

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

**Beteiligt:****Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 8/01 (535), Teil 1 - Ortskern Boele/Hilgenland

- a) Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen
- b) Beschluss gemäß § 2 und § 10 Baugesetzbuch (Satzungsbeschluss)

**Beratungsfolge:**

15.06.2005	Bezirksvertretung Hagen-Nord
20.06.2005	Landschaftsbeirat
21.06.2005	Umweltausschuss
28.06.2005	Stadtentwicklungsausschuss
30.06.2005	Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu a) Der Rat der Stadt weist nach eingehender Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zurück bzw. entspricht ihnen ganz oder teilweise im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen in der Vorlage gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Zu b) Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 8/01 (535), Teil 1 – Ortskern Boele / Hilgenland -, mit den in der Vorlage beschriebenen geringfügigen Änderungen /Ergänzungen und die Begründung vom 02.05.2005 einschl. des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan gemäß § 2 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NW) in der z.Z. gültigen Fassung als Satzung.

Die Begründung vom 02.05.2005 und der Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan sind Anlage dieser Verwaltungsvorlage.



**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst die Fläche zwischen der Dortmunder Straße (einschl.), der Schwerter Straße und der Straße Hilgenland (einschl.) sowie der Straßenbegrenzungslinie der Ortsumgehung Boele, Teil 2.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan eindeutig dargestellt.



Diese Vorlage schließt das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 8/01, Teil 1 Ortskern Boele/Hilgenland mit dem Satzungsbeschluss ab.

Durch das Planungsrecht wird nordwestlich des Marktplatzes Boele die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters in einem Kerngebiet ermöglicht.

**Verfahrensablauf**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8/01 (535) – Ortskern Boele / Hilgenland - wurde am 28.06.2001 vom Rat der Stadt Hagen beschlossen.

Am 15.11.2001 hat eine Bürgeranhörung stattgefunden.

Mit Beschluss des Rates der Stadt vom 29.01.2004 wurde das Plangebiet in drei Geltungsbereiche geteilt.

Für den Teil 1 hat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, entsprechend des Beschlusses des Rates der Stadt Hagen vom 15.07.04, in der Zeit vom 13.09.2004 bis 13.10.2004 stattgefunden. Zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden von den nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange bzw. Personen Stellungnahmen vorgebracht:

- 1.1 Stadtentwässerung Hagen SEH, Postfach 42 49, 58042 Hagen
- 1.2 Staatliches Umweltamt Hagen, Feithstraße 150 b, 58097 Hagen
- 1.3 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hagen, Postfach 4203, 58042 Hagen
- 1.4 Hagener Straßenbahn, Postfach 13 49, 58013 Hagen
- 1.5 Gemeindeverband der Katholischen Kirchengemeinden Ruhr – Mark, Zehlendorfer Straße 19, 58097 Hagen
- 1.6 Die Hagener Naturschutzverbände, Umweltzentrum Hagen, Boeler Straße 39, 58097 Hagen
- 1.7 Mark E, Körnerstraße 40, 58095 Hagen
  
- 2.1 Herr Daniels, Osthofstraße 48, 58099 Hagen
- 2.2 Aktivkreis Boele, Hospitalstraße 2, 58099 Hagen
- 2.3 Reisebüro Schröder, Kirchstraße 17, 58099 Hagen
- 2.4 Frau Paula Fischer, Hilgenland 2, 58099 Hagen
- 2.5 Johannes-Apotheke, Schwerter Straße 139, 58099 Hagen
- 2.6 Frau Sabine Schwan, Rissestraße 2b, 58093 Hagen
- 2.7 Frau Gabriele Herleb, Hilgenland 6, 58099 Hagen

Der Rat der Stadt Hagen beschließt über die oben aufgeführten Anregungen gemäß den Stellungnahmen der Verwaltung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs.6 BauGB.

# **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 2**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Datum:**

02.05.2005

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan–Entwurf in einigen Punkten überarbeitet, um den o.g. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger zu entsprechen.

## **Änderungen im Bebauungsplan**

Für die mark E ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich.

Die benötigte Fläche für Versorgungsanlagen mit einem Flächenbedarf von 2,50 x 5,00 m ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden und wird im Grünstreifen zur Ortsumgehung festgesetzt. Sie ist über den Wartungsweg neben dem Lärmschutzwall erschlossen.

Die Grenze zwischen privater und öffentlicher Grünfläche wurde geringfügig angepasst.

Die Ergebnisse aus den Lärmgutachten wurden auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes als Textliche Festsetzung zum Anlieferverkehr und zu den Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

## **Änderungen in der Begründung:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden textliche Ergänzungen zum Thema Generalentwässerung und Altlasten geäußert. Diese sind unter Punkt 6 bzw. 9.3 in der Begründung eingearbeitet.

