



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

69 Umweltamt

**Betreff:**

Bebauungsplans Nr. 8/19 (694)  
eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße  
Verfahren nach § 13a BauGB

hier:

a) Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a BauGB

b) Beschluss über den Verzicht der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und über den Verzicht der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

c) Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

**Beratungsfolge:**

26.11.2019 Naturschutzbeirat

27.11.2019 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

03.12.2019 Stadtentwicklungsausschuss

11.12.2019 Bezirksvertretung Hagen-Nord

12.12.2019 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu a)

Der Rat der Stadt beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 8/19 (694) eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße - Verfahren nach § 13a BauGB - gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der zurzeit gültigen Fassung.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt, dass gemäß § 13 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in diesem Bebauungsplanverfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet wird.



Zu c)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8/19 (694) eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße – Verfahren nach § 13a BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 31.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Begründung vom 31.10.2019 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird im Süden durch die Knippschildstraße und im Norden durch die Wohnbebauung der Buschstraße begrenzt. Westlich des Plangebiets finden sich entlang der Hagerer Straße Sondergebiete mit der Nutzung Verwaltung. Im Osten bilden die Wohnbebauung der Baurothstraße sowie ein großflächiges Regenrückhaltebecken die Grenze. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18.568qm.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Boele, Flur 10, teilweise das Flurstück 36, Gemarkung Boele, Flur 11 die Flurstücke 717, 720, 722, 723, 724, 725, 768 sowie teilweise die Flurstücke 680, 737 und 793.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:500 ist der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Er ist Bestandteil des Beschlusses.

### **Nächster Verfahrensschritt:**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs soll nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.



### **Kurzfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 8/19 (694) eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße – Verfahren nach § 13a BauGB ist vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standorterweiterung eines angrenzenden Gewerbebetriebs zu schaffen, um der Nachfrage nach gewerblichen Flächen nachzukommen und langfristig den Betrieb sowie die Arbeitsplätze zu sichern. Der im südlichen Plangebiet liegende Regionale Grünzug soll planungsrechtlich gesichert werden. Zudem werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schließung einer Wohnbaulücke geschaffen.

### **Begründung**

Zu a) und c)

#### Anlass

Ein alteingesessenes Hagener Unternehmen will verschiedene Betriebsstandorte am Standort Hagen konzentrieren und zusammenlegen. Dafür sind entsprechende Bauflächen erforderlich.

Angrenzend an den derzeitigen Betriebssitz an der Hagener Straße findet sich östlich ein zur Verfügung stehendes Baugrundstück. Dieses ist im Bebauungsplan Nr. 5/88 (449) als „Sondergebiet Verwaltung“ festgesetzt. Das 30 jährige brachliegende dieser Fläche zeigt, dass Flächenzuschnitt, die Erschließungssituation in „zweiter Reihe“ sowie die enge Festsetzung als Verwaltungsstandort nicht den heutigen Bedarfsansprüchen genügt. Daher werden im Zuge der Neuaufstellung Teile des bestehenden B-Plans 5/88 (449) überplant, um die Flächen neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Um einen bedarfsgerechten Flächenzuschnitt zu erhalten, wird eine östlich des freien Baufeldes angrenzende Grünfläche, welche isoliert zwischen Wohnbebauung, dem Baufeld und einem großflächigen Regenrückhaltebecken aus Beton liegt, mit in die Planung einbezogen.

Da in Hagen zudem Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht, wird im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans Planungsrecht zur Schließung einer Baulücke an der Buschstraße geschaffen.

Sämtliche in die Planung einbezogenen Flächen entsprechen in der tatsächlichen Nutzung nicht den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplans 5/88 (449). Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplan 5/88 (449), wie die Orientierung an dem nicht störenden Gewerbe, wie Verwaltung und Büronutzung, die Erhaltung und Aufwertung von Grünflächen und des Regionalen Grünzugs zwischen dem „Fleyerwald“ und dem „Hameckepark“ sowie die Schaffung einer fußläufigen Wegeverbindung zwischen der Busch- und Knippschildstraße bleiben durch die Überplanung des Gebiets erhalten.

