



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

30 Rechtsamt

Betreff:

Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung i. V. m. § 13 BauGB

Beratungsfolge:

27.08.2019 Stadtentwicklungsausschuss
28.08.2019 Bezirksvertretung Hagen-Nord
29.08.2019 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand der Vorlage mit der Drucksachennummer 0708/2019 ist.

Der Beschluss wird sofort umgesetzt.



Kurzfassung

Der Bebauungsplan I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung wird aufgestellt, um die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umzusetzen. Zur Sicherung der Planungsziele und um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, ist der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des vg. Bebauungsplanes notwendig.

Begründung

1. Vorbemerkung

Der Verwaltung liegt ein Baugesuch an der Lütkenheider Straße 14 für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 qm oder hilfsweise 1.000 qm vor. Die Entscheidung über den Antrag zur Erteilung eines Vorbescheides mit dem Aktenzeichen Az.: 3/63/A/0055/17 wurde mit dem Schreiben vom 15.07.2019 nach § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 24.09.2019 ausgesetzt.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung i. V. m. § 13 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 01/2018 am 05.01.2018 veröffentlicht. Am 23.05.2019 wurde vom Rat der Stadt Hagen aufgrund aktueller Rechtsauffassung die Umstellung auf das Vollverfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.05.2019 im Amtsblatt Nr. 20/2019 öffentlich bekannt gemacht.

2. Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der fortwährende Trend zu dezentralen, auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegten Standorten mit großflächigen Verkaufsflächen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels inklusive seiner über den Kern hinausgehender Randsortimente, verursacht nachteilige Folgen für zentrale Versorgungsbereiche. Der Einzelhandel besitzt in diesen zentralen Bereichen traditionell eine Leitfunktion und trägt wesentlich zur Attraktivität und Belebung der Standorte bei, womit dem Einzelhandel eine herausragende Stellung zu Wahrung der Funktionsfähigkeit zufällt. Die von städtebaulich unerwünschten Standorten ausgehende Konkurrenz führt zu Kaufkraftverschiebungen und setzt zentrale Versorgungsbereiche unter Druck, so dass dort vermehrt Leerstände auftreten, es zu einer Banalisierung des Warenangebots kommt und die bevölkerungsnahe Versorgung gefährdet wird. Die aus gewinnmaximierenden Gründen abgeleitete Standortwahl von Unternehmen, konterkariert regelmäßig das zentralörtliche Gefüge in der Stadt und ist aus sozialen, ökologischen und städtebaulichen Gründen an gewünschte Standorte zu lenken.



Insbesondere die demographische Entwicklung der Bevölkerung und die aktuelle Diskussion zu nachhaltigen Verkehrskonzepten verdeutlichen, wie wichtig eine verbrauchernahe Versorgung an integrierten innerstädtischen Standorten ist. Dies hat auch den Gesetzgeber veranlasst, den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen von Novellierungen des BauGB stärkeres Gewicht beizumessen. Für die Entwicklung und den Schutz städtebaulich sinnvoller Versorgungsstrukturen ist die Aufstellung von Einzelhandelskonzepten erforderlich. Die verbindliche Umsetzung dieser Einzelhandelskonzepte und die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen erfolgt dabei vor allem durch die Aufstellung von Bebauungsplänen.

3. Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich zu sichern.

Folgende Zielsetzungen sollen erreicht werden:

- Für den Stadtteil Hagen-Boele sind die Entwicklungsziele, der Erhalt sowie die Sicherung des Nahversorgungsangebotes in den Zentralen Versorgungsbereichen Boele und Helfe.
- Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sollte nach Möglichkeit nur noch in den Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen.
- Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte sollte keine Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel etabliert werden.

4. Fazit

Der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung ist somit erforderlich.

5. Anlagen der Vorlage

- Satzung der Veränderungssperre
- 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. i. V. Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter
gez. Thomas Huyeng
Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

**Satzung der Stadt Hagen
über die Veränderungssperre
für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der
Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung**

vom

Aufgrund der §§ 14,16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666, SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04. 2019 (GV. NRW. S. 202) hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am 29.08.2019 die nachstehende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

**§ 1
Anordnung**

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 14.12.2017 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung im vereinfachten Verfahren und am 23.05.2019 die Umstellung auf das Normalverfahren beschlossen. Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre erlassen.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Die Veränderungssperre umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung. Er ist insoweit Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Veränderungssperre liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Boele,

Flur 20,

Flurstücke 555, 214, 212, 542, 273, 272, 209, 210, 208, 206, 205, 204, teilweise 524, 336, 146, 505, 507, 337, 249, 274, 269, 512, 508, 510, 511, 509, 506, 171, 145, 207, 139, teilweise 138, 261, 260, 253, 188, 190, 186, 187, 148, 64, 73, 72, 71, 74, 150, 152, 173, 182, 88, 279, 258, 280, 90, 330, 331, 192, 81, 228, 232, 233, 371, 370, 244, 369, 238, 237, 332, 333, 327, 92, 165, 227, 334, 235, 335, 67, 66, 166, 167, 168, 169, 135, 162, 158, 159, 156, 130, 157, 133.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs 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 110 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) Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen;
 - c) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 4

