



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Stadtplanungsamt

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 8/01 Ortskern Boele / Hilgenland, Teil 1

**Beratungsfolge:**

17.02.2004 Bezirksvertretung Hagen-Nord

**Beschlussfassung:**

Bezirksvertretung Hagen-Nord

**Beschlußvorschlag:**

1. Das vorgestellte Konzept wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die konkretisierten Inhalte der Planung in einer Bürgeranhörung vorzustellen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der genannten Kriterien für das geplante Vorhaben Grundstücksverhandlungen mit möglichen Investoren zur Realisierung aufzunehmen.

**Begründung:**

Nach zahlreichen Gesprächen mit der Politik, den Betroffenen und den Bürgern zeichnet sich für den Ortskern Boele die zukünftig gewünschte Entwicklung ab. Kernpunkte des fortgeschriebenen Konzepts sind eine frei nutzbare Marktplatzfläche sowie die Errichtung eines Gebäudes entlang der Dortmunder Straße, in dem u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter untergebracht werden soll.

Im einzelnen ergeben sich folgende Komponenten:

**1. Marktplatz**

Der **Marktplatz im Ortskern von Boele** übernimmt bei der Umgestaltung des Zentrums eine hervorgehobene Rolle. Mit der städtebaulichen Aufwertung des gesamten Bereichs sollen Angebote geschaffen werden, die die Funktionalität und die Nutzungsfrequenz des Platzes erhöhen und damit auch den gesamten Ortskern beleben und aufwerten.

Nach Fertigstellung der Ortsumgehung Boele wird dann mit der Umgestaltung des Marktplatzes insgesamt eine optisch einheitlich gestaltete Fläche bis zu den Gebäuden an der Schwerter Straße entstehen. Diese soll im Westen fließend in den Grünbereich übergehen, im Osten (jetzige Fläche Schwerter Straße) an die neue zentrale Bushaltestelle anschließen.

Der Platz selbst soll mit einem der künftigen Nutzung als zentraler Markt- und Festplatz (auch hinsichtlich der Tragfähigkeit) genügenden ansprechendem Belag ausgebaut werden. Die für die Veranstaltungen erforderliche technische Infrastruktur (Versorgung mit Strom, Wasser etc. sowie auch die sanitären Einrichtungen) ist in dem geplanten Gebäude einzurichten.

Nach dem mit allen Beteiligten bereits abgestimmten Konzept wird hier eine Fläche von ca. 4.300 qm - auf der ca. 450 lfdm Marktstände mit den erforderlichen Zwischenräumen (Aufbau, Feuerwehr) Platz finden - zur Verfügung stehen.

**2. Parkplatz**

Die Fläche südlich des „neuen“ Platzes wird auch weiterhin als Parkplatz bereitgestellt. Planungsziel ist hierbei die Neuordnung und Zusammenfassung der für den ruhenden Verkehr benötigten Flächen unter der Maßgabe, die Durchfahrtsmöglichkeit über den Marktplatz auszuschließen. Der südliche Teilbereich im Anschluß an die Straße Hilgenland wird als Parkplatz angelegt, baulich aber so gestaltet, dass ein Auffahren auf die Platzfläche unterbunden wird. Der Abschnitt der Schwerter Straße zwischen Einmündung Hilgenland und Turmstraße soll verkehrsberuhigt werden. Neben den Anliegern werden hier nur noch die Busse verkehren.

### **3. Gebäude an der Dortmunder Straße**

Der Neubau des geplanten Gebäudes entlang der Dortmunder Straße wird unter Berücksichtigung folgender Kriterien erfolgen:

