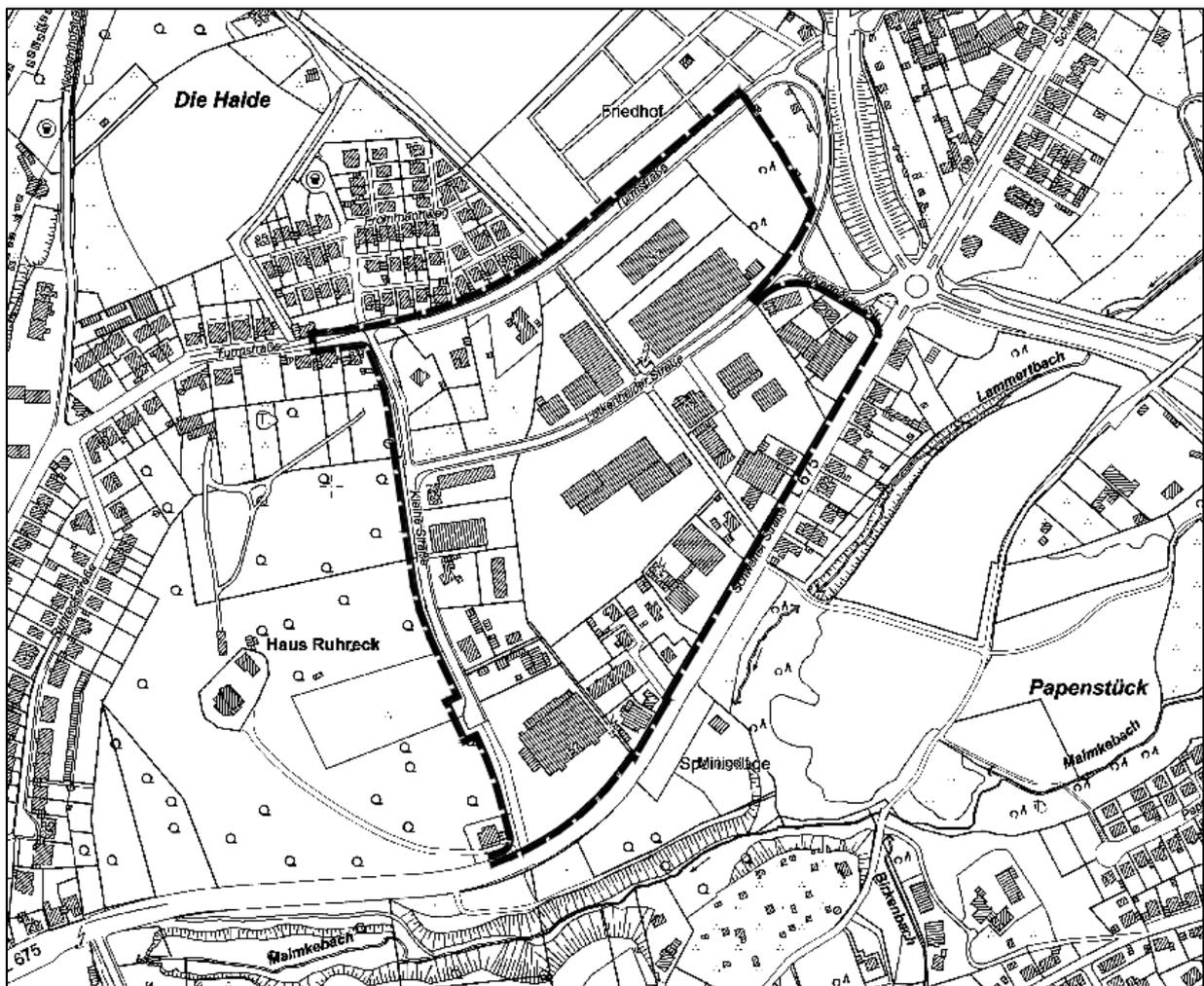




# BEGRÜNDUNG

## I. NACHTRAGSSATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 3/63 DES GELÄNDES ZWISCHEN DER SCHWERTER-, TURM- UND KLEINE STRAÙE

### 1. Änderung nach § 13 BauGB



Bearbeitungsstand: Öffentliche Auslegung  
Datum: 03.05.2022

## Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet .....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2	Derzeitige Situation .....	3
2	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	3
3	Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben .....	4
4	Städtebauliches Konzept .....	5
5	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans .....	5
5.1	Art der Nutzung .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche .....	8
6	Erschließung .....	8
7	Ver- und Entsorgung .....	8
8	Begrünung .....	9
9	Flächenbilanz .....	9

## **1 Plangebiet**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens liegt im Stadtbezirk Nord, in der Gemarkung Boele, Flur 20 und umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße in Gestalt der I. Nachtragssatzung. Davon ausgenommen ist der Teilbereich des Bebauungsplanes im Nordosten, der von dem Bebauungsplan Nr. 2/96 1. Änderung 2. Fassung - Ortsumgehung Boele - überlagert wird. Dieser Bereich wird nicht in das Änderungsverfahren miteinbezogen, sondern künftig allein durch den Bebauungsplan Nr. 2/96 1. Änderung 2. Fassung überplant.

Das Plangebiet 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. Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst eine Fläche von ca. 137.000 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Derzeitige Situation**

Gegenwärtig ist das Plangebiet voll erschlossen und überwiegend von Gewerbebetrieben geprägt. Darüber hinaus bestehen einzelne Wohnnutzungen in dem Gebiet.

## **2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

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

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (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 Hilfe. 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.

### **3 Planverfahren und planungsrechtliche Vorgaben**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB geändert. Die Bedingungen zur Anwendung dieses Verfahrens werden erfüllt:

- 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.

#### **Regionalplanung**

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Die Ausweisung von Gewerbegebieten in dem Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung im Regionalplan.

#### **Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Norden/Nordosten ist ein Teilbereich als Grünfläche und im Westen ein Teilbereich als Forstfläche dargestellt, Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus diesen Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **Verbindliche Bauleitplanung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan I. Nachtragssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3/63 des Geländes zwischen der Schwerter-, Turm- und Kleine Straße ist der Änderungsbereich zu großen Teilen als Gewerbegebiet festgesetzt.

#### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

## **4 Städtebauliches Konzept**

Das Änderungsverfahren dient der Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen sowie der Sicherung von Gewerbeflächen im Hagener Norden. Um die geplanten Ziele im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, werden die ausgewiesenen Gewerbegebiete von der BauNVO 1962 auf die BauNVO 2017 umgestellt. Dies bedeutet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, dass in den Gewerbegebieten großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nicht mehr zulässig sind. Hierdurch können insbesondere größere Flächen im Plangebiet für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten werden.

Weitergehend werden im Wege der Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen ausgeschlossen.

Außerdem werden innerhalb der Gewerbegebiete bestimmte Arten von Vergnügungstätten ausgeschlossen, um Trading-Down-Effekten vorzubeugen und die Standortqualität auch insoweit zu sichern. Bislang gibt es die nun ausgeschlossenen Vergnügungstätten im Plangebiet nicht, sodass die Änderung den vorhandenen Standortcharakter festschreibt und künftig verbindlich macht.

## **5 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Art der Nutzung**

Die zulässige Art der Nutzung wird im Plangebiet zum Großteil als Gewerbegebiet festgesetzt. Entsprechend der oben beschriebenen städtebaulichen Konzeption bleibt es für die Gewerbegebiete, die gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen, bei der Zulässigkeit der folgenden Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Darüber hinaus können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Neu sind die folgenden Modifikationen vorgesehen:

#### Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bezogen auf die Einzelhandelsentwicklung im Hagener Stadtgebiet

gemäß den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu verwirklichen sowie zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Hagen zu schützen und zu stärken, soll die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Durch den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplangebiet werden die Zentren mit ihrem vielfältigen Angebot geschützt. Diese integrierten Lagen stellen die Nahversorgung sicher und besitzen eine gute Erreichbarkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nach § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Hagen von 2015 nicht zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen, kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten, Antiquariate
- Akustische Artikel (Hörgeräte und Zubehör)
- Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Bastelbedarf
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Bettwäsche
- Bilder, Bilderrahmen
- Briefmarken und vergleichbare Hobbies
- Bücher
- Bürobedarf
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, Großzelte, Campingmobile)
- Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör)
- Edelmetallwaren
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Fotoartikel, Video
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingmöbel und Sportgroßgeräte)
- Geschenkartikel, Glaswaren
- Handarbeitsbedarf
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren)
- Hausrat
- Keramik
- Koch-, Brat-, Tafelgeschirre
- Koffer und Taschen
- Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse
- Lederwaren

- Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- Musikalien, Münzen, Noten
- Optische Artikel (u.a. Sehhilfen, Ferngläser, Kontaktlinsen)
- Orientteppiche
- Papier- und Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Porzellan
- Schuhe
- Schmuck
- Speichermedien
- Spielwaren
- sonstiges Einrichtungszubehör
- Telekommunikationsgeräte
- Ton- und Bildträger
- Telekommunikationsgeräte
- Teppiche (keine Auslegware)
- Uhren
- Unterhaltungselektronik

