

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) –Wohnquartier Unterberg–  
Bebauungsplan der Innenentwicklung – Verfahren nach § 13a BauGB  
hier:  
a) Änderung des Plangebiets  
b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

**Beratungsfolge:**

16.03.2010 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
23.03.2010 Stadtentwicklungsausschuss  
25.03.2010 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Änderung des Plangebiets.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3/09 (608) - Wohnquartier Unterberg– nebst der Begründung vom 05.02.2010 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Begründung ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird von der Volmestraße 50 – 70 (B 54) / dem Märkischer Ring 105 –113, der Buschhofstraße, den nordöstlichen Grundstücksgrenzen Buschhofstraße 3–11 sowie Töpferstraße 9 u. 12 und den südöstlichen Grundstücksgrenzen Töpferstraße 12–2 sowie Düppenbeckerstraße 12 und ca. der Hälfte Düppenbeckerstraße 10, der ca. mittigen von West nach Ost verlaufenden Trennungslinie im Grundstück / Haus Düppenbeckerstraße 10, der Verbindung von dort zur nördlichen Grundstücksgrenze Düppenbeckerstraße 7, den westlichen Grundstücksgrenzen der Düppenbeckerstraße 1 –7 und der Volmestraße 56a sowie der südlichen Grundstücksgrenzen der Volmestraße 56a und Düppenbecker Straße 2 und der Böschungsoberkante an der westlichen Erschließung Diesterwegstraße

und der Verbindung südwestliche Diesterwegstraße – Volmestraße begrenzt.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das erweiterte Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt**

Als nächster Verfahrensschritt soll nach dem Beschluss des Rates die öffentliche Auslegung im 2. Quartal 2010 durchgeführt werden.

**Kurzfassung**

Das Bebauungsplanverfahren dient in erster Linie dem Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung vor einer Ausweitung von Prostitutions-, Bordell- und Sexbetrieben in diesem Quartier.

**Begründung**

zu a) Für die südliche Gebäudehälfte Düppenbeckerstraße 10, innerhalb der zur räumlichen Abtrennung der Prostitutions-/Bordellzone errichteten Schutzmauer, liegt eine bauordnungsrechtliche Genehmigung zum Betrieb gewerblicher Zimmervermietung vor. In der Nutzungsgenehmigung sind konkrete Einschränkungen festgelegt, die verhindern sollen, dass sich der Prostitutions- und Bordellbetrieb auch auf den nördlichen Gebäudeteil ausdehnen kann.

Die Änderung des Geltungsbereiches, hier die Erweiterung um den nördlichen Gebäudeteil, trägt der bauordnungsrechtlichen Situation Rechnung.

zu b)

Für den Bereich Unterberg lag bereits seit 2003 ein Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Nr. 2/03 (556) "Unterberg") vor, der schon die jetzt wieder aufgegriffene Frage des Umgangs mit den Prostitutions-, Bordell und Sexbetrieben zum Inhalt hatte. Eine Weiterführung des Verfahrens wurde bislang zurückgestellt, da sich die Frage des konfliktfreien Umgangs zwischen dem vorhandenen Wohnen und der „gewerblichen Nutzung“ allein auch bauordnungsrechtlich lösen ließ.

Obwohl ein Antrag auf Nutzungsänderung des Gebäudes Düppenbeckerstraße 12 in einen Bordellbetrieb zwischenzeitlich zurückgenommen wurde, sieht sich die Verwaltung veranlasst, hier vorsorglich für das Gesamtquartier zeitnah konkret zu handeln. Das Gebiet, in dem künftig keine Prostitutions-, Bordell- und Sexbetriebe zulässig sein sollen muss eindeutig begrenzt werden. Eine Erweiterung des durch die Prostitutions-, Bordell- und Sexbetriebe vorgeprägten Bereiches ist städtebaulich nicht gewünscht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich im Wesentlichen auf die Gebietskategorisierung „Besonderes Wohngebiet“ gem. § 4a BauGB. Diese Festsetzung wurde nach umfassender Recherche im Wohnquartier gefasst, sie trägt der besonderen Eigenart des Quartiers, der Mischung von überwiegend Wohnnutzung mit Geschäften und sonstigen gewerblichen Einrichtungen, Rechnung. Die in besonderen Wohngebieten ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in Bezug auf Prostitutions-, Bordell- und Sexbetriebe ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die ggf. ergänzend überbaut werden soll, soll auch weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

**Verfahrensablauf:**

Ratsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens: 14.05.2009  
Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses: 16.05.2009/11.07.2009

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht stattgefunden.

Dieser Bebauungsplan Nr. 3/09(608) - Wohnquartier Unterberg - wird in Anlehnung an die Regelung über die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, weil nachfolgende Kriterien erfüllt sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei Plangebieten in einer Größe von 20.000 – bis 70.000 m<sup>2</sup> (dies ist hier der Fall, das Plangebiet umfasst ca. 30.000 m<sup>2</sup>) eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien durchzuführen (Vorprüfung des Einzelfalls). Erst wenn diese Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden.

Die Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Das Ergebnis ist in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans dargestellt. Der Bebauungsplan begründet kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Aus der festgesetzten Nutzung lassen sich keine erheblichen Umweltauswirkungen ableiten. Der Bebauungsplan begründet auch kein neues Planungsrecht, sondern dient lediglich der planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes über die Festsetzung des Baugebietstyps und bestehender Verkehrs- und Grünflächen. Das angrenzende städtebauliche Umfeld und insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange werden durch die Festsetzungen des B-Planes nicht berührt. Von der Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird daher abgesehen.

Der Bebauungsplan nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. D. h. auch, dass die Mehrstufigkeit von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf ein einstufiges Verfahren zurückgeführt werden kann.

In diesem Verfahren wird deshalb auf die frühzeitige Öffentlichkeits- (Bürger-) und Behördenbeteiligung verzichtet.

**Bestandteile der Vorlage**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3/09 (608) - Wohnquartier Unterberg - vom 05.02.2010

Übersichtsplan





**STADT HAGEN**

**Seite 6**

**Drucksachennummer:**  
0148/2010

**Datum:**  
23.02.2010

## 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:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---