Als redaktionelle Ergänzung ist die Einarbeitung des Umweltberichtes in die Begründung zu erwähnen. Der Umweltbericht lag zur öffentlichen Auslegung vor, wird jetzt zum Satzungsbeschluss unter Punkt 9.1 in der Begründung zum Bebauungsplan eingefügt.

Weitere Ergänzungen wurden in den Texten und Plänen des Grünordnungsplanes vorgenommen, da die Pflanzmaßnahmen auf den externen Kompensationsflächen parallel zur öffentlichen Auslegung abgestimmt wurden. Gleichzeitig wurden die entsprechenden Kosten ermittelt und textlich ergänzt.

Diese o.a. geringfügigen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass auf eine weitere öffentliche Auslegung nach § 4a Abs.3 BauGB verzichtet werden kann.

Da die Änderungen sich ausschließlich auf städtische Grundstücke im Kerngebiet und den Marktplatz beziehen und Dritte nicht betroffen sind, kann auch von einem vereinfachten Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB abgesehen werden.

Im nächsten Verfahrensschritt wird der Satzungsbeschluss gefasst.

## **BEGRÜNDUNG**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Teil 3 Seite 3**

**Datum:**

02.05.2005

**Zu 1.1**

**Stadtentwässerung Hagen SEH, Postfach 42 49, 58042 Hagen mit Schreiben vom 27.09.2004**

**Stellungnahme der Verwaltung:**

---

Die Stadtentwässerung Hagen hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Sie hat nur zwei redaktionelle Änderungswünsche für die Begründung und die textlichen Festsetzungen.

Der Hinweis für die Ausführungsplanung wird an das entsprechende Fachamt weitergeleitet.

Die Änderungen sind in die Begründung und den Plan übernommen worden, den Inhalten der Stellungnahme wird gefolgt.

## **BEGRÜNDUNG**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Teil 3 Seite 4**

**Datum:**

02.05.2005

**Zu 1.2:**

**Staatliches Umweltamt Hagen, Feithstraße 150b, 58097 Hagen mit Schreiben vom 25.10.2004**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

---

Das Staatliche Umweltamt regt an, als Ergebnis aus dem Lärmgutachten zum Schutz der Wohnnutzung für die Kerngebiets-Nutzungen den Nachtbetrieb auszuschließen.

Die Ergebnisse aus den Lärmgutachten werden als Textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen:

Die Stellplätze für die Geschäftseinheiten dürfen nicht nördlich des Gebäudes untergebracht werden.

In dem mit der Ziffer 13 gekennzeichneten Baugebiet, darf der Anlieferverkehr nicht in der Zeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr stattfinden.

Für mögliche Wohnnutzung im Obergeschoss des Kerngebietes werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Den Anregungen entsprechend der Stellungnahme wird gefolgt.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 5**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Datum:**

02.05.2005

**Zu 1.3:**

**Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Hagen mit Schreiben vom 14.10.2004:**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Hinweise vom Landesbetrieb Straßenbau NRW (detaillierter Entwurf für Ausbau, Zu- und Ausfahrtsverbot, lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor, Hinweis auf Werbeanlagen) betreffen einen Teil der Dortmunder Straße, der nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt.

Durch eine Nachfrage beim Landesbetrieb Straßenbau NRW am 05.11.04 hat sich herausgestellt, dass die Hinweise wegen der falschen räumlichen Zuordnung als gegenstandslos zu betrachten sind.

Ein Beschluss über die Anregungen entsprechend der Stellungnahme ist nicht erforderlich.



## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 6**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Datum:**

02.05.2005

**Zu 1.4:**

### **Hagener Straßenbahn, Postfach 13 49, 58013 Hagen mit Schreiben vom 13.10.2004: Stellungnahme der Verwaltung**

---

Die Hagener Straßenbahn weist auf die Erforderlichkeit der problemlosen Abwicklung des ÖPNV bei der Umgestaltung des Ortskerns und den Planungen zur neuen zentralen Haltestelle hin. Gleichzeitig ist die Befahrbarkeit der Dortmunder Straße ohne Einschränkungen zu gewährleisten.

Die Anregungen betreffen zum Teil nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/01, Teil 1, Ortskern Boele/Hilgenland. Die Anregungen werden an die entsprechenden Fachämter weitergeleitet.

Ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

**Zu 1.5:**

**Gemeindeverband der Katholischen Kirchengemeinden Ruhr – Mark, Zehlendorfer Straße 19, 58097 Hagen mit Schreiben vom 22.09.2004:**

**Stellungnahme der Verwaltung**

---

Es liegen grundsätzlich keine Bedenken vor. Es wird aber der Hinweis gegeben, dass die Planung das Ziel verfolgen sollte, nach der Fertigstellung der OU Boele die dann vorhandenen Teilzentren zu verbinden. Ein Verzicht auf den historischen Mittelpunkt Kirche würde sonst auch vermutlich das Ende der dort vorhandenen Geschäfte bedeuten.

Dieser Ansatz lag den städtebaulichen Überlegungen zur Entwicklung des Ortskern von Boele zugrunde. Bereits in den Konzeptüberlegungen zum Wettbewerb 1999 wurde auf die engen Bezüge zwischen Marktplatz, Denkmalstraße und dem Boeler Kirchplatz hingewiesen. Die Varianten zur städtebaulichen Entwicklung des Gesamtbereiches wurde in den Bürgeranhörungen vorgestellt und diskutiert. Ziel war es immer, im Zentrum alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um Boele zukünftig als attraktives Zentrum entwickeln zu können und einen gewissen Gegenpol anderen großflächigen Anbietern zu schaffen. Die Maßnahmen – Verkehrsberuhigung, ausreichend Parkraumangebot und attraktive Gestaltung – müssen dabei zusammen zu dem o.g. Ziel beitragen.

Letzte Stufe der Umsetzung dieser Ziele kann in Teil 3 des Bebauungsplanes in Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Geschäftsleuten und den Eigentümern der Grundstücke aber erst nach Fertigstellung der Ortsumgehung erfolgen.

Ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

**Zu 1.6:**

**Hagener Naturschutz-Verbände , Umweltzentrum Hagen, Boeler Straße 39, 58097 Hagen mit Schreiben 10.10.2004.**

**Stellungnahme der Verwaltung**

---

Die Hagener Naturschutzverbände beziehen sich mit ihren Forderungen zum einen auf den Erhalt der Grünflächen und des wertvollen Baumbestandes, zum anderen werden fehlende Festsetzungen und Aussagen zur Gestaltung der Straßenräume und Verkehrsflächen bemängelt. Weiterhin sind einige redaktionelle Änderungen angesprochen.

**Zu (a) und (b):**

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist u. a. die Stärkung des Ortskerns Boele und damit verbunden eine Konzentration des Einzelhandels, um einer weiteren Streuung des Einzelhandels außerhalb des Zentrums entgegenzuwirken.

Die Untersuchung der Zentrenstrukturen der Stadt Hagen weist Boele als Stadtbezirkszentrum aus, das somit, neben der City, für den Stadtbezirk Nord eine entsprechende Versorgungsfunktion einnimmt. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel, gehört an diesen zentralen Standort und kann als Frequenzbringer für das Geschäftszentrum von Boele dienen.

Eine gewisse Konkurrenzsituation durch Betriebe am richtigen Standort mit Auswirkungen auf periphere Lagen („grüne Wiese“) ist erwünscht und erforderlich, um eine Stärkung der gewachsenen Geschäftslagen zu erreichen.

Eine Abwägung der teilweisen Inanspruchnahme der Grünflächen zugunsten der Zentrenentwicklung ist an dieser Stelle gewünscht und entspricht dem Konzept zur Entwicklung des Ortskerns Boele.

**Zu (c), (e), (f), (g) und (h):**

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit, Erhalt von Bäumen, Neupflanzungen und Nutzungen der Marktplatzfläche wird in der vorgenommenen Form als richtig und notwendig in diesem Bebauungsplan angesehen.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden zum Satzungsbeschluss präzisiert und werden auch parallel zum Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag verankert.

Ob die Anlage einer Baumreihe entlang des Marktplatzes von Nord nach Süd möglich wird, kann erst bei Bearbeitung des Teils 3 des Bebauungsplanes untersucht werden. Der Straßenquerschnitt der Schwerter Straße wird in diesem Bereich komplett verändert, da hier die neue Zentrale Bushaltestelle untergebracht wird.

## **BEGRÜNDUNG**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Teil 3 Seite 9**

**Datum:**

02.05.2005

Im Teil 1 ist jetzt nur die reine Park- bzw. Marktplatzfläche festgesetzt, in der aus Gründen der Marktorganisation die Pflanzung von Großbäumen nicht möglich ist.

Zu (d)

Der Bebauungsplan Nr. 8/01, Teil 1, Ortskern Boele / Hilgenland schließt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/96 (481), Teil A, 1.Änderung – Ortsumgehung Boele-, 2.Bauabschnitt von Schwerter Straße bis Dortmunder Straße an, bzw. überlappt geringfügig und übernimmt die Festsetzungen in diesem Bereich. Dieser Bebauungsplan ist mit Datum vom 12.07.03 rechtskräftig geworden.

