



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Erlass einer Veränderungssperre für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 3/18 (681) Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung Steubenstraße

**Beratungsfolge:**

06.11.2018 Stadtentwicklungsausschuss  
07.11.2018 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
15.11.2018 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 3/18 (681) Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung Steubenstraße in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand der Vorlage mit der Drucksachennummer 1003/2018 ist.

Der Beschluss wird sofort umgesetzt.



## **Kurzfassung**

Weil der Bebauungsplan sich noch in der Aufstellung befindet, ist zur Sicherung der Planungsziele der Erlass einer Veränderungssperre notwendig.

## **Begründung**

### **1. Vorbemerkung**

Der Verwaltung liegt ein Baugesuch an der Fleyer Straße 174 für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohnungen vor. Die Entscheidung über den Bauantrag mit dem Aktenzeichen 1/63/BG/0304/17 wurde mit dem Schreiben vom 08.01.2018 für ein Jahr ausgesetzt.

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/18 (681) Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung Steubenstraße (Vorlage-Drucksachennr.: 1133/2017) beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt 01/2018 am 05.01.2018 bekannt gemacht.

### **2. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Tendenz zur massiven Nachverdichtung, wie sie in der jüngeren Zeit im Stadtgebiet zu beobachten ist, zeichnet sich auch im Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplans ab.

Ehemalige Ein- bis Zweifamilienhäuser werden zunehmend durch große Mehrfamilienhäuser, zu denen auch das beantragte Bauvorhaben zählt, ersetzt. Durch die damit einhergehende Nutzung der hinteren Grundstücke für den ruhenden Verkehr und die hierfür erforderlichen privaten Erschließungswege werden in der Regel Spannungen in der Nachbarschaft ausgelöst.

Um eine weitere Nachverdichtung in einem für das Siedlungsgebiet verträglichem Maß zu leiten und den noch vorherrschenden Charakter des Gebietes zu erhalten, ist es notwendig, die bauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan zu steuern.

### **3. Planungsziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist es einerseits, eine weitere unkontrollierte Nachverdichtung des Gebiets zu verhindern und andererseits eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Folgende Zielsetzungen sollen erreicht werden:



- Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters im Planbereich
- Erhaltung der villenartigen Bebauung mit einer angemessenen Anzahl von Wohneinheiten
- Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung

### 3. Fazit

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/18 (681) Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung Steubenstraße ist somit erforderlich.

### 4. Anlagen der Vorlage

- Satzung der Veränderungssperre
- Übersichtsplan mit 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 Huyeng  
Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

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

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

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

Amt/Eigenbetrieb:

61

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**S A T Z U N G vom .....**  
**über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des**  
**Bebauungsplanes Nr. 3/18 (681)**  
**Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung Steubenstraße**

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 .....2018 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Anordnung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/18 (681) Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung Steubenstraße beschlossen. Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre beschlossen.

**§ 2**  
**Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/18 (681) „Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung Steubenstraße. Er ist insoweit Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist außerdem in einem Lageplan festgelegt, der während der Dienststunden beim Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Verwaltungsgebäude D, Rathausstraße 11, Zimmer D 109 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 anzeigepflichtig 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. 3/18 (681) Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung Steubenstraße rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten.

Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 3/18 (681)  
Wohnbebauung Fleyer Straße - nördl. Einmündung  
Steubenstraße



Drucksachen Nr. 1003 / 2018