#### Ziel

Ziel des Bebauungsplan 8/19 eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße – Verfahren nach § 13a BauGB ist es durch Innenentwicklung dem Flächenverbrauch im Außenbereich entgegenzuwirken. Neben dem Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze wird durch die Schließung einer Baulücke attraktiver Wohnraum geschaffen. Zudem sollen durch die Überplanung der Flächen die Defizite des Bebauungsplans 5/88 (449) beseitigt werden. So bietet sich die Chance



längst fällige Grün- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Wegeverbindungen zu verwirklichen und bestehende Grünflächen ökologisch aufzuwerten.

### Planungsrechtliche Grundlagen

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen) sowie der derzeitige Entwurf des Regionalplans Ruhr des RVR stellt den Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar. Der südliche Teilbereich liegt in einem Regionalen Grünzug.

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich zum Teil als „Sondergebiet Verwaltung“, zum Teil als Grünflächen sowie zum Teil als Wohnfläche dar.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Änderung in einem separaten Planverfahren ist nicht erforderlich.

#### Landschaftsplan

Teile des Plangebiets finden sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Hagen und sind als Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.2.2.11 festgesetzt. Im südlichen Teil des B-Plan-Gebietes bleiben diese Flächen als Freifläche erhalten und werden als Grünfläche festgesetzt.

#### Vertragliche Regelungen

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Städtebaulichen Vertrag weitere Maßnahmen zur Sicherung klimarelevanter Standards des Vorhabens berücksichtigt. Darunter fallen die Verpflichtung zur Errichtung und Nutzung erneuerbarer Energien, die Unterschreitung der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) um 15% im Zusammenhang mit einer Energieberatung, die Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen zudem müssen Vorkehrungen zur Nutzung der Elektromobilität bei der Errichtung der Stellplätze berücksichtigt werden.

#### Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8/19 (694) eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße – Verfahren nach § 13a BauGB vom 31.10.2019, erstellt durch Planungsbüro g8 GbR

#### Anlagen der Beschlussvorlage

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

- Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 8/19 (694) in Hagen vom 28.10.2019, erstellt durch grünplan, Büro für Landschaftsplanung



- Eingriff-Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan Nr. 8/19 (694) vom 28.10.2019, erstellt durch grünplan, Büro für Landschaftsplanung
- Geräusch-Immissions-Gutachten vom 28.10.2019, erstellt durch ING. BÜRO FÜR AKUSTIK UND LÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ
- Einleitungsplan Bebauungsplan Nr. 8/19 (649) eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße – Verfahren nach § 13a BauGB
- Entwurf des Bebauungsplan Nr. 8/19 (694) eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße – Verfahren nach § 13a BauGB, vom 05.11.2019, erstellt durch Planungsbüro g8 GbR

Der Bebauungsplan Nr. 8/19 (694) eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße – Verfahren nach § 13a BauGB wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Dieses ist möglich, weil

- das Plangebiet im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans (Beurteilung nach § 30 BauGB) liegt und als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen ist.
- das Vorhaben eine Maßnahme zur Nachverdichtung darstellt. Es soll die bauliche Ausnutzung erhöht und derzeit zum Teil ungenutzte Bauflächen aktiviert werden. Dadurch werden Arbeitsplätze gesichert und Wohnraum geschaffen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
- eine zulässige Grundfläche (der Anteil, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) weniger als 20.000 qm beträgt (das gesamte Plangebiet umfasst ca. 18.568 qm).

Zu b)

Der Bebauungsplan Nr. 8/19 (694) eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, d. h. u. a. dass die Mehrstufigkeit von Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung auf ein einstufiges Verfahren zurückgeführt werden kann. In diesem Verfahren wird deshalb auf eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung verzichtet.



## Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

## Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen 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

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

69 Umweltamt

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_