

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteilt:

Betreff:

- a) Umstellung des Bebauungsplanverfahrens Hohenlimburg Nr. 1 "Auf dem Somborn" 3. Änderung von einem "vereinfachten Verfahren" gemäß § 13 BauGB auf ein "reguläres" Bebauungsplanverfahren.
- b) Zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 "Auf dem Somborn" 3. Änderung.

Beratungsfolge:

13.06.2018 Bezirksvertretung Hohenlimburg

26.06.2018 Stadtentwicklungsausschuss

05.07.2018 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen beauftragt die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ 3. Änderung von einem "vereinfachten Verfahren" gemäß § 13 BauGB umzustellen und als "reguläres" Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die zweite Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre nach § 17 (2) BauGB für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ 3. Änderung in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand der Vorlage mit der Drucksachen-Nr. 0542/2018 ist, so dass die Veränderungssperre noch bis zum 31.07.2019 weiter gilt.

Der Beschluss wird sofort umgesetzt.

Kurzfassung

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren als „Vereinfachtes Verfahren“ gemäß § 13 BauGB fortzuführen sind nicht gegeben, da durch Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels die Grundzüge der Planung berührt werden. Das Verfahren soll deshalb auf ein „reguläres“ Bebauungsplanverfahren umgestellt werden.

Die Veränderungssperre vom 27.07.2015 tritt nach Ablauf des 31.07.2018 außer Kraft. Die Bearbeitung dauert jedoch zurzeit noch an. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist daher nochmals um ein Jahr bis zum 31.07.2019 zu verlängern.

Begründung

Zu a):

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 15.05.2014 die Einleitung des 3. Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 06.06.2014 im Amtsblatt bekannt gegeben.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ verfolgt folgendes Planungsziel:

Der Rat der Stadt Hagen hat im Jahr 2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen. Dieses definiert die Leitvorstellungen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Ziel des Konzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche an integrierten Standorten. Sowohl die Novellierung der BauGB als auch des Landesentwicklungsprogramms sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen bzw. in den dafür vorgesehene Sondergebieten zulässig sind, sofern sie hauptsächlich zentrenrelevante Waren anbieten.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird empfohlen, eine Überprüfung der Bebauungspläne im gesamten Bereich der Elseyer Straße im Sinne der Grundsätze und Ziele dieses Konzeptes durchzuführen. Dabei soll geprüft werden, inwiefern ein Ausschluss des Einzelhandels zum Schutz vor allem zentraler Versorgungsbereiche in Hohenlimburg erforderlich ist. Es soll keine weitere Ausdehnung der Einzelhandelsnutzungen, insbesondere nicht mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden.

Mit der Änderung/Anpassung des Bebauungsplanes auf die aktuelle BauNVO aus dem Jahr 1990, d. h., mit Ausschluss bzw. der Einschränkung von zentralen Einzelhandelsnutzungen, sollen die Versorgungsbereiche Stadtbezirkszentrum Hohenlimburg und das Stadtteilzentrum Elsey gestärkt werden. Die wenigen vorhandenen Gewerbegebäuden sollen für originär gewerbliche Nutzungen vorgehalten

werden.

Eine Voraussetzung zur Anwendung dieses vereinfachten Verfahrens ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sein dürfen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung werden durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes, welche die Steuerung des Einzelhandels zum Inhalt haben, die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt. Diese Sichtweise wurde zuletzt durch Beschluss des OVG Münster vom 15.08.2017 (Az.: 2 A 1912/16, zit. nach JURIS) bestätigt.

Konsequenterweise ist es der Stadt Hagen somit nicht möglich, das Bebauungsplanverfahren Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ 3. Änderung im „Vereinfachten Verfahren“ zum Abschluss zu bringen.

Eine Umstellung auf ein „reguläres“ Verfahren ist daher unverzichtbar. Zu dem weiteren Verfahrensablauf wird auf die Ausführungen auf Seite 5 unten verwiesen.

