

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

2. Verlängerung der Veränderungssperre für den aufzustellenden Bebauungsplan  
Nr. 4/14 Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße

**Beratungsfolge:**

07.02.2018 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

13.02.2018 Stadtentwicklungsausschuss

22.02.2018 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt beschließt die 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4/14 (658) – Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße – in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand der Vorlage mit der Drucksachen-Nr. 0101/2018 ist.

Der Beschluss wird sofort umgesetzt.

## Kurzfassung

Eine Kurzfassung ist nicht erforderlich.

## Begründung

### Erlass der Veränderungssperre

Der Rat der Stadt hatte in seiner Sitzung am 15.05.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4/14 (658) –Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße- beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt Nr. 21/2014 am 30.05.2014 veröffentlicht worden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Verwaltungs-, Büro- und Hotelgebäuden zu schaffen. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen, dessen Fortschreibung der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am 17.03.2016 beschlossen hatte. Weil nach diesem Konzept das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ liegt, sollen Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Außerdem ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Hagen zu regeln.

Zur Sicherung der Planung hatte der Rat am 26.03.2015 den Erlass der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes beschlossen. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses erfolgte am 17.04.2015.

Nach § 4 der Satzung tritt die Veränderungssperre am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Nach § 17 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

### 1. Verlängerung der Veränderungssperre

Der zu überplanende Bereich liegt unweit eines mit Luftschadstoffen und Lärm hochbelasteten Teilabschnitts des Märkischen Rings, der sogenannten Finanzamtsschlucht. Um die Ziele des Luftreinhalteplanes der Stadt für diesen Bereich nicht zu gefährden, wurde ein Fachgutachten zu den Luftschadstoffimmissionen in Auftrag gegeben. Die Untersuchung hatte zur Aufgabe, zu klären, ob eine Bebauung der bisherigen Parkplatzflächen im Bebauungsplangebiet ohne eine Erhöhung der Luftschadstoffkonzentrationen in der Finanzamtsschlucht möglich ist. Das Gutachten konnte in den ersten zwei Jahren der Veränderungssperre nicht zum Abschluss gebracht werden, weil aufgrund der Erkenntnisse des Dieselskandals sich das anzuwendende Handbuch für Emissionsfaktoren (HBEFA Version 3.2) in der Überarbeitung befand.

Die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre wurde daher am 30.03.2017 vom Rat der Stadt Hagen beschlossen und ist am 07.04.2017, ein Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung, in Kraft getreten.

## 2. Verlängerung der Veränderungssperre

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde nach § 17 Abs. 2 BauGB die Frist bis zu einem Jahr nochmals verlängern. Besondere Umstände liegen vor, wenn ein Planverfahren durch eine Ungewöhnlichkeit wie zum Beispiel der besonderen Schwierigkeit gekennzeichnet ist. Das Bebauungsplanverfahren weist eine besondere Schwierigkeit bedingt durch die Lage am Märkischen Ring und der damit einhergehenden genauen Untersuchung der lufthygienischen Auswirkungen einer möglichen Bebauung auf. Wie bereits im vorhergehenden Kapitel zur 1. Verlängerung der Veränderungssperre aufgeführt ist, konnte das lufthygienische Gutachten erst nach Erscheinen der neuen Version 3.3 der HBEFA, das Ende April 2017 veröffentlicht wurde, zum Abschluss gebracht werden.

In der Folge wurden die Ergebnisse der lufthygienischen Untersuchungen im November 2017 der Bezirksvertretung Hagen-Mitte, dem Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität und dem Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt (Drucksachennummer: 0119-2/2017). Unter anderem wurde beschlossen, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 4/14 unter Berücksichtigung der umweltrechtlichen Belange fortzuführen ist.

Weil das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der 1. Verlängerung am 17.04.2018 abgeschlossen werden kann, ist die Veränderungssperre nochmals um ein weiteres Jahr zu verlängern.

### Anlagen der Vorlage

- Übersichtsplan mit Bereich d. Veränderungssperre
- Satzung der 2. Verlängerung der Veränderungssperre
- Satzung der Veränderungssperre vom 13.04.2015

### Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

### Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

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**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61

