

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiligt:****Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 5/09 (610) Wohnbebauung Königstraße/ Berghofstraße

Hier:

- a) Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/09 (610) gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.
- b) Beschluss über den Verzicht auf frühzeitige Beteiligung

**Beratungsfolge:**

16.06.2009 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
23.06.2009 Stadtentwicklungsausschuss  
25.06.2009 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/09 (610) gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen (§ 13 Absatz 2. Satz 1, Nr. 1).

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet liegt zwischen der Berghofstraße im Süden und der Königstraße Westen. Die Grenze im Nordosten bildet das Flurstück, Gemarkung Hagen, Flur 49, Flurstück 26.

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

Nächster Verfahrensschritt wird die öffentliche Auslegung sein. Der Beschluss für die öffentliche Auslegung wird voraussichtlich im IV Quartal 2009 oder im I Quartal 2010 eingeholt.

**Kurzfassung**

Wegen der Kürze der Begründung ist eine Kurzfassung nicht erforderlich.

**Begründung:**

Von Seiten der Hagener Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (ha.ge.we) wird in letzter Zeit eine rege Nachfrage nach neuen Wohnformen von neuformierten Wohngruppen, die sich auch in Hagen bilden wahrgenommen. Ein Ziel der ha.ge.we ist es, diese besonderen, sich entwickelnden Wohnformen zu fördern und entsprechende Angebote bereit zu stellen.

Für ein solches Projekt soll nun in Nähe des Stadtzentrums eine Fläche, die im Besitz der ha.ge.we ist, bereitgestellt werden. Um hier eine Bebauung zu realisieren, ist die Schaffung des Planungsrechtes durch einen Bebauungsplan erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20/70 (258) - Höing (rv. 6.11.74). Für eine Nachverdichtung des Geländes ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich, da die angestrebte zusätzliche Bebauung außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt.

Die Planung befindet sich innerhalb eines bestehenden Wohnquartiers, im rückwärtigen Bereich der Königstraße bzw. Berghofstraße. Die nordöstliche Grenze bildet das städtische Grundstück Flur 49, Flurstück Nr. 26. Einem Verkauf steht nach Aussage des Fachbereichs Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte, (Schreiben vom 11.11.2008) grundsätzlich nichts entgegen.

Durch eine Erweiterung des ha.ge.we Grundstücks um die o.g. städtische Parzelle soll die Erschließung der geplanten Bebauung gewährleistet werden.

Es ist vorgesehen zwei mehrgeschossige (max. dreigeschossig) Mehrfamilienhäuser mit ca. 12 barrierefreien Wohnungen zu errichten, die in jeder Ebene zusätzlich Gemeinschaftsräume bieten, die von den Bewohnern individuell eingerichtet und genutzt werden können.

Die beantragte Nachverdichtung auf dieser Fläche führt dazu, dass die Flächenressourcen (Freiflächen) im Stadtrand geschützt werden. Mit diesem zusätzlichen Angebot an Wohnbaugrundstücken kann ein dem Bedarf gerecht werdender ergänzender Baustein erbracht werden, um der weiteren Abwanderung der Bevölkerung ins Umland entgegen zuwirken. Die äußere Erschließung sowie der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sind vorhanden. Die Nähe zum Stadtzentrum, sowie die in der Nähe befindlichen Infrastruktureinrichtungen machen den Standort, gerade für eine ältere Bevölkerungsschicht insgesamt zu einem attraktiven Wohngebiet.

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung ist am 01.01.2007 in Kraft getreten. Kernstück dieser Novelle ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung

(§ 13a BauGB) also Verfahren, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt haben.

Dieses Verfahren ist eindeutig als Maßnahme zur Nachverdichtung einzustufen. Die Fläche des Geltungsbereiches mit ca. 9.000 m<sup>2</sup> liegt Unterhalb der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen, bzw. Kompensationsflächen ist nicht erforderlich.

## Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

### Rechtscharakter

<input type="checkbox"/>	Auftragsangelegenheit	<input type="checkbox"/>	Fiskalische Bindung
<input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung	<input type="checkbox"/>	Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonst.
<input type="checkbox"/>	Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung	<input type="checkbox"/>	Dienstvereinbarung mit dem GPR
<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe	<input type="checkbox"/>	Ohne Bindung
<input type="checkbox"/>	Vertragliche Bindung		

<b>1) Gesamtkosten der Maßnahme/ Aufwand</b>					<b>0,00 €</b>
a) Zuschüsse Dritter					<b>0,00 €</b>
b) Eigenfinanzierungsanteil					<b>0,00 €</b>
<b>2) Investive Maßnahmen</b>					
Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert/ soll gesichert werden durch Veranschlagung im investiven Teil des Teilfinanzplans <input type="text"/> , Teilfinanzstelle <input type="text"/>					
Jahr	lfd Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	
Betrag	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>
<b>3) Konsumtive Maßnahmen</b>					
Die Finanzierung der Maßnahme ist beantragt zum/ vorgesehen im Ergebnisplan <input type="text"/> Produktgrp. <input type="text"/> Aufwandsart <input type="text"/> Produkt: <input type="text"/>					
<b>4) Folgekosten</b>					
a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil (nur bei investiven Maßnahmen)					<b>0,00€</b>
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr					<b>0,00€</b>
c) sonstige Betriebskosten je Jahr					<b>0,00€</b>
d) personelle Folgekosten je Jahr					<b>0,00€</b>
Stellen-/Personalbedarf:					
<b>Anz.</b>	Stelle(n) nach BVL-Gruppe	<b>Bewertung</b>	sind im Stellenplan	<b>Jahr</b>	einzurichten
<b>Anz.</b>	üpl. Bedarf(e) in BVL-Gruppe	<b>Bewertung</b>	sind befristet bis	<b>Datum</b>	anzuerkennen
e) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)					<b>0,00€</b>
Zwischensumme					<b>0,00€</b>
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr					<b>0,00€</b>
<b>Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt</b>					<b>0,00€</b>
<b>5) Bilanzielle Auswirkungen (von der Kämmerei auszufüllen)</b>					

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister****Gesehen:**\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r****Amt/Eigenbetrieb:**

61      Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:****Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---