Die Bebauung des Grundstückes am Marktplatz ist baulich nicht von der Fertigstellung der Ortsumgehung abhängig, sondern kann separat durchgeführt werden.

Zu (i)

Die Festsetzungen für die Bebauung des Grundstückes sind eindeutig im Plan dargestellt. Dazu gehört der Bereich für Ein- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage, die überbaubare Fläche und die Baulinie neben der Straßenbegrenzungslinie an der Dortmunder Straße.

Zu (j)

Bei Erstellung der Begründung zum Bebauungsplan waren die Lärmgutachten noch in Bearbeitung. Zur Öffentlichen Auslegung lagen die beiden Gutachten vor, wurden im beiliegenden Umweltbericht ausgewertet und die Schlussfolgerungen für die Bebauung beschrieben.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird zum Satzungsbeschluss aktualisiert und die Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu k)

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie erfolgt in Anlehnung an den bereits beschlossenen Bebauungsplan Nr. 2/96 Ortsumgehung Boele. Die Straßentechnischen Details sind hier ausreichend berücksichtigt und in den Ausbauplanungen dargestellt. Diese Ausbauplanungen der Verwaltung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, da der innere Ausbau von Straßen nicht festgesetzt wird.

Eine Anbindung der Knüwenstraße ist nicht vorgesehen

Teilweise ist ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme nicht erforderlich.

Den Inhalten der Stellungnahmen wird teilweise gefolgt bzw. sie werden teilweise zurückgewiesen.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 10**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Datum:**

02.05.2005

**Zu 1.7:**

**Mark E, Körnerstraße 40, 58095 Hagen mit Schreiben 12.10.2004.**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

---

Die mark E hat grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.

Die weiteren Hinweise im Schreiben beziehen sich auf den Ausbau der Straßen und Plätze. Sie werden an die jeweiligen Fachämter weitergegeben.

Weiterhin ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Hierfür bittet die Mark E um die Ausweisung einer entsprechenden Fläche mit einem Flächenbedarf von 2,50 x 5,00 m.

Die benötigte Fläche für Versorgungsanlagen ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden und wird im Grünstreifen zur Ortsumgehung festgesetzt. Sie ist über den öffentlichen Wartungsweg neben dem Lärmschutzwall erschlossen.

Den Inhalten der Stellungnahme wurde gefolgt.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 11**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Datum:**

02.05.2005

**Zu 2.1:**

**Herr Daniels, Osthofstraße 48, 58099 Hagen mit Schreiben vom 07.09.2004**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

---

Die Anregungen wurden in einem Gesprächstermin am 11.11.2004 mit Herrn Daniels und den Dezernenten im Ressort Stadtplanung ausführlich diskutiert.

Nach dem Gespräch hat der Rechtsanwalt von Herrn Daniels bestätigt, dass Herr Daniels die Inhalte seiner Stellungnahme damit berücksichtigt sieht und sie im Bebauungsplanverfahren nicht weiter bearbeitet werden brauchen.

**Zu 2.2:****Aktivkreis Boele, Hospitalstraße 2, 58099 Hagen mit Schreiben vom 10.10.2004****Stellungnahme der Verwaltung**

---

Der Aktivkreis Boele äußert sich zur Verkehrssituation in Boele, insbesondere zur Durchlässigkeit der Kreuzung Dortmunder Straße – Schwerter Straße zur Verlegung der neuen Bushaltestelle und zur Parkplatzsituation.

Zur Marktplatzbebauung hat der Aktivkreis Boele Bedenken, weil die Verkaufsfläche des Vollsortimenters zu groß wird, das Gebäude zur Dortmunder Straße städtebaulich ansprechend zu gestalten ist und ausschließlicher Verkauf von Lebensmitteln zu sichern ist.

Allgemeine Anregungen beziehen sich auf die Situation während der Baumaßnahme und den abzuschließenden Vertrag zwischen Investor und Stadt.

**Zur Verkehrssituation:**

Die Anregungen zur Durchlässigkeit der Denkmalstraße bzw. Schwerter Straße und zur Verlegung und Ausbau der Zentralen Bushaltestelle betreffen nicht den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Diese Inhalte werden im Teil 3 des Bebauungsplanes bearbeitet, der parallel zum Bau der Ortsumgehung bearbeitet wird.

Die Verkehrskonzeption ist aber schon in der Bürgeranhörung am 30.03.04 vorgestellt worden. In diesem Zusammenhang wurde auch bestätigt, dass die Durchfahrbarkeit des Zentrums in Boele in jedem Fall erhalten bleibt.

