

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

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

2. Verlängerung der Veränderungssperre für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 9/14 (663) Wohngebiet "Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße"

**Beratungsfolge:**

20.06.2018 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

26.06.2018 Stadtentwicklungsausschuss

05.07.2018 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die 2. Verlängerung der Veränderungssperre für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 9/14 (663) Wohngebiet "Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße" in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand der Vorlage mit der Drucksachennummer 0570/2018 ist.

Der Beschluss wird sofort umgesetzt.

## Kurzfassung

Die Veränderungssperre ist seit dem 05.09.2015 gültig und tritt nach Ablauf des 04.09.2018 außer Kraft. Die Bearbeitung dauert jedoch zurzeit noch an. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist daher nochmals um ein Jahr bis zum 04.09.2019 zu verlängern.

## Begründung

### 1. Vorlauf

#### Erlass der Veränderungssperre

Der Rat der Stadt hatte in seiner Sitzung am 18.09.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 9/14 (663) Wohngebiet Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße beschlossen. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt Nr. 39/2014 am 10.10.2014 veröffentlicht worden.

Der Bebauungsplan wird zur Steuerung zukünftiger Maßnahmen aufgestellt und hat folgende Planungsziele:

- Ausweisung von Bauflächen
- Erhalt der Grünflächen und Wegeverbindungen
- Anordnung neuer Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung der Planung hatte der Rat am 18.06.2015 den Erlass der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes beschlossen. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses erfolgte am 04.09.2015. Die Satzung trat am darauf folgenden Tag mit der Gültigkeit von zwei Jahren in Kraft.

#### Erste Verlängerung der Veränderungssperre

Weil die Planung nach zwei Jahren noch nicht abgeschlossen war, hatte der Rat der Stadt am 06.07.2017 die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre bis zum 04.09.2018 beschlossen. Die Bekanntmachung wurde am 14.07.2017 durchgeführt.

## 2. Zweite Verlängerung der Veränderungssperre

Schwierige Planungsbedingungen haben den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens verzögert.

Im Stadtteil Emst fand in 2014 eine Diskussion über einen neuen Einzelhandelsstandort für einen Vollsortimenter statt. Im Oktober 2014 hatte die Verwaltung deshalb zu einer Bürgerinformationsveranstaltung eingeladen und mehrere Standorte vorgeschlagen. Eine Variante sah den Altstandort im Geltungsbereich des B-Plan 4/14 vor. Diese Standortdiskussion wurde zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die Nachkriegsbebauung im Plangebiet wurde 1950 über einen Ideenwettbewerb nach dem prämierten Bebauungsentwurf von Prof. Diez Brandi entwickelt. Städtebauliches Ziel war in Anlehnung an den Gartenstadtgedanke die Schaffung einer aufgelockerten Siedlung mit großzügigen Grünflächen. Weil ein Bauantrag zur Modernisierung mehrerer Gebäudezeilen vorlag, wurde eine Überprüfung durch die Untere Denkmalbehörde erforderlich, ob die bestehende Siedlung die Kriterien für einen Denkmalbereich erfüllt. Da jedoch in der Vergangenheit zu viele Veränderungen im Siedlungsbereich stattgefunden haben, konnte der Denkmalwert nicht mehr begründet werden. Durch die Prüfung verzögerten sich die Planungsarbeiten, weil für den Fall einer Denkmalbereichssatzung entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan hätten berücksichtigt werden müssen.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Überplanung einer bestehenden Siedlung mit restriktiven Festsetzungen zu weiteren Bebauungsmöglichkeiten in der Regel einen Abstimmungsbedarf mit den Grundstückseigentümern auslöst. In zahlreichen Gesprächen wurden daher die Planungsabsichten mit Betroffenen erörtert. Darüber hinaus gab es umfangreichen Schriftverkehr.

Aus den oben genannten Gründen dauert die Bearbeitung derzeit noch an. Weil das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum Ablauf der 1. Verlängerung am 04.09.2018 abgeschlossen werden kann und besondere Umstände nach § 17 Abs. 2 BauGB vorliegen, ist die Geltungsdauer der Veränderungssperre nochmals um ein weiteres Jahr zu verlängern.

## 3. Anlagen der Vorlage

- Satzung der 2. Verlängerung der Veränderungssperre
- Satzung der Veränderungssperre vom 11.08.2015
- 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

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

## **Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer**

## Stadtsyndikus

### Bejgeordnete/r

## Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

### **Amt/Eigenbetrieb:**

Fachbereich 61

## **Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** **Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Satzung vom.....

über die 2. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 9/14 (663) „Wohngebiet Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße“

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 (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

## § 1

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre vom 11.08.2015 für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 9/14 (663) „Wohngebiet Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße“ wird gemäß § 17 Abs. 2 BauGB bis zum 04.09.2019 verlängert.

Sie tritt außer Kraft, wenn der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 9/14 (663) „Wohngebiet Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße“ rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch nach Ablauf des 04.09.2019.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist in einem Lageplan festgelegt, der während der Dienststunden beim Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Verwaltungsgebäude D, Rathausstraße 11, Zimmer D 109 eingesehen werden kann.

## § 2

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

S A T Z U N G vom **11.08.2015**

über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 9/14 (663) Wohngebiet am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße

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 **18.6.2015** folgende Satzung beschlossen.

**§ 1**  
Anordnung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.9.2014 die Einleitung des des Bebauungsplanes Nr. 9/14 (630) Wohngebiet Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße beschlossen.

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

**§ 2**  
Geltungsbereich

Die Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 9/14 (663) Wohngebiet Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße. 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. 9/14 (663) Wohngebiet Am Großen Feld / Gerhart Hauptmann-Straße rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten.

2. Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre für  
den Geltungsbereich des aufzustellenden  
Bebauungsplanes Nr. 9/14 (663)  
Wohngebiet Am Großen Feld / Gerhart-Hauptmann-Straße

Drucksachen Nr. 0570 / 2018

