

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7/09 (612)

–Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße–  
hier:

- a) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 13a BauGB
- b) Beschluss über den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Beratungsfolge:**

02.09.2009 Bezirksvertretung Hagen-Nord

08.09.2009 Stadtentwicklungsausschuss

10.09.2009 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

zu a) Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße– gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB), in der zuletzt gültigen Fassung wird zugestimmt.

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße– gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung.

**Geltungsbereich/Plangebiet:**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 545, 877 (tlw.) und 878 (tlw.), Flur 16, Gemarkung Boele sowie die Flurstücke 16 und 580, Flur 15, Gemarkung Boele.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt.

Dieser Lageplan im Maßstab 1: 500 ist Bestandteil des Beschlusses.

zu b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Nach Vorliegen der konkreten Planungen soll die öffentliche Auslegung im 1. Halbjahr 2010 erfolgen.

**Kurzfassung**

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die Nachverdichtung der Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße ermöglichen.

**Begründung**

Vorbemerkung:

Das Plangebiet liegt zwischen der bestehenden Wohnbebauung westlich des Lönsweges und der bestehenden Wohnbebauung östlich der Fritz-Reuter-Straße. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 545, 877 (tlw.) und 878 (tlw.), Flur 16, Gemarkung Boele sowie die Flurstücke 16 und 580, Flur 15, Gemarkung Boele.

Im GEP (Gebietsentwicklungsplan) ist dieser Bereich als "allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das vorgesehene Plangebiet als "Grünfläche" dargestellt.

Der Bereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen. Festsetzungen trifft der Landschaftsplan in diesem Bereich nicht.

Der Bereich des einzuleitenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb der Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/62 (037) – Verkehrsfläche der verlängerten Alexanderstraße–. Dieser Bebauungsplan soll in einem parallel zu führenden Verfahren aufgehoben werden.

Anlass:

Der Bereich der früher geplanten Straßentrasse (verlängerte Alexanderstraße), parallel zum Lönsweg, im Abschnitt zwischen der Kapellenstraße und der Birkenstraße wird heute wegen der Baublockade durch den in seinen Planungsaussagen überholten aber noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan gärtnerisch genutzt.

Mit dem Bau von Einfamilienhäusern soll das Wohnungsangebot in Hagen um zielgruppen- und bedarfsgerechte Angebote ergänzt werden, um dem Bevölkerungsrückgang und der Veränderung der Altersstruktur (diskutiert unter dem Schlagwort demografischer Wandel) Rechnung zu tragen.

Der Wohnungsneubau an dieser Stelle ist besonders günstig, da durch diese Nachverdichtung einer gewachsenen Struktur weitere Infrastrukturkosten vermieden und die vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastrukturen besser genutzt werden.

**Planung:**

Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB (Baugesetzbuch) im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgen.

Geplant ist der Bau von ca. 7 – 10 Einfamilienhäusern. Die Erschließung erfolgt über Privatstraßen von der Straße Lönsweg und von der Fritz-Reuter-Straße aus. Die Erschließung von der Fritz-Reuter-Straße aus ist mit den Erwerbern der in diesem Bereich neu erstellten Gebäude und Erschließungsanlagen bereits vertraglich gesichert.

Die flächenmäßige Entwicklung des Vorhabens ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan zeichnerisch dargestellt.

Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll "WR – Reines Wohngebiet" lauten

Das Vorhaben sieht Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise mit Sattel- und / oder Pultdächern vor.

Eine individuelle Grundriss- und Ansichtsgestaltung soll möglich sein.

**Vorhaben- und Erschließungsplan:**

Mit Schreiben vom 22.06.2009 (Schreiben gleichen Datums ergänzt/konkretisiert per Mail vom 17.07.2009) beantragen die Architekten

Dipl. Ing. Erwin Sommer, Walddorfstraße 10a, 58093 Hagen,  
und

Dipl. Ing. Wolfgang Schäfer, Haus Ruhreck, 58099 Hagen

gemeinsam

die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Lönsweg (zwischen der bestehenden Wohnbebauung westlich des Lönsweges und der bestehenden Wohnbebauung östlich der Fritz-Reuter-Straße).

Die o. a. Architekten sind Eigentümer der zu beplanenden Flächen und verfügen über Rechte zur Anlage von Erschließungsanlagen über Fremdgrundstücke zu den zu bebauenden Grundstücken.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7/09 (612) –Wohnbebauung zwischen Lönsweg und Fritz-Reuter-Straße– soll nach § 13a BauGB (in Verbindung mit § 12 Abs. 2) als Bebauungsplanverfahren für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach erfolgreicher Durchführung des Verfahrens soll der Flächennutzungsplan, wenn notwendig, im Wege der Berichtigung (§ 13a, Abs. 2, Satz 2 BauGB) angepasst werden

**Anlagen:**

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Antrag zur Einleitung des Verfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB

Lageplan flächenmäßige Entwicklung des Vorhabens



**STADT HAGEN**

**Seite 6**

**Drucksachennummer:**  
0663/2009

**Datum:**  
18.08.2009

## 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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---