Der innere Ausbau von Verkehrsflächen, d.h. die Aufteilung in Parkbereiche, Gehweg und Fahrbahn wird im Bebauungsplan nicht dargestellt, sondern im später zu erstellenden Straßenausbauplan. Es ist mit einer Breite von ca. 20 m zwischen den Gebäuden ausreichend Platz, um eine sinnvolle, den Ansprüchen gerechte Nutzung unterbringen zu können.

**Zur Marktplatzbebauung:**

Die Untersuchung der Zentrenstrukturen der Stadt Hagen weist Boele als Stadtbezirkszentrum aus, das somit, neben der City, für den Stadtbezirk Nord eine entsprechende Versorgungsfunktion einnimmt. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel, gehört an diesen zentralen Standort und kann als Frequenzbringer für das Geschäftszentrum von Boele dienen.

Eine gewisse Konkurrenzsituation durch Betriebe am richtigen Standort mit Auswirkungen auf periphere Lagen („grüne Wiese“) ist erwünscht und erforderlich, um eine Stärkung der gewachsenen Geschäftslagen zu erreichen.

Die Dimension der Verkaufsfläche muss natürlich auch in den Geschäftszentren berücksichtigt werden. Ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 2000 qm ist in Boele als verträglich zu bewerten.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 13**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Datum:**

02.05.2005

Die Festsetzung des Hauseinganges ist in diesem Bebauungsplanverfahren nicht Gegenstand von planungsrechtlichen Festsetzungen und in diesem Detaillierungsgrad auch nicht wünschenswert. Die Detailfragen zur Bebauung werden über die Ausschreibung des Grundstückes und den entsprechenden abzuschließenden Vertrag geregelt.

Ausschließlicher Verkauf von Lebensmitteln und Bindungen an heimische Mieter ist planungsrechtlich nicht festsetzbar. Zur Stärkung des Zentrums wurde als Art der Nutzung MK – Kerngebiet im Bebauungsplan festgesetzt, damit alle zentrumsrelevanten Nutzungen hier möglich sind.

### **Sinnvolle Abfolge der Baumaßnahme**

Während der Baumaßnahmen Um- bzw. Neugestaltung des Marktplatzes werden die Fachämter dafür Sorge tragen, dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

### **Zum Vertrag:**

In den Verhandlungen mit den Kaufbewerbern für das städt. Grundstück wurde eine gewünschte Berücksichtigung ortsansässiger Geschäfte in dem neuen Objekt angesprochen und ist von den Verhandlungspartnern im Grundsatz auch zugesagt worden.

Die Punkte, die im Vertrag aufgenommen werden, müssen noch formuliert werden.

Diese Fragen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes. Die o.g. Fragestellungen werden in der Baugenehmigung bzw. in sonstigen privatrechtlichen Verträgen geregelt.

Teilweise ist ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme nicht erforderlich.

Die Inhalte der Stellungnahme werden teilweise zurückgewiesen.



## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 14**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Datum:**

02.05.2005

**Zu 2.3:**

**Reisebüro Schröder, Kirchstraße 17, 58099 Hagen mit Schreiben vom 08.10.2004**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

---

Das Reisebüro Schröder erhebt Einspruch gegen die Schließung der Zu- und Durchfahrt des Boeler Ortskerns damit die Geschäfte für die Kundschaft anfahrbar bleiben. Weiterhin werden Informationen zum Teil 3 des Bebauungsplanes erbeten.

Die Durchfahrbarkeit des Ortskerns Boele auf der Schwerter Straße bzw. der Dortmunder Straße – Denkmalstraße ist bereits in der Konzeptphase diskutiert worden. Die Verkehrskonzeption ist schon in der Bürgeranhörung am 30.03.04 vorgestellt worden. In diesem Zusammenhang wurde auch bestätigt, dass die Durchfahrbarkeit des Zentrums in Boele in jedem Fall erhalten bleibt.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Geschäften im Boeler Ortskern rund um die Kirche liegen nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Diese Thematik wird im Teil 3 des Bebauungsplanes behandelt, der parallel zum Bau der Ortsumgehung weiterbearbeitet wird. Die Beteiligung und Information der Öffentlichkeit in Form von Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung ist selbstverständlich.

Ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

**Zu 2.4:**

**Frau Paula Fischer, Hilgenland 2, 58099 Hagen mit Schreiben vom 10.10.2004**

**Stellungnahme der Verwaltung**

---

Frau Fischer erhebt Einspruch gegen die Festsetzung eines Wendehammers an der Straße Hilgenland, der teilweise ihr Grundstück in Anspruch nimmt und aus ihrer Sicht auch eine Wertminderung darstellt.

Mit dem Aus- und Umbau der Straße Hilgenland wird die Erschließung für die Anlieger wesentlich verbessert.

Die Anlage einer ausreichenden Wendemöglichkeit am Ende der Straße wurde ausgewogen auf die anliegenden Grundstücke verteilt. Die vorhandene Nutzung der Grundstücke wird durch Inanspruchnahme einer Teilfläche von ca. 40 qm nur unwesentlich und zumutbar eingeschränkt.

Außerdem weisen wir daraufhin, dass die Nutzer und Eigentümer des Grundstückes ein Geh- und Fahrrecht über städtische Flächen erhalten, damit ihre Grundstücke erreichbar werden.

Die Inhalte der Stellungnahme werden zurückgewiesen.

**Zu 2.5:**

**Johannes-Apotheke, Schwerter Straße 139, 58099 Hagen mit Schreiben vom 13.10.2004**

### **Stellungnahme der Verwaltung**

---

Die Johannes-Apotheke fordert ausreichende Stellplätze im Bereich der Dortmunder Strasse, da die wegfallenden Stellplätze auf dem Marktplatz ersetzt werden müssen. Weiterhin muss beim Bau des geplanten Gebäudes sichergestellt sein, dass Markt und Parken weiterhin stattfinden kann. Außerdem sollte für Boeler Gewerbetreibende bei Vermarktung des Grundstückes Vorrang eingeräumt werden.

Die Konzeption zur Nutzung der jetzigen Marktplatzfläche ist mit den beteiligten Marktbetreibern und Schaustellern abgestimmt. Die Stellplätze des öffentlichen Parkplatzes werden neu geordnet, sodass für beide Nutzungen ausreichend Raum zur Verfügung stehen wird. Auch an Markttagen wird im südlichen Bereich zur Straße Hilgenland eine Zahl Stellplätze zum Parken zur Verfügung stehen. Später nach der gesamten Umgestaltung des Ortskerns werden ausreichend Parkplatzflächen zur Verfügung stehen.

Während der Baumaßnahme Um- bzw. Neugestaltung des Marktplatzes werden die Fachämter dafür Sorge tragen, dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Der innere Ausbau von Verkehrsflächen, d.h. die Aufteilung in Parkbereiche, Gehweg und Fahrbahn wird im Bebauungsplan nicht dargestellt, sondern im später zu erstellenden Straßenausbauplan. Es ist mit einer Breite von ca. 20 m zwischen den (teilweise geplanten) Gebäuden beidseitig der Dortmunder Strasse ausreichend Platz, um eine sinnvolle, den Ansprüchen gerechte Nutzung unterbringen zu können. Hierzu gehören auch Stellplatzflächen.

Die Vermarktung bzw. Vermietung der neuen Einzelhandels- bzw. Gewerbeflächen ist kein Aspekt, der planungsrechtlich in einem Bebauungsplanverfahren zu regeln und zu berücksichtigen ist bzw. gar nicht beeinflusst werden darf.

Den Inhalten der Stellungnahme wurde teilweise gefolgt.

Teilweise ist ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme nicht erforderlich.

**Zu 2.6:**

**Frau Sabine Schwan, Rissestraße 2b, 58093 Hagen mit Schreiben vom 10.10.2004**  
**Stellungnahme der Verwaltung**

---

Frau Sabine Schwan äußert Bedenken wegen der Größe der vorgesehen Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters, der geplanten Stellplätze, der Anordnung der Geschäftsbereiche im neuen Gebäude selbst, der Auswirkungen der Baumaßnahmen. Weiterhin schlägt sie vor, die Markttage auf zwei zu erhöhen.

**Zu (a)**

Aufgrund des rasanten Strukturwandels im Einzelhandel kommt es zu einer Veränderung in der räumlichen Verteilung der Betriebe insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels, die derzeit zu Lasten der Innenstädte, der Stadtteilzentren und vor allem der Nebenlagen geht, während eine Ausweitung des Angebotes vor allem in den peripheren Lagen erfolgt.

Diese Entwicklungstendenzen führen zu deutlichen Standortumwertungen in unseren Städten. Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es somit, Prioritäten zu setzen, an welchen Standorten zukünftig schwerpunktmäßig Einzelhandelsangebote vorhanden sein sollen. Dabei übernimmt die Unterstützung funktionierender Haupt- und Nebenzentren und die Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung eine wichtige Rolle.

Die Untersuchung der Zentrenstrukturen der Stadt Hagen weist Boele als Stadtbezirkszentrum aus, das somit, neben der City, für den Stadtbezirk Nord eine entsprechende Versorgungsfunktion einnimmt. Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, insbesondere mit dem Sortiment Lebensmittel, gehört an diesen zentralen Standort und kann als Frequenzbringer für das Geschäftszentrum von Boele dienen.

Eine gewisse Konkurrenzsituation durch Betriebe am richtigen Standort mit Auswirkungen auf periphere Lagen („grüne Wiese“) ist erwünscht und erforderlich, um eine Stärkung der gewachsenen Geschäftslagen zu erreichen.

Die Dimension der Verkaufsfläche muss natürlich auch in den Geschäftszentren berücksichtigt werden. Ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2000 qm ist in Boele als verträglich zu bewerten.

**Zu (b)**

Derartige detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht vorgesehen. Bei der Ausschreibung des städtischen Grundstücks und der formulierten Prüfungskriterien wurde auf eine ausreichende „innere“ Erschließung des Gebäudes und eine Anbindung an alle angrenzenden Nutzungen geachtet.

Zu (c)

Der innere Ausbau von Verkehrsflächen, d.h. die Aufteilung in Parkbereiche, Gehweg und Fahrbahn wird im Bebauungsplan nicht dargestellt, sondern im später zu erstellenden Straßenausbauplan. Es ist mit einer Breite von ca. 20 m zwischen den Gebäuden ausreichend Platz, um eine sinnvolle, den Ansprüchen gerechte Nutzung unterbringen zu können. Hierzu gehören auch Stellplatzflächen.

Zu (d)

Die Anzahl der Parkplätze im Ortskern Boele wird sich nicht verringern. Das Gesamtkonzept hat gezeigt, dass nach Umgestaltung des Ortskerns speziell der Straßenflächen und Neuordnung der Parkplätze mehr Stellplätze angeboten werden können als bisher.

Zu (e)

Die Realisierung eines Bauvorhabens in einer bestimmten Zeit ist nicht in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB festzusetzen.

Es ist allerdings Ziel der Verwaltung, im Vertrag mit dem Investor eine Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist aufzunehmen.

zu (f)

Die Organisation der Märkte in Hagen wird von den Marktmeistern beim Amt für öffentliche Sicherheit, Verkehr und Personenstandswesen betreut. Als Voraussetzung für einen zweiten Markttag in Boele müsste das Interesse bei den Markthändlern durch eine Umfrage geklärt werden, denn ein Markt, der von den Kunden angenommen werden soll, setzt auch ein bestimmtes Angebot (Quantität und Qualität) voraus.

Erfahrungen in anderen Stadtteilen zeigen allerdings, dass dieses Angebot nicht angenommen wurde.

Planungsrechtlich lässt sich diese Anregung nicht regeln, sie wird aber an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Teilweise ist ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme nicht erforderlich.

Die Anregungen entsprechend der Stellungnahme werden teilweise zurückgewiesen.

**Zu 2.7:**

**Frau Gabriele Herleb, Hilgenland 6, 58099 Hagen**

**Stellungnahme der Verwaltung**

---

Frau Herleb spricht sich für den Erhalt der Grünstrukturen und gegen einen Gebäudekörper am Marktplatz sowie die hohe Anzahl an öffentlichen Stellplätzen aus.

Weiterhin verweist sie auf ihre schon geäußerten Einwendungen vom 24.03.2003 zum Bebauungsplan Nr. 2/96 (481) Ortsumgehung Boele und 1. Änderung.

Bei diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Städtebauprojektes zur Stärkung des Ortskerns Boele geschaffen werden. In diesem Zuge wird bei der Abwägung der einzelnen Belange dem Bauvorhaben Vorrang bei weitestgehendem Erhalt der Grünstrukturen eingeräumt.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Verfahren bewertet worden und werden im Ortsteil durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Die Art der Nutzung für die Bebauung am Marktplatz ist als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zu diesen Nutzungen zählen u.a. auch Schank- und Speisewirtschaften, die planungsrechtlich hier möglich sind.

Die geplante Bebauung passt sich höhenmäßig an die Gebäude gegenüber an der Dortmunder Straße an; sie ist mit II – III geschossig festgesetzt.

Die Anzahl der Parkplätze im Ortskern Boele wird sich nicht wesentlich erhöhen.

Die Stellplätze des öffentlichen Parkplatzes auf dem Marktplatz, die jetzt auch schon genutzt werden, werden geordnet und dementsprechend festgesetzt, sodass auch an Markttagen im südlichen Bereich zur Straße Hilgenland eine ausreichende Zahl an Stellplätzen zum Parken zur Verfügung stehen.

Der Bereich hinter der Baufläche im Kerngebiet nimmt die Stellplätze auf, die bauordnungsrechtlich beim Bau eines größeren Einzelhandelsvorhabens nachgewiesen werden müssen.

