



## 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: Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des  
Bebauungsplanentwurfes**Beratungsfolge:**

22.11.2023 Bezirksvertretung Hagen-Nord

06.12.2023 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität

07.12.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

14.12.2023 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. 7/20 (702) Wohnbebauung Buschstraße – Verfahren nach § 13a BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 07.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 07.11.2023 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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).

**HAGEN**Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister**Seite 2****Drucksachennummer:**  
0901/2023**Datum:**  
13.11.2023

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

#### Nächster Verfahrensschritt

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



## **Kurzfassung**

Ziel der Planaufstellung ist die Innenbereichsentwicklung eines bereits vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs.

Als Ergänzung zur vorhandenen Siedlungsstruktur und im Sinne des bestehenden Bedarfs, wird die Bebauung des Plangebiets mit 10 Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> vorgesehen. Im Eingangsbereich, im Süden des Baugebietes ist auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Baufeld für ein Wohnhaus mit ca. 5 Wohneinheiten vorgesehen. 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**

### Ziel und Zweck der Planung

Im Planbereich soll eine attraktive, aufgelockerte Bebauung in einer integrierten Lage entstehen. Geplant sind ca. 10 Einfamilienhäuser auf Grundstücken mit einer Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup>. Im Eingangsbereich, im Süden des Baugebietes ist auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein Baufeld für ein Wohnhaus mit ca. 5 Wohneinheiten vorgesehen. Die Erschließung der Wohnbebauung soll über die Buschstraße erfolgen und als Stichstraße mit Wendemöglichkeit ausgeführt werden. Darüber hinaus sind im nördlichen Bereich des Baugebietes, an der Pappelstraße, 10 Garagen geplant.

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 Hagerer Wohnungsmarktstudie und des 2019 vom Rat der Stadt Hagen beschlossenen Handlungskonzeptes Wohnen. Im aktuellen Handlungskonzept wurde nochmals betont, dass der Hagerer 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).

Ziel des Bebauungsplans Nr. 7/20 ist die Förderung der Innenentwicklung sowie die Steuerung der Gestaltung dieses neuen Wohngebiets. Aus städtebaulichen Gründen wird mit dem Bebauungsplan Nr. 7/20 ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Es werden verschiedene Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften getroffen, um die bauliche Ausnutzung und Gestaltung des Plangebiets zu steuern. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung.



- Errichtung von Solaranlagen oder von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und/oder Wärme aus anderen erneuerbaren Energien
- Begrünung von Flachdächern der Hauptgebäude sowie der Garagen und Carports
- Pflanzung von mehreren, heimischen Bäumen oder Sträuchern auf den Grundstücken und im Straßenraum
- Begrünung von Vorgärten bzw. Ausschluss von Schottergärten

### Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 10.12.2020 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 9/19 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 18.12.2020 öffentlich bekanntgemacht. Die anschließende Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 22.01.2021 statt.

### Planungsrechtliche Vorgaben

#### Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der Entwurf des Regionalplans Ruhr sieht keine abweichende Festlegung vor.

#### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren ist daher nicht erforderlich. Die Art der Flächennutzung (Wohnbaufläche) stimmt mit der des Bebauungsplanes überein. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Verbindliche Bauleitplanung

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

### **Bestandteile der Vorlagendrucksache**

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/20 – Verfahren nach § 13a BauGB vom 07.11.2023
- 

### **Anlagen der Beschlussvorlage**

Folgende Unterlagen können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:



- Artenschutzprüfung Stufe I, ILS Essen GmbH, Mai 2018
- Versickerungsuntersuchungen, Halbach + Lange, Ingenieurbüro für Grundbau, Bodenmechanik und Umwelttechnik GmbH, April 2022
- Lärmimmissionsgutachten, Ing.-Büro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz Erbau-Röschel Horstmann, 2023

**Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen**Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**☒ keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren.

Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

**Finanzielle Auswirkungen**☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeistergez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter  
gez. Dr. André Erpenbach  
Beigeordneter



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 6

**Drucksachennummer:**  
0901/2023

**Datum:**  
13.11.2023

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

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

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

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

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---