



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
hier:

- a) Umstellung des Verfahrens auf § 13 BauGB
- b) Anpassung des Geltungsbereiches
- c) Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Beratungsfolge:

18.05.2022 Bezirksvertretung Hagen-Nord
14.06.2022 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität
15.06.2022 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung
23.06.2022 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

- a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, das Bebauungsplanverfahren I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB umzustellen.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes.
- c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB und beauftragt die Verwaltung, den Plan einschließlich der Begründung vom 03.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Begründung vom 03.05.2022 wird gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 20 und grenzt im Norden an das Wohngebiet 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 Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes soll nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.



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. Das Änderungsverfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Geltungsbereich wird zur Offenlage geringfügig angepasst. Nach dem Ratsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Begründung

Zu a)

Das Änderungsverfahren zur I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eingeleitet. Am 24.04.2019 erfolgte die Umstellung auf das Normalverfahren, da angenommen wurde, dass die Grundzüge der Planung berührt sein würden und das Änderungsverfahren daher nicht nach § 13 BauGB durchgeführt werden könnte. Eine externe Rechtsberatung im weiteren Verlauf des Verfahrens ergab jedoch, dass eine nachträgliche Feinjustierung durch Umstellung auf die aktuelle BauNVO und ein Einzelhandelsausschluss die Grundzüge der Gewerbegebietsausweisung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht berühren und das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die geltenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden mit Ausnahme der o. g. Anpassungen im Änderungsverfahren übernommen. Durch die erneute Umstellung der Verfahrensart kann das Änderungsverfahren schneller und mit weniger Aufwand zu Ende geführt werden.

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB geändert werden, da die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens erfüllt werden:

- Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Durch die Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.



- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Zu b)

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens wird an die aktuelle Planung angepasst. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze erfolgt eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches, sodass dieser deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist. Ein Teilbereich dieses Bebauungsplanes wird nordöstlich von dem Bebauungsplan Nr. 2/96 1. Änderung 2. Fassung - Ortsumgehung Boele - überlagert. Dieser Bereich wird nicht in das Änderungsverfahren miteinbezogen.

Zu c)

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 des Bebauungsplanes I. Nachtragsatzung 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. Der Beschluss wurde am 05.01.2018 öffentlich bekanntgemacht.

Am 24.04.2019 erfolgte die Umstellung des Verfahrens auf das Normalverfahren. Der Beschluss wurde am 29.05.2019 öffentlich bekanntgemacht.

Am 29.08.2019 wurde durch den Rat der Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.09.2019. 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 und am 12.07.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 wurden am 22.01.2021 öffentlich bekanntgemacht und liefen vom 01.02.2021 bis einschließlich 12.02.2021.

Planungsrechtliche Vorgaben

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die Festsetzung im Bebauungsplan entspricht der Darstellung 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 Forstfläche dargestellt, Die Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 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.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Übersichtsplan des Geltungsbereiches
- Begründung zum Bebauungsplan I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße – 1. Änderung nach § 13 BauGB vom 03.05.2022

Anlagen der Beschlussvorlage

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

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

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Durch das Änderungsverfahren ergeben sich keine veränderten Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter