

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiltigt:****Betreff:**

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern –; 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch ( BauGB)) hier:

- a) Einleitung der vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB
- b) Beschluss über den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB
- c) Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB

**Beratungsfolge:**

14.09.2010 Stadtentwicklungsausschuss  
15.09.2010 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
16.09.2010 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

zu a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung eines vereinfachten Verfahrens zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern – in der z. Zt. gültigen Fassung zwecks Ausschluss weiterer Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich.

**Geltungsbereich :**

Das Plangebiet/Änderungsgebiet des vereinfachten Verfahrens zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern - umfasst ausschließlich dessen Erweiterungsbereich zwischen der Schwerter Straße, dem Hellweg Baumarkt, der Grünfläche zwischen dem Bereich Hammersteinstraße und dem Bereich Schieferstraße / Am Bügel sowie der (Wohn-) Bebauung zwischen Schieferstraße und Schwerter Straße.

Es sind dies die Flurstücke: 110, 111, 113, 114, 815, 821, 822, 823, Flur 4, Gemarkung Boele.

und die Flurstücke: 576 (tlw.), 577, 578 (tlw.), 579, 580, Flur 23, Gemarkung Boele.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der beschriebene Geltungsbe-

reich eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

zu b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt gemäß § 13 Abs. 2 Punkt 1 BauGB den Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung.

zu c) Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, für den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern –, 2. Änderung, mit den in dunkelgrüner Farbe eingetragenen Änderungen einschließlich der Begründung vom 27.07.2010 die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung durchzuführen.

Von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Die Begründung vom 27.07.2010 ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Nächster Verfahrensschritt:

Die öffentliche Auslegung der Änderung soll im 4. Quartal des Jahres 2010 durchgeführt werden.

**Kurzfassung**

Um die Ansiedlung weiteren Einzelhandels in Boele im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen steuern zu können, besteht Bedarf zur umgehenden Änderung/Anpassung der Festsetzungen im Erweiterungsbereich des rechtskräftigen, Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 –Schwerter Straße / Im Sümmern in Bezug auf die Einschränkung der zulässigen Nutzungen in dem bislang als Mischgebiet ohne Einschränkung des Einzelhandels festgesetzten Erweiterungsbereich.

**Begründung****Vorbemerkung:**

Anlass für die geplante Einleitung der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern – ist ein neuer Antrag auf Errichtung einer Verkaufsstätte mit bis zu 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Discounter und einen Backshop.

Der seit dem 27.06.1998 rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern – beinhaltet im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes. Zur Sicherung der angrenzenden gewerblichen Nutzung wurde im Verfahren das nordöstliche Betriebsgelände des zur teilweisen Überplanung anstehenden Unternehmens Vogel & Schemmann als Erweiterungsbereich in die Satzung einbezogen und als Mischgebiet mit Einschränkungen für weitere Einzelhandelsnutzungen festgesetzt. Die Größe zukünftiger möglicher Einzelhandelsbetriebe war in diesem ausgewiesenen Mischgebiet begrenzt. Mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit zusammen nicht mehr als 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch ein Einzelhandelsbetrieb allein nicht mit mehr als einem Drittel dieser Verkaufsflächengröße (max. 200 m<sup>2</sup>), sollten zugelassen werden.

Mit der seit dem 16.11.2002 rechtsverbindlichen 1. Änderung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans wurde u.a. die Einschränkung für den Einzelhandel aufgehoben, um die Ansiedlung eines Discounters zu ermöglichen. Begründet wird dies damit, dass die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bestehende Nutzung sich in dem Bereich des langgestreckten Boeler Zentrums integriert habe. Für den Bereich Boele/Kabel ergäbe sich insgesamt eine zentrale Lage für die Einzelhandelsnutzung entlang der Schwerter Straße zwischen Denkmal-/Dortmunder Straße und Poststraße.

Das nunmehr vorliegende und vom Rat der Stadt Hagen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept begrenzt den zentralen Versorgungsbereich Stadtbezirkszentrum Boele konkret auf das unmittelbare Umfeld der mit dem Bau der Ortsumgehung Boele geschaffenen zentralen Mitte Boele im Schnittpunkt von Schwerter Stra-

ße und Dortmunder Straße. Es beinhaltet folgende Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen:

- künftige Einzelhandelsansiedlungen sind in den zentralen Versorgungsbereich zu lenken
- Stärkung der Versorgungsfunktion durch Ergänzungen im zentrenrelevanten Angebot möglich
- keine weiteren (zentrenrelevanten/nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen

Nach dieser vom Rat der Stadt beschlossenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Boele rückt das geplante Vorhaben in eine eher zentrenabseitige Lage und widerspricht den vorgenannten Zielen und Empfehlungen.

Das geplante Vorhaben (Discounter und Back-Shop) liegt weitestgehend im Erweiterungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern –. Die zur Nutzung vorgesehene Teilfläche ist hier als Mischgebiet ohne Beschränkungen der Einzelhandelsnutzungen festgesetzt. Eine Teilfläche des geplanten Vorhabens ragt aber auch in den Geltungsbereich des eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplans für den Bau- und Gartenmarkt hinein. Die hier durch die geplante Bebauung beanspruchte Teilfläche ist als Pflanzgebotsfläche festgesetzt, die als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme in die Bilanz zur Kompensationsberechnung einbezogen wurde.

Das Vorhaben widerspricht also den Festsetzungen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Antragsteller wurde bereits benachrichtigt, dass das Vorhaben so nicht zulässig ist.

**Planungsrecht:**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Erweiterungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans als "Gemischte Baufläche" und "Grünfläche" dargestellt. Der angrenzende Bereich des "Hellweg"-Marktes ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" dargestellt

Der rechtskräftige Bebauungsplan (V&E Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern –) folgt mit seinen Festsetzungen diesen Darstellungen.

**Thematik Einzelhandel**

Die dynamische Entwicklung im Einzelhandel führt zu teilweise nicht unerheblichen Konfliktpotenzialen in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Ausgewogene Versorgungsstrukturen bedürfen einer planerischen Steuerung.

Dem entsprechend hat der Gesetzgeber die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels mehrfach modifiziert.

Die effiziente Anwendung dieser Rechtsvorschriften wird jedoch erst durch ein abgestimmtes Steuerungs- und Entwicklungsinstrument gewährleistet.

Der Rat der Stadt Hagen am 14.05.2009 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hagen beschlossen, dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Entwicklungsspielräume und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel aufzeigt.

Gemäß diesem Konzept wird der zentrale Versorgungsbereich des Stadtbezirkszentrums Boele entlang der Schwerter Straße zwischen Bezirksverwaltungsstelle, der Straße Hilgenland und entlang der Dortmunder-/ Denkmalstraße zwischen Ortsumgehung Boele / Hengsteyer Straße und Kirchstraße definiert. Als funktionaler Ergänzungsbereich des Stadtbezirkszentrums Boele wird lediglich der Bereich um den Boeler Kirchplatz festgelegt.

Die Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen für das Stadtbezirkszentrum Boele sehen vor, dass künftige Einzelhandelsansiedlungen in den zentralen Versorgungsbereich zu lenken und keine weiteren (zentrenrelevanten / nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zulassen sind.

Diese Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erfordern den Umgang mit den geöffneten Einschränkungen der Festsetzungen für Einzelhandelseinrichtungen im Mischgebiet.

Die Ansiedlung weiteren Einzelhandels / die weitere Verdichtung der Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich soll ausgeschlossen werden.

## **Planung**

Um die Ziele zur Steuerung des Einzelhandels im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, sollen mit diesem Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zum Ausschluss der den Intentionen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Hagen zuwiderlaufenden weiteren Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich wird die textliche Festsetzung Nr. 6 eingefügt.

Sie lautet:

"Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung "Einzelhandelsbetriebe" ist ausgeschlossen.

Ausgenommen von diesem Ausschluss sind

"Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten von produzierenden, reparierenden und weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist".

Die Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19-Schwerter Straße / Im Sümmern- (Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" etc.) werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans und die textliche Festsetzung Nr. 6 nicht berührt.

## **Verfahren**

Die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern - kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung im Geltungsbereich der 2. Änderung werden nicht berührt. Das Planungsziel „Mischgebiet“ im Erweiterungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bleibt erhalten. Es erfolgt ausschließlich eine Einschränkung in Bezug auf die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe.

Die Änderung wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht bzw. nur unwesentlich aus.

Aus der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen in Bezug auf den Bedarf von Ausgleich und Ersatz, da sich keine Veränderung der überbaubaren Flächen ergibt.

Die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern –, 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden soll im 4. Quartal des Jahres 2010 durchgeführt werden. Sofern sich aus öffentlicher Auslegung und Beteiligung keine Änderungen ergeben, ist beabsichtigt, den Satzungsbeschluss zu diesem Verfahren im 1. Quartal des Jahres 2011 herbeizuführen.

## **Anlage:**

Begründung zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 19 – Schwerter Straße / Im Sümmern – vom 27.07.2010

## **Übersichtsplan**

## **Verfügung / Unterschriften**

## Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

## **Oberbürgermeister**

## Gesehen:

---

## Stadtkämmerer

---

## Stadtsyndikus

---

## Beigeordnete/r

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

## **Gegenzeichen:**

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

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_