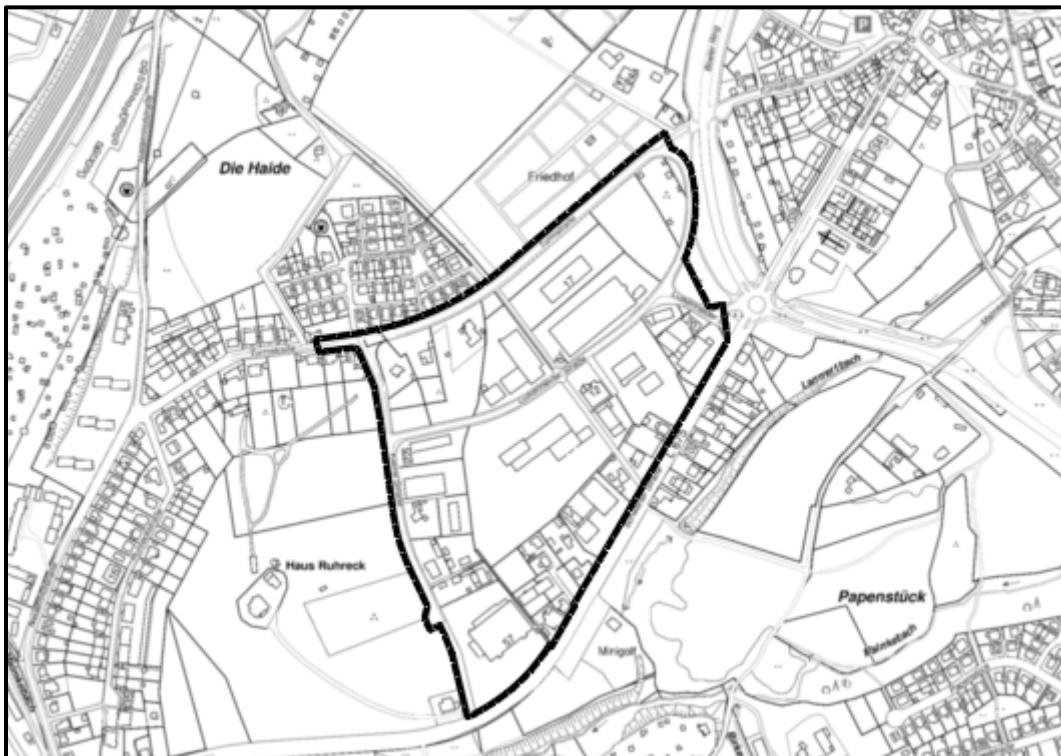




BEGRÜNDUNG

I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße

- 1. Änderung



Teil A - Städtebau

Bearbeitungsstand: frühzeitige Beteiligung
Datum: 12.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet.....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Derzeitige Situation.....	3
2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3 Planungsrechtliche Vorgaben.....	3
Regionalplanung	3
Flächennutzungsplanung	3
Verbindliche Bauleitplanung.....	4
Landschaftsplan	4
4 Städtebauliches Konzept.....	4
5 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes (wird ergänzt)	4
7 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz	5
8 Gutachten und sonstige Unterlagen	5

1 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich der I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße. Ein Teilbereich des nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 2/96 1. Änderung 2. Fassung - Ortsumgehung Boele wird in das Änderungsverfahren miteinbezogen.

Nach dem Einleitungs- und Umstellungsbeschluss wurden Änderungen an der städtebaulichen Konzeption vorgenommen, sodass der Geltungsbereich im Nordwesten des Plangebiets zur öffentlichen Auslegung erweitert wurde. Das Plangebiet umfasst nach aktuellem Stand ca. 14,36 ha.

1.2 Derzeitige Situation

Gegenwärtig ist die Plangebietsfläche voll erschlossen und überwiegend von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen geprägt.

2 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

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 auf dem Grundstück an der Lütkenheider Straße 14, der dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Hagen zuwiderläuft. 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 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.

Das Änderungsverfahren dient dazu, die bestehenden Gewerbeflächen im Plangebiet zu sichern und zu erweitern.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplanung

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die aktuelle Konzeption entspricht der Darstellung im Regionalplan.

Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet im Wesentlichen als Gewerbefläche dargestellt. Im Norden/ Nordwesten ist ein Teilbereich als Grünfläche

dargestellt. Eine Teiländerung des Flächennutzungsplans ist aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

Verbindliche Bauleitplanung

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 Nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3/63. Dieser Bereich wird in das Änderungsverfahren miteinbezogen, um die Gewerbeflächen nicht nur zu sichern, sondern auch zu erweitern.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Hagen trifft keine Festsetzungen zu diesem Gebiet.

4 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein städtebauliches Konzept zur baulichen Entwicklung des Plangebiets erarbeitet, welches die bestehenden Gewerbeflächen aufnimmt und an die aktuelle Situation anpasst. Das städtebauliche Konzept gliedert sich in vier Bereiche, die sich durch die bestehende Erschließung ergeben. Die Lütkenheider Straße verläuft quer durch das Plangebiet und erschließt die Gewerbeflächen im Inneren des Geltungsbereichs. Von Norden nach Süden besteht eine Fußwegeverbindung, die die Schwerter Straße mit der Turmstraße verbindet. Durch die bestehende Erschließung ergeben sich vier Gewerbegebiete, die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und im Nordwesten um ca. 1 ha erweitert werden. Die Erschließung der Gewerbefläche soll weiterhin über die Lütkenheider – und Schwerter Straße erfolgen. Zu diesem Zweck wird die ursprünglich festgesetzte und zum Teil bestehende Grünfläche an der Turmstraße weitestgehend übernommen.

Zu den angrenzenden Wohngebieten im Norden und Süden des Plangebiets wird durch die Festsetzung von Mischgebieten ein Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe geschaffen. Über die Jahre ist in dem ursprünglich festgesetzten Gewerbegebiet teilweise faktisch ein Mischgebiet entstanden. Mithilfe der Festsetzung als Mischgebiet soll die bestehende Wohnbebauung legalisiert und für gesunde Wohnverhältnisse gesorgt werden. Eine Ausweitung der Wohnbebauung ist jedoch zum Schutz des Gewerbestandortes in dem Gebiet nicht vorgesehen und gewünscht.

In dem ursprünglichen Bebauungsplan sind die Gewerbeflächen durch Grünflächen umgeben. Diese Festsetzung wird zu großen Teilen als Fläche zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern übernommen.

5 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans (wird ergänzt)

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

7 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Wird im Rahmen des weiteren Verfahrens auf der Grundlage der Bebauungsplanfestsetzungen ergänzt.

8 Gutachten und sonstige Unterlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine Gutachten erstellt worden. Die Vergabe von Gutachten erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Der Oberbürgermeister
In Vertretung

Henning Keune
Technischer Beigeordneter