**Stadtsyndikus**

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

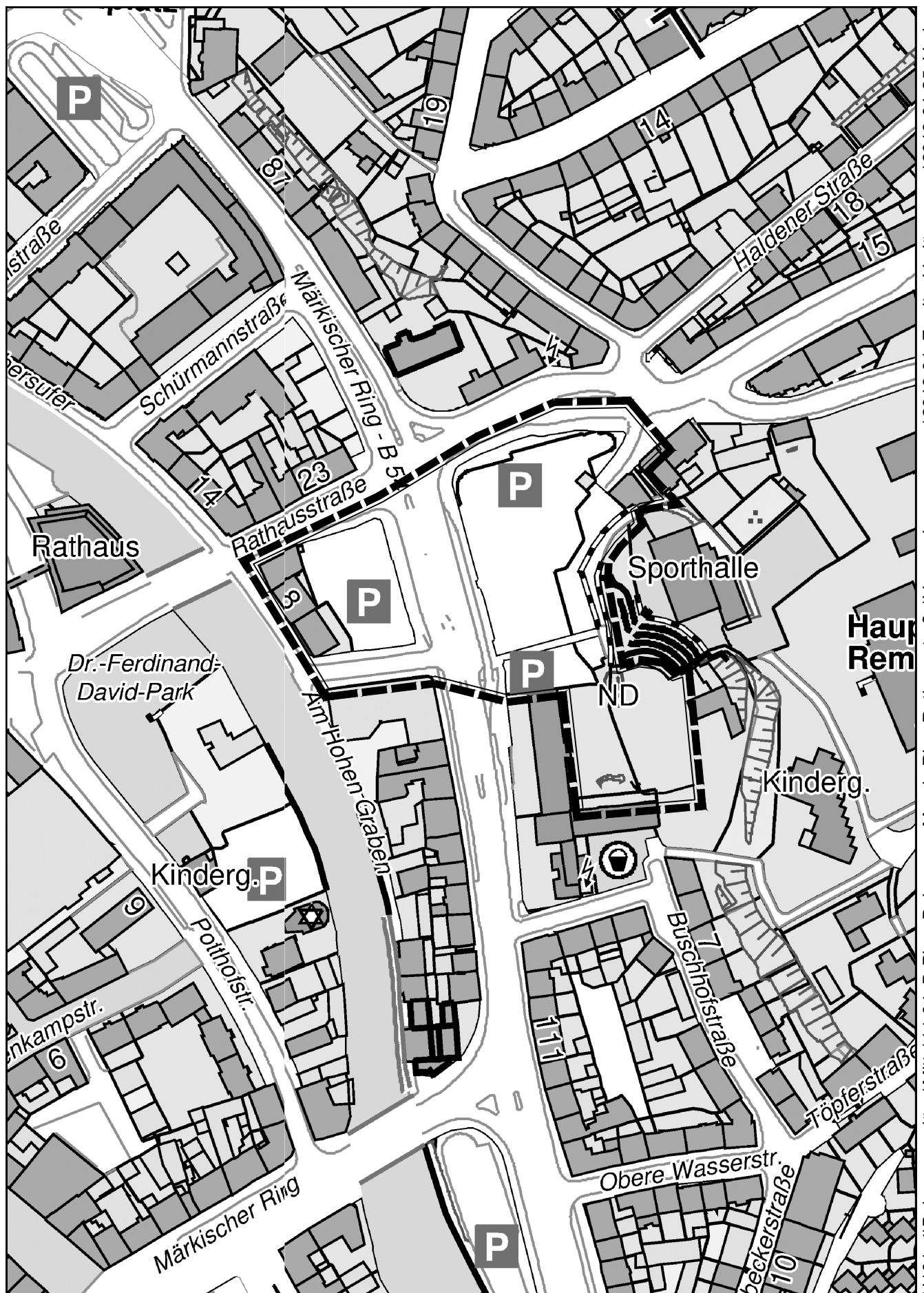
---

---

---

2. Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich  
des aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 4/14 (658)  
- Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße -

Drucksachen Nr. 0101 / 2018



Satzung vom.....

über die 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4/14 (658) –Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße-

Aufgrund der §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Z. gültigen Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der z.Z. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 22.02.2018 folgende Satzung beschlossen:

## § 1

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre vom 13.04.2015 für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 4/14 (658) –Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße- wird bis zum 17.04.2019 verlängert.

Sie tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. 4/14 (658) –Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße- rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch nach Ablauf des 17.04.2019.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in einem Lageplan festgelegt, der während der Dienststunden beim Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Rathausstraße 11, Zimmer D 103 eingesehen werden kann.

## § 2

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

# **Ö f f e n t l i c h e   B e k a n n t m a c h u n g**

## **S A T Z U N G**

vom 13.04.2015

über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 4/14 (658) – Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße -

Aufgrund der §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 26.03.2015 folgende Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Anordnung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.05.2014 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 4/14 (658) – Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße - beschlossen.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich dieses aufzustellenden Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre beschlossen.

### **§ 2**

#### **Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 4/14 (658) – Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße -. Er ist insoweit Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist außerdem in einem Lageplan (M 1:1000) festgelegt, der während der Dienststunden beim Fachbereich Stadtentwicklung, - planung und Bauordnung, Verwaltungsgebäude D, Rathausstraße 11, Zimmer 204a eingesehen werden kann.

### **§ 3**

#### **Verbote und Ausnahmen**

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Planbereich dürfen
  - a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
3. Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:
  - a) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder auf Grund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind;
  - b) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

### **§ 4**

#### **Geltungsdauer**

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft. Sie endet, wenn der Bebauungsplan Nr. 4/14 (658) – Bebauung Märkischer Ring / Rathausstraße - rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten.

- Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. -

Die Lage und der Geltungsbereich sind aus dem folgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:

### Hinweis auf die Rechtsfolgen:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 sowie Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung gegenüber der Stadt Hagen (Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung) Verwaltungsgebäude, Rathausstr. 11, 58095 Hagen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts schriftlich geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Nach § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zurzeit gültigen Fassung kann die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Hagen gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hagen, 13. 9. 15



Oberbürgermeister