



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 1/18 (679) Teil 1 und Teil 2, Schwerter Straße/Im Sümmern  
hier: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch  
(BauGB)

**Beratungsfolge:**

06.12.2017 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
12.12.2017 Stadtentwicklungsausschuss  
14.12.2017 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplans Nr. 1/18 (679) Teil 1 und Teil 2 Schwerter Straße/Im Sümmern gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 3 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des einzuleitenden Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen. Die Plangebiete liegen im Stadtbezirk Hagen-Boele und erstrecken sich jeweils nord-westlich und süd-östlich entlang der Schwerter Straße.

Die genauen Plangebietsgrenzen können dem beiliegenden Übersichtsplan und dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan entnommen werden. Dieser Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens soll im 2.Quartal des Jahres 2018 durchgeführt werden.



## Kurzfassung

Eine Kurzfassung ist nicht erforderlich.

## Begründung

### Planungsrechtliche Situation

#### Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen) stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

#### Landschaftsplan

Die Planbereiche liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Die bisher eingeleitete FNP-Teiländerung Nr. 103 "Schwerter Str./Im Sümmern" wird eingestellt. Die aktuellen Planungen erfordern ein neues Verfahren mit aktualisierter Zielrichtung und einer Erweiterung des Plangebietes. Dieses FNP-Verfahren-Änderungsverfahren wird unverzüglich eingeleitet.

### Vorlauf/Anlass/Ziel

Der Geltungsbereich des einzuleitenden Bebauungsplans beinhaltet das Plangebiet des ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 – Im Sümmern-, der die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des vorhandenen Baumarktes war. Das Verwaltungsgericht Arnsberg hat mit Urteil vom 30.10.2012 diesen Plan für unwirksam erklärt.

Am 17.03.2016 wurde vom Rat der Stadt Hagen die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen. Der aktuell vorliegende Antrag zur Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 qm oder hilfsweise 1.000 qm und einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment auf dem Grundstück Schwerter Str. 173-175 würde dem Konzept zuwider laufen.

Durch die Einleitung dieses Bebauungsplanes sollen für den Bereich entlang der Schwerter Straße folgende Ziele erreicht werden:

- **Die Umsetzung der seit dem 17.03.2016 vom Rat beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen**
- **Steuerung von großflächigem Einzelhandel und teilweiser Ausschluss von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten**



## Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes

Die am 17.03.2016 vom Rat beschlossene Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen trifft zu den Flächen an der Schwerter Straße folgende Aussage:

### *„Sonderstandort Schwerter Straße*

*Der Sonderstandort Schwerter Straße umfasst den Standortbereich des HELLWEG Baumarktes sowie die in unmittelbarer Nähe adressierten Lebensmitteldiscounter ALDI, LIDL und NETTO. Der definierte Sonderstandort erstreckt sich entlang der Schwerter Straße im Stadtteil Hagen-Boele.*

### *Empfehlung:*

*Das Entwicklungsziel für diesen Standortbereich sollte es sein, die Ansiedlung von weiterem nahversorgungsrelevantem- und zentrenrelevantem Einzelhandel auf der gesamten Fläche des Sonderstandortes auszuschließen.“*

*(Quelle: CIMA S. 122)*

Der Bebauungsplan Nr. 1/18 soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

## Steuerung von großflächigem Einzelhandel

Auf der Grundlage des Einleitungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3/15 Gewerbe- und Sondergebiet Schwerter Straße/Im Sümmern (Drs.-Nr. 0757/2015) wurde das Baugesuch für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit 1.200 qm Verkaufsfläche sowie 111 Stellplätzen auf dem Grundstück Schwerter Str. 192 zurückgestellt. Zur Sicherung der Planung hatte der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 30.06.2016 eine Veränderungssperre beschlossen. Hiergegen klagte die Antragstellerin vor dem Verwaltungsgericht Arnsberg.

Dem Vergleichsvorschlag des Gerichts, die Bauvoranfrage positiv zu bescheiden, wurde von Seiten der Verwaltung mit Ratsbeschluss vom 30.03.2017 zugestimmt, weil im Falle eines prozessualen Unterliegens die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen wegen entgangenen Gewinns gedroht hätte. Die Bauvoranfrage wurde auf Grundlage der gerichtlichen Entscheidung positiv beschieden, so dass nun die Baugenehmigung für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmitteldiscounters beantragt werden könnte.

## Teilweiser Ausschluss von nah- und zentrenrelevanten Sortimenten

Im Frühjahr 2017 informierte die Grundstückseigentümerin Schwerter Str. 180 darüber, dass das Mietverhältnis mit dem Hellweg-Baumarkt 2019 endet und in der bestehenden Form nicht fortgeführt werden soll. Um die Grundstücksnutzung offen zu halten, wurde darum gebeten, im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bebauungsplanverfahren zukünftig keine Sortimentsliste aus der Baumarktsparte



mehr fest zu setzen.

Die Nachnutzung des Gebäudes durch den Handel mit nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Hagerer Sortimentsliste soll in dem anstehenden Verfahren Berücksichtigung finden.

Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 1/18 soll hierfür neben der Steuerung des Einzelhandels (siehe oben) die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Er ersetzt bzw. führt den eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 3/15 (666) mit einem größeren Geltungsbereich fort (siehe auch Vorlage Drs.-Nr.1042/2017). Dieser soll parallel in dieser Sitzungsrunde eingestellt werden.

Der zu erstellende Bebauungsplan Nr. 1/18 (679) Teil 1 und Teil 2 Schwerter Straße/Im Sümmern soll keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise enthalten. Deshalb wird es sich hierbei um einen einfachen (unqualifizierten) Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Dementsprechend soll nach Rechtskraft des Planes die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

## Finanzielle Auswirkungen

☒ x

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

VB 4

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

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

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

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

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