ist eine Maßnahme zur Nachverdichtung.
- Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4, die die Obergrenze für reine und allgemeine Wohngebiete darstellt (§ 17 BauNVO), ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 3.120 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.



Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **Zu b)**

Zur Beschleunigung und Vereinfachung des Verfahrens trägt bei, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB). Nach der Einleitung des Verfahrens erfolgt stattdessen die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. In einem Zeitraum von zwei Wochen kann sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern. Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren – im Rahmen der öffentlichen Auslegung – nochmals ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

### **Finanzielle Auswirkungen**

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
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  
69 Umweltamt

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Bebauungsplan Nr. 7/20 (702)  
Wohnbebauung Buschstraße  
Verfahren nach §13a BauGB

**HAGEN**  
**Stadt der FernUniversität**  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung



Drucksachen Nr. 0853/2020