Die Verkehrsberuhigung des Ortskerns Boele ist erst umsetzbar, wenn die Ortsumgehung Boele komplett fertiggestellt ist und die Straßen im Ortskern durch geeignete Maßnahmen für durchfahrene Fahrzeuge unattraktiver werden.

Beim Bebauungsplan Nr. 2/96 (481) Ortsumgehung Boele und 1. Änderung handelt es sich um einen Bebauungsplan, der den Bau einer Straße planungsrechtlich ermöglicht.

## BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0232/2005

Teil 3 Seite 20

Datum:

02.05.2005

Dieses Bebauungsplanverfahren Nr. 8/01 (535), Teil 1 „Ortskern Boele / Hilgenland“ beinhaltet den ersten Abschnitt der städtebaulichen Entwicklung des eigentlichen Ortskerns als wirtschaftliches Stadtteilzentrum, hier explizit den Bereich um den vorhandenen Marktplatz Boele. Er greift nicht erneut in die Trasse bzw. Gradienten des 2. Bauabschnitts der Ortsumgehung Boele ein, sondern übernimmt nur teilweise die Festsetzungen der tangierenden erforderlichen Lärmschutzeinrichtungen. Direkt im Anschlusspunkt der Ortsumgehung mit der Dortmunder Straße ist aus verkehrstechnischen Gründen eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie geplant. Entgegen der ursprünglich geplanten Kreuzung ist ein Kreisverkehr vorgesehen, der den Verkehrsfluss verbessern soll.

Die Anregungen zu beiden Verfahren sind inhaltlich nicht vergleichbar und können auch nicht übertragen werden. Sie sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht relevant und müssen als gegenstandslos betrachtet werden.

Weiterhin verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme der Verwaltung (Drucksachen-Nr. 600067/3 vom 08.05.2003, Seite 25 ff) und den Beschluss des Rates der Stadt Hagen vom 04.06.2003 in dem die Anregungen bereits abgewogen worden sind .

Weiterführend weisen wir zum Thema Landesplanerische Grundsätze daraufhin, dass die Ortsumgehung Boele mit seinen beiden relevanten Teilbauabschnitten – Teil 1 von der Hager Straße bis zur Schwerter Straße und Teil 2 von der Schwerter Straße bis zur Dortmunder Straße – bereits im gültigen Flächennutzungsplan (FNP '84) der Stadt Hagen dargestellt ist.

Im Erläuterungsbericht zum FNP vom Dezember 1985 (S. 136) wurde dazu folgendes ausgesagt:

L 704 (Boele)

Um eine städtebauliche Neuordnung im Ortskernbereich von Boele zu ermöglichen und eine bessere Verkehrsführung im Gesamtbereich Boele/Kabel zu erreichen, soll die L 704 als sogenannte Ortsumgehung Boele die Verkehrsströme westlich des Stadtteils vorbeiführen. Dabei entsteht ein neuer Verknüpfungspunkt mit der L 675 (Schwerter Straße).

Diese Planung wurde in die Neufassung des Gebietsentwicklungsplans (GEP) integriert. Der GEP Regierungsbezirk Arnsberg –Bezirksplanungsbehörde- , Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen vom September 2001 trifft dazu unter Pkt. 4.1.3 Weiterentwicklung des Straßenverkehrsnetzes, (S. 89ff) folgende Aussage:

Landesplanerisch erwünscht sind ferner Umgehungen im Zuge der L 702 in Hagen-Haspe, der B 7/B 54 im Bereich des Hager Hauptbahnhofes und der **L 704 in Hagen-Boele** sowie eine neue Anschlussstelle der A 45/L 694 zur besseren Anbindung der Stadt Plettenberg an die A 45.

In diesen beiden vorgenannten übergeordneten Planungsinstrumenten sind die langfristigen Ziele der Stadtentwicklung in Bezug auf die verkehrliche Entwicklung des Stadtteils Boele dargestellt. Die Trasse der Ortsumgehung Boele ist ebendort ablesbar. Die für diese Trasse benötigten „Landschaftsräume“ wurden in der Vergangenheit gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen freigehalten. Die Inanspruchnahme war also absehbar, die bisherige Nutzung temporär begrenzt.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 21**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Datum:**

02.05.2005

Die Anregungen entsprechend der Stellungnahme werden teilweise zurückgewiesen.

Teilweise ist ein Beschluss über die Inhalte der Stellungnahme nicht erforderlich.



**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0232/2005

**Datum:**

02.05.2005

**Veröffentlichung:**

Ja  
Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerin**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61      Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

**Gegenzeichen:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_