

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern–; 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) hier:

Beschluss gemäß § 10 BauGB –Satzungsbeschluss–

**Beratungsfolge:**

01.02.2011 Stadtentwicklungsausschuss  
02.02.2011 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
17.02.2011 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 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern–; 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)) mit den in dunkelgrüner sowie blauer Farbe eingetragenen Änderungen / Änderungen im Verfahren einschließlich der Begründung vom 11.01.2011 nach § 10 des BauGB i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der jeweils zuletzt gültigen Fassung als Satzung.

Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern–; 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) vom 11.01.2011 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

**Geltungsbereich :**

Das Plangebiet / Änderungsgebiet des vereinfachten Verfahrens zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern– umfasst ausschließlich dessen Erweiterungsbereich zwischen der Schwerter Straße, dem Hellweg Baumarkt, der Grünfläche zwischen dem Bereich Hammersteinstraße und dem Bereich Schieferstraße / Am Bügel sowie der (Wohn-) Bebauung zwischen Schieferstraße und Schwerter Straße.

Es sind dies die Flurstücke: 110, 111, 113, 114, 815, 821, 822, 823,  
Flur 4, Gemarkung Boele.

und die Flurstücke: 576 (tlw.), 577, 578 (tlw.), 579, 580,  
Flur 23, Gemarkung Boele.

In den im Sitzungssaal ausgehängten Lageplänen (Urkundsplan / Sitzungsplan) ist  
der beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Diese Lagepläne im  
Maßstab 1:500 sind Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:  
Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Februar / März 2011

**Kurzfassung**

Um die Ansiedlung weiteren Einzelhandels in Boele im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen steuern zu können, besteht Bedarf zur umgehenden Änderung/Anpassung der Festsetzungen im Erweiterungsbereich des rechtskräftigen, Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern– in Bezug auf die Einschränkung der zulässigen Nutzungen in dem bislang als Mischgebiet ohne Einschränkung des Einzelhandels festgesetzten Erweiterungsbereich.

**Begründung****Vorbemerkung:**

Anlass für die geplante Einleitung der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern– ist ein neuer Antrag auf Errichtung einer Verkaufsstätte mit bis zu 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Discounter und einen Backshop.

Der seit dem 27.06.1998 rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern– beinhaltet im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes. Zur Sicherung der angrenzenden gewerblichen Nutzung wurde im Verfahren das nordöstliche Betriebsgelände des zur teilweisen Überplanung anstehenden Unternehmens Vogel & Schemmann als Erweiterungsbereich in die Satzung einbezogen und als Mischgebiet mit Einschränkungen für weitere Einzelhandelsnutzungen festgesetzt. Die Größe zukünftiger möglicher Einzelhandelsbetriebe war in diesem ausgewiesenen Mischgebiet begrenzt. Mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit zusammen nicht mehr als 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch ein Einzelhandelsbetrieb allein nicht mit mehr als einem Drittel dieser Verkaufsflächengröße (max. 200 m<sup>2</sup>), sollten zugelassen werden.

Mit der seit dem 16.11.2002 rechtsverbindlichen 1. Änderung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans wurde u.a. die Einschränkung für den Einzelhandel aufgehoben, um die Ansiedlung eines Discounters zu ermöglichen. Begründet wird dies damit, dass die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bestehende Nutzung sich in dem Bereich des langgestreckten Boeler Zentrums integriert habe. Für den Bereich Boele/Kabel ergäbe sich insgesamt eine zentrale Lage für die Einzelhandelsnutzung entlang der Schwerter Straße zwischen Denkmal-/Dortmunder Straße und Poststraße.

Das nunmehr vorliegende und vom Rat der Stadt Hagen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept begrenzt den zentralen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Boele konkret auf das unmittelbare Umfeld der mit dem Bau der Ortsumgehung Boele geschaffenen zentralen Mitte Boele im Schnittpunkt von

Schwerter Straße und Dortmunder Straße. Es beinhaltet folgende Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen:

- künftige Einzelhandelsansiedlungen sind in den zentralen Versorgungsbereich zu lenken
- Stärkung der Versorgungsfunktion durch Ergänzungen im zentrenrelevanten Angebot möglich
- keine weiteren (zentrenrelevanten/nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen

Nach dieser vom Rat der Stadt beschlossenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Boele rückt das geplante Vorhaben in eine eher zentrenabseitige Lage und widerspricht den vorgenannten Zielen und Empfehlungen.

Das geplante Vorhaben (Discounter und Back-Shop) liegt weitestgehend im Erweiterungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern-. Die zur Nutzung vorgesehene Teilfläche ist hier als Mischgebiet ohne Beschränkungen der Einzelhandelsnutzungen festgesetzt. Eine Teilfläche des geplanten Vorhabens ragt aber auch in den Geltungsbereich des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplans für den Bau- und Gartenmarkt hinein. Die hier durch die geplante Bebauung beanspruchte Teilfläche ist als Pflanzgebotsfläche festgesetzt, die als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme in die Bilanz zur Kompensationsberechnung einbezogen wurde.

Das Vorhaben widerspricht also den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Antragsteller wurde bereits benachrichtigt, dass das Vorhaben so nicht zulässig ist.