Zu b):

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ 3. Änderung wurde vom Rat der Stadt Hagen am 18.06.2015 beschlossen. Die Satzung vom 27.07.2015 über die Veränderungssperre wurde am 31.07.2015 im Amtsblatt veröffentlicht. Sie ist am 01.08.2015, dem Tag nach der Bekanntmachung, in Kraft getreten.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hagen vom 06.07.2017 wurde die Veränderungssperre um ein Jahr verlängert. Die Verlängerung wurde am 14.07.2017 im Amtsblatt bekannt gemacht und wirkt satzungsgemäß bis zum 31.07.2018.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann eine Gemeinde nach § 17 (2) BauGB die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.

Besondere Umstände für eine Verlängerung dieser Veränderungssperre sind aus folgenden Gründen gegeben:

Im Plangebiet befinden sich bereits in der Vergangenheit genehmigte großflächige Einzelhandelsbetriebe, welche planungsrechtlich gesichert werden sollen. Dabei handelt es sich um einen Elektrofachmarkt (Berlet) und einen Discounter (Lidl). Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan Nr. 7/14 Sondergebiet Elseyer Straße / Gotenweg eingeleitet, der das Plangebiet des Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 teilweise überdeckt.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen wird der Standort als „Sonderstandort“ akzeptiert, jedoch mit der Empfehlung, die Zunahme weiterer Verkaufsflächen zu vermeiden. Nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens unterbreitete ein Investor seine Pläne zur Erweiterung des Discounters (Lidl von 1.000 m² auf 1.300 m²).

Zunächst sind diese Pläne auf den ersten Blick nicht im Sinne des

Einzelhandelskonzeptes, bieten aber in Verbindung mit der Aufgabe von Einzelhandelsflächen am benachbarten Alemannenweg (im Austausch) den Vorteil, dass ein nichtintegrierter Standort im Gewerbegebiet aufgegeben wird.

Bei gleichbleibender Summe der gesamten Verkaufsflächen verringert sich außerdem der Flächenanteil für zentrenrelevante Sortimente von 100 % (2.650 m²) auf 76 % (2.000 m²). Soweit ist diese Strategie mit der Stadt Hagen abgestimmt, da das Endergebnis im Sinne der gewünschten Steuerung des Einzelhandels ist.

Damit im Zusammenhang steht eine Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7/14 Sondergebiet Elseyer Str. / Gotenweg, welcher ursprünglich nur den Standort für den bestehenden großflächigen Einzelhandel sichern sollte, um das Grundstück der ehem. Federnfabrik. Dadurch entstanden umfangreiche Abstimmungsbedarfe mit der Bezirksregierung Arnsberg und dem RVR.

Um die Probleme im Dialogverfahren lösen zu können gab es verschiedene Gespräche und Termine u. a.:

- **19.03.2015** Besprechung der Verwaltung (FB 61) mit einem Vertreter der Gutachterbüros CIMA, Autorin des Einzelhandelsgutachtens
- **20.04.2015** Gespräch des Investors mit dem Technischen Beigeordneten
- **15.10.2015** Beratungstermin (FB 61) bei der Bezirksregierung Arnsberg
- **19.10.2015** Besprechung von Vertretern des FB 61 mit dem Architekten und dem Rechtsbeistand des Investors
- **16.06.2016** Ortstermin mit Vertretern der Verwaltung (FB 61) unter Teilnahme von Vertretern der Bezirksregierung, dem RVR und dem Gutachter der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung, Köln)
- **31.08.2016** Sitzung der Bezirksvertretung Hohenlimburg – Vorstellung der Auswirkungsanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Bereich Gotenweg, BBE – Handelsberatung Köln
- **17.11.2016** ein Erörterungstermin mit Vertretern FB 61 unter Teilnahme von Vertretern der Bezirksregierung, dem RVR und dem Rechtsbeistand des Investors .
- **17.07.2017** Besprechung Vertretern des FB 61 mit dem Investor und seinem Rechtsbeistand
- **07.12.2017** Abstimmungstermin der Verwaltung mit dem Investor

Darüber hinaus gab es einen umfangreichen Schriftverkehr.

Zudem gestalteten sich die Verhandlungen mit dem Investor unerwartet schwierig. So wurden für die Nachnutzung des Ladenkomplexes am Gotenweg 7 (Lidl und Kik-Markt) mehrmals die Pläne geändert (5 Fassungen: vom 26.09.2014, vom 05.01.2017, vom 12.10.2017, vom 25.01.2018 und vom 10.04.2018) bis die nun für den Antrag auf Vorbescheid vorliegende Fassung (10.04.2018) mit den o. g. Zahlen vorlag (s. a. Vorlage 1052/2017 zur Ausnahme von der Veränderungssperre).

Diese Umstände wirken sich direkt auf das Planverfahren des Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ 3. Änderung aus durch



- die ungünstige Perspektive, das (ergänzende) Bebauungsplanverfahren Nr. 7/14 zu einem rechtssicheren Abschluss bringen zu können und
- die sich daraus ergebende Notwendigkeit eines Strategiewechsels einschließlich einer Änderung des zukünftigen Zuschnittes des Geltungsbereiches.

Erschwerend erweist sich zudem auch die aktuelle Rechtsprechung im Hinblick auf die Anwendung des „Vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 13 Baugesetzbuch. Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ wurde in Verbindung mit § 13 BauGB eingeleitet. Eine Voraussetzung zur Anwendung dieses vereinfachten Verfahrens ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sein dürfen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung werden durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes, welche die Steuerung des Einzelhandels zum Inhalt haben, die Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt. Diese Sichtweise wurde zuletzt durch den o. a. Beschluss des OVG Münster vom 15.08.2017 bestätigt.

Konsequenterweise ist es der Stadt Hagen somit nicht möglich, das Bebauungsplanverfahren Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ 3. Änderung im „Vereinfachten Verfahren“ zum Abschluss zu bringen. Eine Umstellung auf ein „reguläres“ Verfahren bringt zwangsläufig einen höheren Planungsaufwand mit sich, der bei Einleitung des 3. Änderungsverfahrens so nicht abzusehen war, zumal die sich entwickelnde Rechtsprechung generell nicht vorherzusehen ist. Eine Umstellung eines laufenden Verfahrens erzeugt naturgemäß eine Verzögerung, da die bisherigen Planungen verworfen und anderen, zusätzlichen Erfordernissen nachgegangen werden muss.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist bereits am 02.12.2014 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung zum Thema „Einzelhandel in Hohenlimburg“ durchgeführt worden. Zu den zusätzlichen Erfordernissen eines „regulären“ Planverfahrens gehört aber u. a. auch eine Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping). Dieses musste nachgeholt werden. Im weiteren Verfahren werden die Erstellung einer Artenschutzprüfung, eines Landschaftspflegerischer Begleitplanes und ein Umweltbericht erforderlich. Evtl. werden weitere Gutachten benötigt.

Aus den oben genannten Gründen dauert die Bearbeitung derzeit noch an. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist somit um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Anlagen der Vorlage

- Satzung der 2. Verlängerung der Veränderungssperre
- Satzung der Veränderungssperre vom 27.07.2015
- Übersichtsplan mit dem Bereich der Veränderungssperre

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. Thomas Grothe
(Technischer Beigeordneter)

Datum:

24.05.2018

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Bejgeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**

Satzung vom

über die 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre nach § 17 (2) BauGB für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ 3. Änderung

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

§ 1

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre vom 27.07.2015 für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ 3. Änderung wird bis zum 31.07.2019 verlängert.

Sie tritt außer Kraft, wenn das 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Hohenlimburg Nr. 1 „Auf dem Somborn“ rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch nach Ablauf des 31.07.2019.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in einem Lageplan (M 1:1000) festgelegt, der während der Dienststunden beim Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Verwaltungsgebäude D, Rathausstraße 11, Zimmer 110a eingesehen werden kann.

§ 2

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

S A T Z U N G vom 27. Juli 2015

über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn 3. Änderung

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 18.06.2015 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Anordnung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.5.2014 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn beschlossen. Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich dieses zu ändernden Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2 Geltungsbereich

Die Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 Hohenlimburg Auf dem Somborn. 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Hohenlimburg Auf dem Somborn rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten.