#### Ausschluss von großflächigem Einzelhandel

Durch die Umstellung der ausgewiesenen Gewerbegebiete auf die BauNVO 2017 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, nicht länger zulässig. Neben der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung verfolgt die Stadt Hagen hiermit das Ziel, die bestehenden Gewerbeflächen im Hagener Norden zu sichern. Bezogen auf die gewerbliche Entwicklung des Hagener Stadtgebiets – hier Gewerbegebiet Lütkenheider Straße / Schwerter Straße – soll der Charakter des Gewerbegebiets als Baugebiet für produzierendes und artverwandtes Gewerbe gestärkt werden. Der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel im Gewerbegebiet entspricht dem Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans NRW, wonach dieser nur in den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) angesiedelt werden soll.

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten

Ein Teil der Vergnügungsstätten, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet ist bisher größtenteils durch produzierende und verarbeitende Betriebe bzw. Dienstleistungen geprägt und soll weiterhin seine originäre Funktion als Standorte für derartige Gewerbebetriebe behalten. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass eine Flächenknappheit im Stadtgebiet hinsichtlich Gewerbeflächen besteht. Daher sind in diesen Gewerbegebieten zum Schutz der Gewerbebetriebe vor Trading-down-Effekten, des Boden- und Mietpreisgefüges und der Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Gewerbegebiete folgende Unterarten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen:

- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros (kerngebietstypisch und nicht kerngebietstypisch)

- Sexkinos
- Swinger Clubs
- Nachtlokale mit erotischem Schwerpunkt

Vergnügungsstätten aus dem Bereich Freizeit/Kultur sollen aufgrund der geringeren Auswirkungen auf das Boden- und Mietpreisgefüge weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben. Darunter fallen Diskotheken, Multiplexkinos und Hochzeitssäle (siehe hierzu Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Hagen von 2011 als übergeordnetes städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

### Ausschluss von Bordellen

Des Weiteren werden Bordelle gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Auch dieser Ausschluss soll Niveau-Verluste vermeiden und vor allem das Gewerbegebiet als Standort für produzierende und verarbeitende Betriebe reservieren.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind ferner ein Reines Wohngebiet für einen kleinen Bereich im Nordwesten und eine Fläche für Wald entlang der westlichen Plan- gebietsgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben durch das Änderungsverfahren unverändert.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grund- stücksflächen werden nicht verändert.

## **6 Erschließung**

Die Erschließung wurde bis auf wenige Ausnahmen entsprechend den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausgebaut. Die Lütkenheider Straße erschließt die Gewerbe- flächen im Inneren des Plangebietes. Die Schwerter Straße und Kleine Straße er- schließen zusätzlich die äußeren Gewerbeflächen. Die Verkehrsflächen sind ausrei- chend dimensioniert und werden im Änderungsverfahren übernommen. Sie werden lediglich an das aktuelle Liegenschaftskataster angepasst, wodurch sich teilweise und in sehr geringem Ausmaß Flächenänderungen ergeben.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt unverändert im Mischsystem.

## 8 Begrünung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Gewerbeflächen durch private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage eingerahmt, die im Änderungsverfahren übernommen werden. Im Bereich der Turmstraße wird die Grünfläche in einer Breite von ca. 18 m zum einen weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und zum anderen als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein Teil der Grünfläche ist bereits vollständig mit Bäumen, Heistern und Sträuchern bepflanzt. Im Nordosten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Erholungsgebiet festgesetzt, die ebenfalls im Änderungsverfahren übernommen wird. Die vorgenannten Festsetzungen dienen dazu, bestehende Grünstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie eine dauerhafte Grünstruktur im Plangebiet zu sichern.

## 9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Wert	Anteil
Geltungsbereich	137.275 m <sup>2</sup>	100 %
Gewerbegebiet	93.075 m <sup>2</sup>	68 %
Private Grünfläche	16.465 m <sup>2</sup>	12 %
Straßenverkehrsfläche	13.636 m <sup>2</sup>	10 %
Öffentliche Grünfläche	12.095 m <sup>2</sup>	9 %
Waldfläche	1.876 m <sup>2</sup>	1 %
Reines Wohngebiet	128 m <sup>2</sup>	< 1 %

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Henning Keune  
Technischer Beigeordneter