



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße - 1. Änderung nach § 13 BauGB
hier:

- a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- b) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

01.02.2023 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität
02.02.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung
08.02.2023 Bezirksvertretung Hagen-Nord
09.02.2023 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörende 1. Änderung nach § 13 BauGB zur I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 16.01.2023 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift ist.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 20 und grenzt im Norden an das Wohngebiet

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister**Seite 2****Drucksachennummer:**
0008/2023**Datum:**
23.01.2023

Frommannweg und den ev. Friedhof Boele, im Nordosten an Kleingärten und den Boeler Ring, im Osten/Südosten an Wohnbebauung und Freiflächen an der Schwerter Straße und im Westen an Waldflächen entlang der Kleine Straße.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.



Kurzfassung

Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Geltungsbereich planungsrechtlich umzusetzen sowie die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern. Hierzu bedarf es der Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) und somit dem Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen.

In dieser Vorlage werden die abwägungsrelevanten Anregungen, die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangen sind, mit einer entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung in der Abwägungstabelle aufgeführt. Mit Beschluss dieser Vorlage und der öffentlichen Bekanntmachung des vom Rat der Stadt Hagen gefassten Satzungsbeschlusses wird das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen.

Begründung

Ziel und Zweck der Planung

Anlass zur Einleitung des Änderungsverfahrens war ein vorgelegter Antrag zur Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.400 qm oder hilfsweise 1.000 qm im Geltungsbereich der I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter, Turm- und Kleine Straße.

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt die BauNVO von 1962 zugrunde. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe wäre daher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit dieser Fassung der BauNVO zulässig, entspricht aber nicht den Zielen der Stadt Hagen zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Zur Sicherung der städtebaulichen Planungen im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept ist eine Änderung auf die aktuelle BauNVO und somit der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel notwendig.

Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel führt zu teilweise nicht unerheblichen Konfliktpotenzialen in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ausgewogene Versorgungsstrukturen bedürfen einer planerischen Steuerung. Ein solches Steuerungs- und Entwicklungsinstrument ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen, sowie dessen Fortschreibung. Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist es, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes planungsrechtlich zu sichern. 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 nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollte nur in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen, sodass im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens Einzelhandelsbetriebe mit diesen Sortimenten ausgeschlossen werden. Neben der Umsetzung der Ziele des



Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes, geht es in diesem Planverfahren darum, die bestehenden Gewerbeflächen zu sichern.

Verfahrensablauf

Mit Beschluss des Rates vom 14.12.2017 wurde das Änderungsverfahren zur I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet.

Am 24.04.2019 erfolgte die Umstellung des Verfahrens auf das Normalverfahren.

Am 29.08.2019 wurde durch den Rat der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 07.09.2019 in Kraft getreten. Die erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde am 24.06.2021 durch den Rat beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 06.09.2022 ausgelaufen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 liefen vom 01.02.2021 bis einschließlich 12.02.2021.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 18.07.2022 bis einschließlich 31.08.2022 statt.

Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Die Ausweisung von Gewerbegebieten im Bebauungsplan entspricht der Festlegung im Regionalplan.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet im Wesentlichen als Gewerbefläche dargestellt. Im Norden/Nordosten ist ein Teilbereich als Grünfläche und im Westen ein Teilbereich als Wald dargestellt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

In der rechtsverbindlichen I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße ist der Geltungsbereich zu großen Teilen als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 2/96 1. Änderung 2. Fassung - Ortsumgehung Boele - überlagert den nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3/63. Dieser Bereich wird nicht in das Änderungsverfahren miteinbezogen.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.



Zu a)

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (01.02.2021 bis einschließlich 12.02.2021)

I. Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Bürger 1, 59348 Lüdinghausen, 09.02.2021
2. Bürger 2, 58099 Hagen, 10.02.2021

II. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 29.01.2021
2. Ampriion GmbH, 01.02.2021
3. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 02.02.2021
4. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 04.02.2021
5. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 04.02.2021
6. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 11.02.2021
7. Stadt Hagen, Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster, 12.02.2021
8. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 12.02.2021
9. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 12.02.2021
10. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, Fachbereich Entwässerung, 12.02.2021
11. Stadt Hagen, Umweltamt, 17.02.2021
12. Stadt Hagen, Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen, Abteilung Beiträge, städtebauliche Verträge, Straßenrecht, Bauvergaben, 01.03.2021

In den Stellungnahmen Nrn. II. 2, 6, 7, 10 und 12 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Stellungnahmen, über die ein Beschluss notwendig ist, werden in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind bei den Originalen der Stellungnahmen in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung einzusehen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (18.07.2022 bis einschließlich 31.08.2022)

I. Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:



1. Bürger 1, 58099 Hagen, 24.08.2022
2. Bürger 2, 58099 Hagen, 24.08.2022
3. Bürgerin 3, 58089 Hagen, 29.08.2022
4. Bürger 4, 59348 Lüdinghausen, vertreten durch Taylor Wessing Rechtsanwälte, 31.08.2022

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
Im Rahmen der Beteiligung sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 18.07.2022
2. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 18.07.2022
3. Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 20.07.2022
4. Pledoc GmbH, 20.07.2022
5. Westnetz GmbH, 20.07.2022
6. Amprion GmbH, 21.07.2022
7. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Ruhrgebiet, 21.07.2022
8. Gascade Gastransport GmbH, 27.07.2022
9. Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR, 01.08.2022
10. Enervie Vernetzt GmbH, Technischer Service, 03.08.2022
11. Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde, 04.08.2022
12. Stadt Hagen, Umweltamt, 25.08.2022
13. Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 30.08.2022

In den Stellungnahmen Nrn. II. 2 und 4 - 11 wurden keine Bedenken oder abwägungsrelevante Anregungen geäußert. Diese werden zur Kenntnis genommen. Die weiteren Stellungnahmen über die ein Beschluss notwendig ist, werden in der Abwägungstabelle aufgeführt. Die restlichen Stellungnahmen sind bei den Originalen der Stellungnahmen in ALLRIS und in der jeweiligen Sitzung einzusehen.

Anpassungen im Bebauungsplan und in der Begründung

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Die Blindgängerverdachtspunkte, Bombardierungsflächen und Stellungs-bereiche wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ein Hinweis zu Kampfmitteln wurde in die textlichen Hinweise und in die Begründung übernommen.
- Ein Hinweis zum Bodendenkmalschutz wurde in die textlichen Hinweise und in die Begründung übernommen. Zudem wurde ein Hinweis zur paläontologischen Bodendenkmalpflege in der Begründung ergänzt.
- Zwei Altlastenflächen und zwei Flächen mit Altablagerungen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet sowie ein textlicher Hinweis zum



Bodenschutz ergänzt. Die Begründung wurde um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Die folgende weitere Änderung wurde im Bebauungsplan vorgenommen:

- Die Liste der für Hagen zentrenrelevanten Sortimente wurde im Bebauungsplan und in der Begründung korrigiert. Der Punkt „Teppiche (keine Auslegware)“ ist entfallen. Der Rat der Stadt Hagen hat am 18.05.2017 eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes bezüglich der Sortimentsliste beschlossen. Seitdem gelten Teppiche als nicht zentrenrelevant.

In der Begründung wurden inhaltliche sowie formale Änderungen aufgrund der o. g. Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. Die Begründung vom 16.01.2023 ersetzt die Begründung vom 03.05.2022.

Bei den oben genannten Anpassungen handelt es sich lediglich um die Ergänzung von Kennzeichnungen und um redaktionelle Korrekturen. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist daher nicht notwendig.

Zu b)

Folgt der Rat der Stadt dem Beschlussvorschlag dieser Verwaltungsvorlage, wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft und das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zur I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB vom 16.01.2023
- Abwägungstabelle zu den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, über die eine Abwägung erfolgt oder die Hinweise enthalten:
 - Bürger 1, 59348 Lüdinghausen, 09.02.2021
 - Bürger 2, 58099 Hagen, 10.02.2021
 - Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 29.01.2021
 - LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 02.02.2021
 - LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 04.02.2021
 - Stadt Hagen, Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, Untere Denkmalbehörde, 04.02.2021
 - LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 12.02.2021



- Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 12.02.2021
 - Stadt Hagen, Umweltamt, 17.02.2021
- Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, über die eine Abwägung erfolgt oder die Hinweise enthalten:
 - Bürger 1, 58099 Hagen, 24.08.2022
 - Bürger 2, 58099 Hagen, 24.08.2022
 - Bürgerin 3, 58089 Hagen, 29.08.2022
 - Bürger 4, 59348 Lüdinghausen, vertreten durch Taylor Wessing Rechtsanwälte, 31.08.2022
 - LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, 18.07.2022
 - Stadt Hagen, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Sachgruppe Ordnungsbehördliche Außendienste / Allgemeine ordnungsbehördliche Aufgaben, 20.07.2022
 - Stadt Hagen, Umweltamt, 25.08.2022
 - Südwestfälische Industrie- und Handelskammer zu Hagen, 30.08.2022

Anlagen der Beschlussvorlage

Folgende Unterlagen können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

- I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB
- Originale der Stellungnahmen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Seite 9

Drucksachennummer:
0008/2023

Datum:
23.01.2023

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:
Workflow**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