- Der Eingangsbereich zum Ortskern Boele wird mit dem geplanten Gebäude städtebaulich aufgewertet, der Raum entlang der Dortmunder Straße und dem angrenzenden Marktplatz neu definiert und die Zentrumsfunktionen durch ein erweitertes Angebot des Einzelhandels gestärkt. Hier beginnt der Bereich, der den Stadtteil Boele zentral versorgt, hier fließen die Funktionen von Einkaufen, Freizeit etc. zusammen.
- Neben der Umgestaltung des Straßenraums, ist hier räumlich erkennbar, dass man ab hier Tempo 30 beachten muss; außerdem ist besonderer Wert auf eine gestalterisch ansprechende Architektur zu legen. D.h. unter anderem, dass die Lage der Anlieferungszone, der Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen und auch der Umgang mit der Bereitstellung von Flächen für Wertstoffcontainer frühzeitig in das Gesamtgestaltungskonzept einzubeziehen sind. Ggf. bietet sich als Alternative für die Container die Aufteilung auf andere Standorte an.
- Als raumbildender Abschluss des Marktplatzes ist ein 2 ½ bis 3-geschossiges Gebäude zu errichten, das neben dem Angebot für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.000 qm auch ausreichend Raum bietet für die bereits vorgenannte Infrastruktur des Markt- und Festplatzes, ein Büro für den Marktleiter sowie auch für weitere kleinere Einzelhandelsergänzungen und gastronomische Einrichtungen. Ebenfalls wird dort auch ein Versammlungsraum sowie neue Räume für die Bezirksvertretung untergebracht. Der räumliche Abstand zur vorhandenen Bebauung entlang der Dortmunder Straße muss noch abgestimmt werden.
- Durch die neuen Strukturen mit der sich entwickelnden Freizeitnutzung und der geplanten Gastronomie wird eine Verknüpfung zwischen Markt und geplanten Gebäude hergestellt. Die Unterbringung eines Cafés, Imbiß etc. mit Außengastronomie wird in Kombination mit einer gestalteten Freifläche mit Kinderspielplatz (Beispiel Volkspark) den Platz beleben (auch siehe unten).
- Die Erschließung des Marktes erfolgt in jedem Fall nur von der Dortmunder Straße aus. Nur die rein bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind westlich des Gebäudes zulässig, da der öffentliche Parkplatz mitgenutzt werden kann. Zwischen Gebäude und der Marktplatzfläche sollen keine Stellplätze zugelassen werden. Der Lebensmittelmarkt liegt im Ortskern, der Kundenstamm schätzt die fußläufige Erreichbarkeit.

### **4. Grünbereich mit Spielflächen**

Im laufenden Verfahren wurde auf die Bedeutung des nordwestlich des Marktplatzes angrenzenden baumbestandenen Bereiches hingewiesen. Er hat den Charakter eines

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 3**

**Drucksachennummer:**

0015/2004

**Datum:**

04.02.2004

"Grünen Platzes" und soll als möglichst großzügiger Grünbereich mit Aufenthaltsqualitäten und Spielbereich für Boele gesichert werden.

Der vorhandene Spielplatz westlich des Marktplatzes am Hilgenland wird hierher verlagert (siehe oben). Hier steht eine Fläche in direkter Nähe zum neuen Gebäude mit Außengastronomie zur Verfügung, die nicht an Verkehrsflächen angrenzt und somit sicherer von den Kindern genutzt werden kann.

Eine Wegeverbindung durch die Grünfläche in Richtung Nord-Westen dient zur Anbindung der Bereiche „Am Baum“ über den geplanten Fußweg an der Ortsumgehung Boele.

### **Weiteres Vorgehen**

In der letzten Sitzungsrunde ist die Teilung des Bebauungsplanes Nr. 8/01 Ortskern Boele/Hilgenland beschlossen worden. Teil 1, der Marktplatz mit dem Neubau an der Dortmunder Straße und westlich angrenzender Grünbereich, können mit besonderer inhaltlicher und zeitlicher Dringlichkeit bearbeitet werden. Dazu gehören als nächste Schritte eine weitere Bürgerinformation, die Abstimmung mit den Träger öffentlicher Belange und die Vorbereitung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

Parallel dazu müssen u.a. Grundstücksverhandlungen mit den Anliegern wegen der geplanten Fußwegeverbindungen und dem Erweiterungsbereich der Grünfläche geführt werden.

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0015/2004

**Datum:**

04.02.2004

