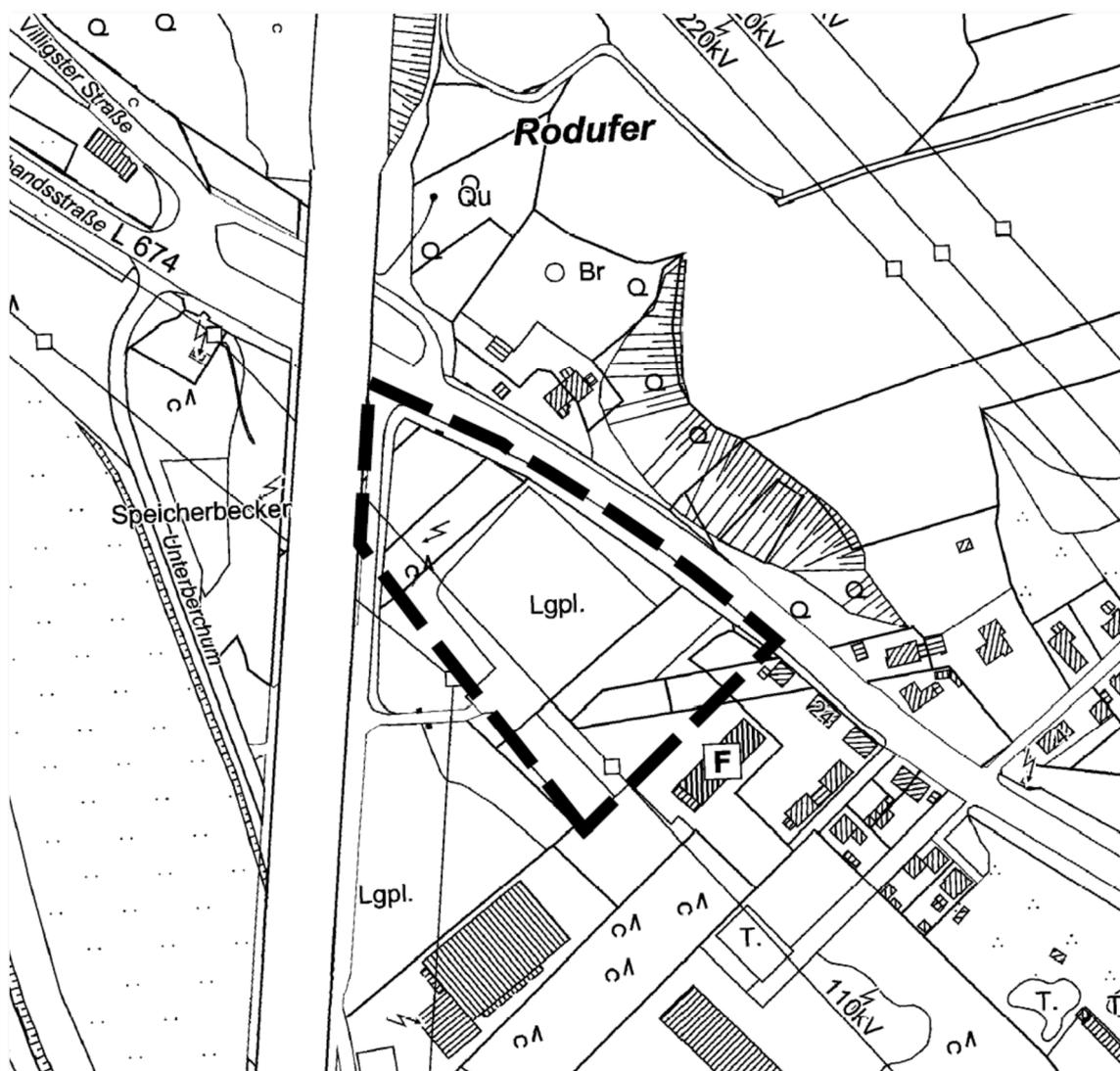




BEGRÜNDUNG (ENTWURF)

ZUR FNP-TEILÄNDERUNG NR. 117 UNTERBERCHUM

TEIL A - STÄDTEBAU



Bearbeitungsstand: Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Datum: 12.04.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION	1
2	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	1
3.1	Regionalplanung	1
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	1
3.3	Landschaftsplan	1
4	BISHERIGE UND GEPLANTE DARSTELLUNG IM FNP	2
5	UMWELTBELANGE	2
5.1	Artenschutz.....	2
5.2	Immissionsschutz	2
5.3	Altlasten	2
5.4	Umweltbericht.....	3
6	VERFAHRENSABLAUF	3
7	FLÄCHENBILANZ.....	3

1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND DERZEITIGE SITUATION

Der Geltungsbereich der Teiländerung Nr. 117 – Unterberchum - zum Flächennutzungsplan liegt im Stadtbezirk Hohenlimburg, in der Gemarkung Berchum. Das Plangebiet grenzt nördlich an die Verbandsstraße, östlich wurde das Feuerwehrgerätehaus Berchum-Garenfeld errichtet. Westlich verläuft die Lennetalbrücke der BAB 45, welche die Straße Unterberchum kreuzt. Südöstlich des Plangebietes schließt sich gewerbliche Nutzung an. Das Plangebiet umfasst ca. 2 ha.

2 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Infolge der Zusammenlegung mehrere Sportplätze wurde der Platz Unterberchum aufgegeben. Im Bereich der ehemaligen Umkleidekabinen wurde bereits das Feuerwehrgerätehaus Berchum-Garenfeld errichtet. Die übrige Fläche des Sportplatzes soll zukünftig gewerblich genutzt werden und sich an südöstlich bestehende Gewerbenutzung anschließen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der ehemaligen Sportplatzfläche. Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, der gewerblichen Prägung der Umgebung und der Festlegung als Bereich für gewerbliche Nutzung in der Regionalplanung soll der aufgegebene Sportplatz zukünftig gewerblich genutzt werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 REGIONALPLANUNG

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Bochum Hagen) sowie der Entwurf des Regionalplans Ruhr legt die Fläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) fest.

3.2 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

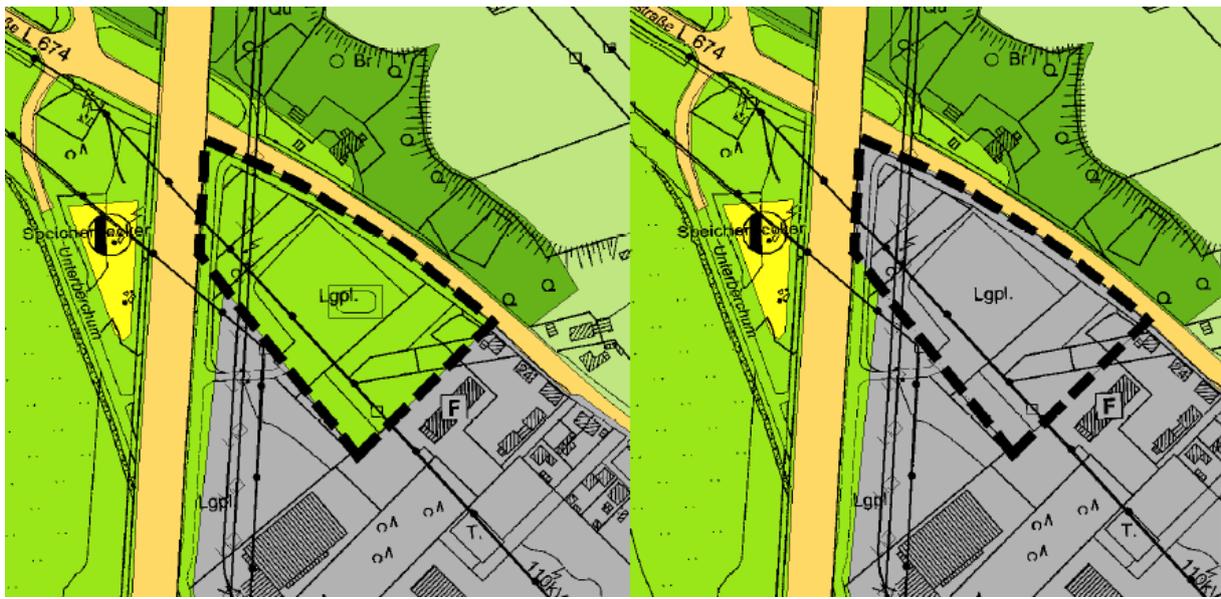
Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

3.3 LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Hagen liegt das Plangebiet im Randbereich des Schutzgebietes Lenne-Niederung 1.2.2.13. Im westlichen Teil des Plangebiets steht ein kleiner Bereich unter Landschaftsschutz. Die für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Sportplatz- und die Stellplatzfläche liegt außerhalb der Schutzzuweisungen.

4 BISHERIGE UND GEPLANTE DARSTELLUNG IM FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Der Sportplatz liegt infolge von Zusammenlegung verschiedener Sportstätten brach, sodass die beabsichtigte Realisierung von gewerblicher Nutzung nicht in Konflikt mit der Sportplatznutzung steht. Mit der FNP-Teiländerung Nr. 117 erfolgt die Änderung der Darstellung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche.



Zu ersetzende und überarbeitete Fassung des FNP im Bereich Unterberchum

5 UMWELTBELANGE

5.1 ARTENSCHUTZ

Es wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz erstellt. Auf dessen Grundlage werden im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Maßnahmen festgesetzt, die bauzeitlichen Störungen und baubedingten Individuenverlusten sowie Entwertungen der ökologischen Funktionen entgegenwirken.

5.2 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens werden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt. Es wird zudem untersucht, welchen Einfluss die durch das Plangebiet erzeugte Geräuschemissionen auf die Bestandsbebauung hat.

5.3 ALTLASTEN

Das Gebiet des Bebauungsplans ist derzeit nicht als Altlastenverdachtsfläche registriert. Baugrund /- Altlastenuntersuchungen werden im Laufe des Verfahrens erstellt.

5.4 UMWELTBERICHT

Im Umweltbericht werden die auf Grundlage der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil B der Begründung dar, der bis zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorliegt.

6 VERFAHRENSABLAUF

In der Ratssitzung am 22.09.2022 wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/22 sowie die Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Hagen Nr. 117 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 38/2022 vom 07.10.2022. Die frühzeitige Beteiligung des Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet vom 21.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 statt. Die Bekanntmachung erfolgt am 14.04.2023 im Amtsblatt der Stadt Hagen Nr. 14/2023. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, inklusive Scoping, findet parallel statt.

7 FLÄCHENBILANZ

Bezeichnung	Wert	Anteil
Geltungsbereich	20.343 m ²	100 %
<i>davon gewerbliche Baufläche</i>	<i>20.343 m²</i>	<i>100 %</i>

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

Henning Keune

Technischer Beigeordneter