#### **Planungsrecht:**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Erweiterungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als "Gemischte Baufläche" und "Grünfläche" dargestellt. Der angrenzende Bereich des "Hellweg"-Marktes ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" dargestellt

Der rechtskräftige Bebauungsplan (V&E Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern-) folgt mit seinen Festsetzungen diesen Darstellungen.

#### Thematik Einzelhandel

Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel führt zu teilweise nicht unerheblichen Konfliktpotenzialen in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ausgewogene Versorgungsstrukturen bedürfen einer planerischen Steuerung.

Dem entsprechend hat der Gesetzgeber die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels mehrfach modifiziert.

Die effiziente Anwendung dieser Rechtsvorschriften wird jedoch erst durch ein abgestimmtes Steuerungs- und Entwicklungsinstrument gewährleistet.

Der Rat der Stadt Hagen am 14.05.2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen beschlossen, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Entwicklungsspielräume und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel aufzeigt.

Gemäß diesem Konzept wird der zentrale Versorgungsbereich des Stadtbezirkszentrums Boele entlang der Schwerter Straße zwischen Bezirksverwaltungsstelle, der Straße Hilgenland und entlang der Dortmunder-/Denkmalstraße zwischen Ortsumgehung Boele / Hengsteyer Straße und Kirchstraße definiert. Als funktionaler Ergänzungsbereich des Stadtbezirkszentrums Boele wird lediglich der Bereich um den Boeler Kirchplatz festgelegt.

Die Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen für das Stadtbezirkszentrum Boele sehen vor, dass künftige Einzelhandelsansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereich zu lenken und keine weiteren (zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zuzulassen sind.

Diese Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfordern den Umgang mit den geöffneten Einschränkungen der Festsetzungen für Einzelhandelseinrichtungen im Mischgebiet.

Die Ansiedlung weiteren Einzelhandels / die weitere Verdichtung der Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich soll ausgeschlossen werden.

## Planung

Um die Ziele zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, sollen mit diesem Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zum Ausschluss der den Intentionen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hagen zuwiderlaufenden weiteren Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich wurde eine textliche Festsetzung bzgl. der Unzulässigkeit allgemeinen Einzelhandels mit Ausnahme des durch das "Handwerkerprivileg" beschriebenen Einzelhandels eingefügt.

Die Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern– (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" etc.) werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans und diese textliche Festsetzung nicht berührt.

## Verfahren

Der Rat der Stadt Hagen hat die Einleitung des 2. Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB für den Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern– am 16.09.2010 beschlossen.

Die Veröffentlichung der Einleitung des Verfahrens mit der gleichzeitigen Veröffentlichung des Zeitraums für die öffentliche Auslegung erfolgte am 23.10.2010.

Die Änderung wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich aus, da das zugrundeliegende Planungsziel "Mischgebiet" ebenso erhalten bleibt wie das Planungsziel "Grünfläche".

Durch die Änderungen werden somit die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Änderungsverfahren konnte daher nach § 13 BauGB durchgeführt werden, auf eine Bürgeranhörung sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Von einer Umweltprüfung wurde aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Im Verfahren wurden gemäß § 13 Abs. 2 der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie auch den Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der jeweils zuletzt gültigen Fassung innerhalb einer angemessenen Frist bzw. im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.11.2010 bis 02.12.2010 einschließlich statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, fand parallel zur öffentlichen Auslegung statt.

### Ergebnis

der öffentlichen Auslegung / der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Von Bürgern und den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung keine zu berücksichtigenden Stellungnahmen bzgl. der Planung/Änderung eingegangen.

Aus dem Beteiligungsverfahren ergeben sich somit keine Änderungen in der Planung.

Es wird lediglich durch geringfügige redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen die Lesbarkeit des Plans / der textlichen Festsetzung verbessert (Eintragungen in blauer Farbe).

Redaktionelle Änderungen:

- "Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen":

Die durch die erste Änderung des V&E – Plans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern– ebenfalls für die zweite Änderung des V&E – Plans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern– gegenstandslos gewordene aber im Plan verbliebene Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Kettel– / Knödellinie im MI – Gebiet) wird, um die Planung / Festsetzung eineindeutig darzustellen, in der Plangrundlage gestrichen / durchgeixt.

Die Planung wird von dieser Streichung / Aufhebung nicht berührt. Eine erneute Offenlage ist nicht notwendig.

- Die textliche Festsetzung Nr. 6 wird zur Verdeutlichung geringfügig ergänzt.

Sie lautet neu (Ergänzung unterstrichen):

"Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung Einzelhandelsbetriebe" ist ausgeschlossen.

Ausgenommen von diesem Ausschluss sind "Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten– und nicht zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, reparierenden und weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist"

Diese Verdeutlichung führt zu keiner Änderung der Planung. und bedarf daher keiner erneuten Beteiligung.

Die "Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern–, 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) vom 27.07.2010" wird in Bezug auf die verdeutlichte textliche Festsetzung Nr. 6 auf "Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern–, 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) vom 11.01.2011" aktualisiert

**Anlage:**

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern–, 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) vom 11.01.2011

Übersichtsplan Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---