Inkrafttreten - Geltungsdauer

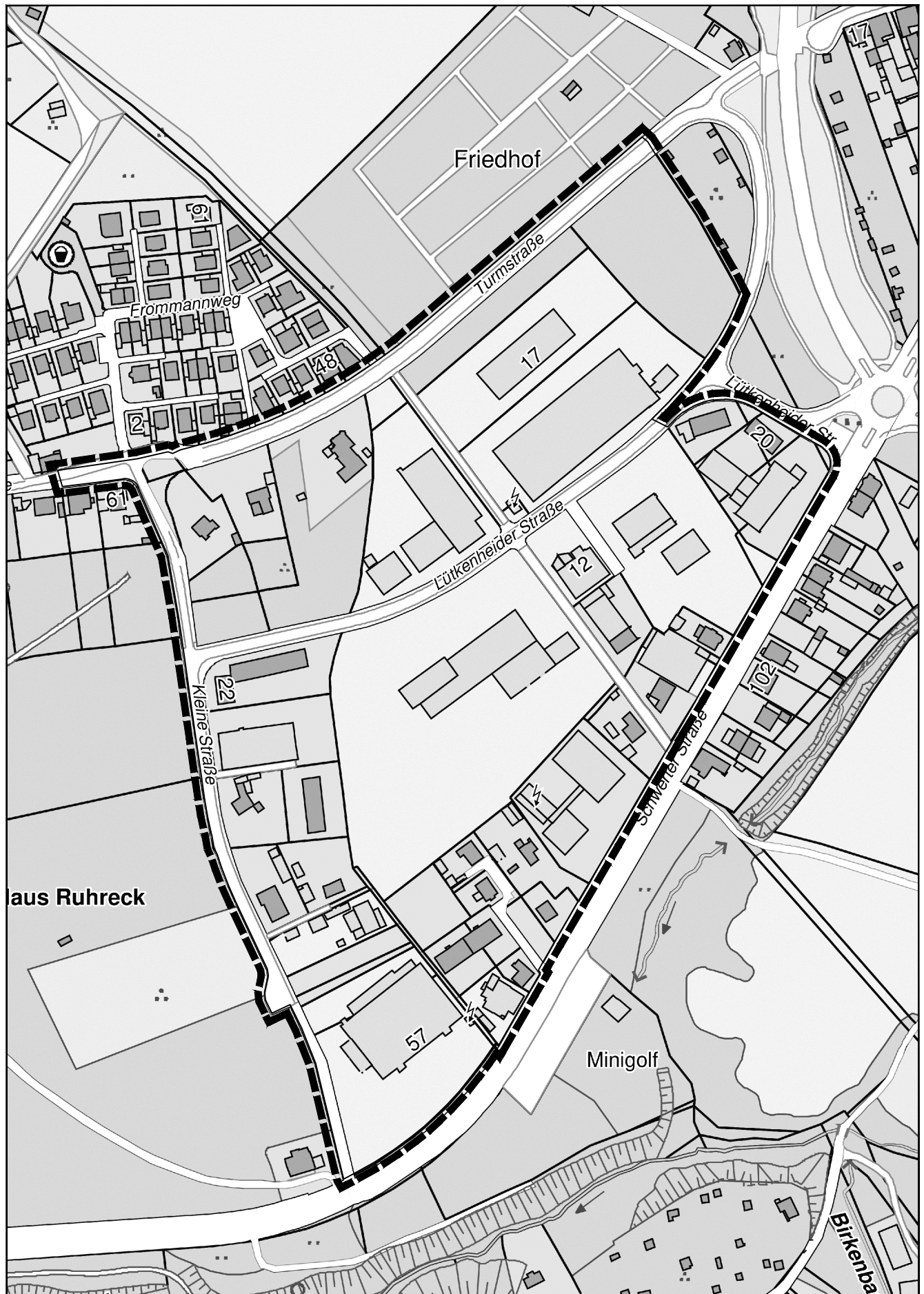
Die Veränderungssperre tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Sie verliert ihre Rechtsgültigkeit, wenn der Bebauungsplan I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung rechtsverbindlich ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten.

Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

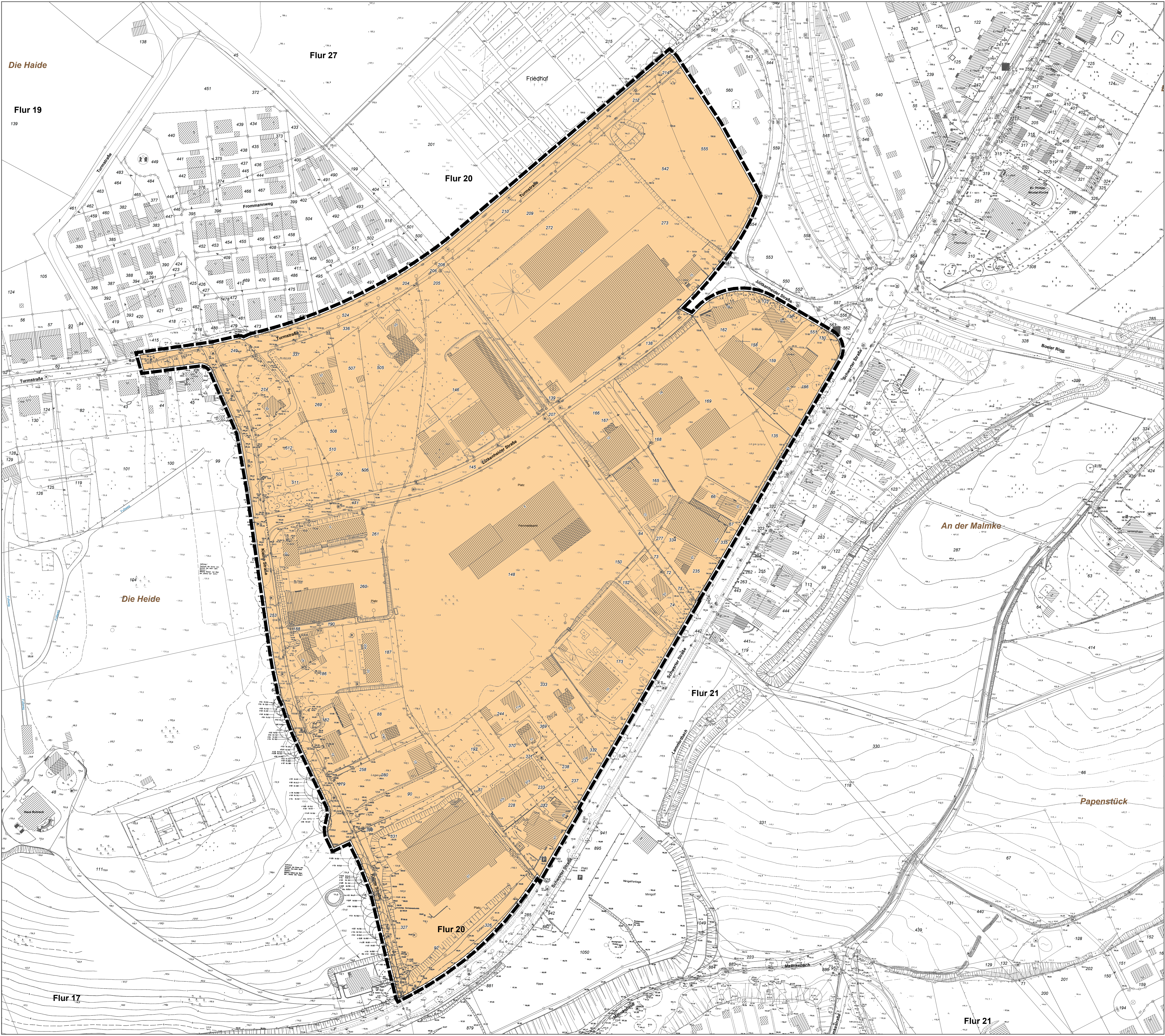
HAGEN
Stadt der FernUniversität
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Bauordnung



Drucksachen Nr. 0708/2019



Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des aufzustellenden
Bebauungsplanes I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen
der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung



Zeichenerklärung

Die veränderte Zonen- und Sondernutzungsbezeichnung ist durch die Veränderungssperre gekennzeichnet. Die veränderte Zonen- und Sondernutzungsbezeichnung ist durch die Veränderungssperre gekennzeichnet.

Bestand und sonstige Darstellungen

Die vorhandene Gebäude sind durch die vorhandene Gebäude gekennzeichnet. Die vorhandene Gebäude sind durch die vorhandene Gebäude gekennzeichnet.

Die vorhandene Gebäude sind durch die vorhandene Gebäude gekennzeichnet. Die vorhandene Gebäude sind durch die vorhandene Gebäude gekennzeichnet.

Dieser Plan hat vorgelegen

Datum	Vorsitzender	Schriftführer
Bezugsverteilung Nord		
Stadtentwicklungsausschuss		

Der Rat der Stadt Hagen hat am nach §§ 14, 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Oberbürgermeister Schriftführer

Erworfen	Bezeichnet	Geprüft	Festgesetzt
Datum	Datum	Datum	Datum
Keine	Techn. Beigeordneter	Fachbereichsleiterin	Hammerschmitt

Maßstab 1:1.000

Veränderungssperre für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung

Verfahren nach §§ 14, 16 und 17 des BauGB

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

HAGEN
Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister