

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

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

Bebauungsplan Nr. 7/10 (622) - Bahnhof Hohenlimburg / Bahnstraße -  
Bebauungsplan der Innenentwicklung

hier: Beschlüsse über

- a) Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/08 (599) - Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg
- b) Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/10 (622) - Bahnhof Hohenlimburg / Bahnstraße - i.V.m. § 13 a BauGB
- c) Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (Bürgeranhörung, TöB-Beteiligung) gem. §§ 3 und 4 BauGB
- d) öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

**Beratungsfolge:**

08.12.2010 Bezirksvertretung Hohenlimburg  
14.12.2010 Stadtentwicklungsausschuss  
16.12.2010 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/08 (599) – Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg –

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/10 (622) – Bahnhof Hohenlimburg / Bahnstraße – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Zu c)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 (Bürgeranhörung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange)

Zu d)

Der Rat der Stadt beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7/10 (622) – Bahnhof Hohenlimburg / Bahnstraße – nach § 3 Abs. 2 BauGB in der z. Zt. gültigen Fassung.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 11.11.2010 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt, die als Anlage Gegenstand der Niederschrift wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich umfasst die Bahnstraße zwischen Lohmannstraße und Langenkampstraße, sowie die östlich angrenzenden Flächen zwischen Bahnstraße und der Brücke Langenkampstraße wo sich zurzeit das Parkhaus und des Bahnhofsgebäude befinden. Das Plangebiet erstreckt sich unter die Brücke und endet 1,5 m vor dem Gebäude Bahnstraße 13 (Gästehaus der Hoesch Hohenlimburg GmbH). Das Plangebiet schließt die Brücke zwischen Widerlager und Bahnanlage ein. Es erstreckt sich nach Süden in die Fläche für Bahnanlagen zwischen Herrenstraße und dem Gebäude Bahnstraße 13.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplanentwurf ist das oben beschriebene Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Bebauungsplanentwurf ist Bestandteil dieses Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Als nächster Verfahrensschritt soll die öffentliche Auslegung im 1. Quartal 2011 durchgeführt werden.

### **Kurzfassung**

Nach Abschluss des Investorenauswahlverfahrens für das Hohenlimburger Parkhaus wurde der DK Projektentwicklung GmbH der Zuschlag erteilt, die daraufhin das Parkhaus und angrenzende städtische Flächen erworben hat. Das Konzept der DK Projektentwicklung GmbH sieht den Abriss des Parkhauses vor, um dort Einzelhandelsflächen für einen Vollsortimenter und einen Discounter zu errichten. Auch das Bahnhofsgebäude wird von der DK abgerissen, um dort die notwendigen Stellplätze und einen Seitenbahnsteig für die Bahnstation zu errichten. Der Bushof (ZOB) soll in die Bahnstraße neben den Seitenbahnsteig verlagert werden, sodass an dieser Stelle ein „Kombi-Bahnsteig“ entsteht.

Das bestehende Planungsrecht setzt das Parkhaus mit einem „Busbahnhof“ fest, sowie öffentliche Verkehrsflächen und Bahnflächen. Das Grundstück des Parkhauses und Teile aus den Bahn- und Verkehrsflächen sollen zukünftig als ein Kerngebiet festgesetzt werden, um die Einzelhandelsnutzung baurechtlich zu ermöglichen. Außerdem ist das Planungsrecht für die Bewilligung öffentlicher Fördermittel für die Verlagerung des ZOB erforderlich.

Mit Ratsbeschluss im Juni 2008 zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/08 - Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg – im „beschleunigten Verfahren“ wurde bereits beschlossen, auf eine Bürgeranhörung zu verzichten. Aufgrund einer Rechtsunsicherheit in Zusammenhang mit der Form der öffentlichen Bekanntmachung vom 08.08.2008 (Aushang) wird jenes Verfahren eingestellt und die Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Auch dieser Bebauungsplan wird als ein Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ eingeleitet.

Außerdem wird, um dieses Verfahren zu beschleunigen, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Interessierte Bürger können sich ab Bekanntmachung dieser Beschlüsse im Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung über die Planungen informieren.

Mit Beschluss dieser Vorlage kann die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes bereits im ersten Quartal des Jahres 2011 durchgeführt werden.

### **Begründung**

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/08 (599) – Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg – wurde am 19.06.2008 eingeleitet, um den Bereich des Plangebietes einer städtebaulichen Neuordnung zu unterziehen. Anlass waren das untergenutzte Parkhaus und der leer stehende Bahnhof, der für Bahnzwecke nicht mehr benötigt wird. Außerdem war für die Bahnstraße eine Entlastung vom Durchgangsverkehr zu erwarten. Knapp ein Jahr später, im Juni 2009, wurde nämlich die neue Brücke über die Bahnstrecke zwischen Langenkampstraße und Obere Isenbergstraße dem Verkehr freigegeben. Mit dieser Brücke und der Schließung des Bahnüberganges Herrenstraße hat eine Verlagerung der Verkehrsführung stattgefunden. Die Umbauarbeiten für die Fußgängerunterführung an der Herrenstraße werden bald

abgeschlossen.

Das Ziel der weiteren städtebaulichen Planung ist, durch Ansiedlung von Einzelhandelsflächen die Hohenlimburger Innenstadt über die Bahnstraße hinaus zu erweitern und ihre Attraktivität zu steigern. Dafür wurde das fast ungenutzte städtische Parkhaus in einem Ausschreibungsverfahren zum Verkauf angeboten, welches mit einem städtebaulichen Investorenwettbewerb gekoppelt wurde. (Ratsbeschluss, Oktober 2008).

#### Zu Beschluss a)

Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/08 (599) – Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg –

Die öffentliche Bekanntmachung der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/08 (599) – Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg erfolgte durch Aushang in den Bürgerämtern und Bezirksverwaltungsstellen ab dem 08.08.2008 für die Dauer von einer Woche. Dieses wurde in der Presse am 08.08.2008 öffentlich bekannt gemacht. Aufgrund gewisser Rechtsunsicherheiten wurde zwischenzeitlich das Bekanntmachungsverfahren der Stadt Hagen geändert. Nun erfolgen öffentliche Bekanntmachungen wieder vollständig in der örtlichen Tagespresse, wie es auch früher üblich war. Um weitere Unsicherheiten über die Rechtmäßigkeit des aufzustellenden Bebauungsplanes in der Zukunft zu vermeiden, wird das Bebauungsplanverfahren Nr. 3/08 eingestellt und ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

#### Zu Beschluss b)

Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/10 (622) – Bahnhof Hohenlimburg / Bahnstraße – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB

Die eingangs erwähnten Gründe zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gelten auch für dieses neue Bebauungsplanverfahren: Die Schaffung von Baurecht für ein städtebauliche Konzept, welches anstelle des Parkhauses Einzelhandelsflächen vorsieht. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird weiter gefasst sein, als der des einzustellenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/08.

Im Exposé der europaweiten Ausschreibung zur Überplanung und zum Verkauf des Parkhauses wird zusätzlich eine Fläche unter dem Brückenbauwerk angeboten (ca. 900 m²). Diese Option, die der Investor nutzen möchte, bezieht sich auf die Nutzung als Stellplatzfläche mit der Auflage, die in diesem Bereich stehenden Brückenpfeiler mit Anprallschutzeinrichtungen nach Absprache und Genehmigung durch die zuständige Fachverwaltung zu sichern. Im Zuge der Brückenbaumaßnahme hatte die Stadt Hagen diese Fläche von der Hoesch Hohenlimburg GmbH gekauft. Damit unter der Brücke Stellplätze angelegt werden können, wird das Plangebiet um diesen Bereich erweitert, um auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Außerdem muss der Geltungsbereich erweitert werden, um den vom Investor geplanten Seitenbahnsteig mit einer Länge von etwa 170 m aufzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 7/10 (622) - Bahnhof Hohenlimburg / Bahnstraße wird als ein Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13 a

BauGB eingeleitet. Die rechtlichen Voraussetzungen sind erfüllt (s. Begründung zum Bebauungsplan). Das Planungsrecht ist Voraussetzung für die Bewilligung öffentlicher Fördermittel zur Verlagerung des ZOB. Dieses ist wiederum Voraussetzung für die Beseitigung des Parkhauses, was wiederum für den Bau der Einzelhandelsimmobilien erforderlich ist. Mit Durchführung eines „beschleunigten Verfahrens“ werden Zeit und Kosten gespart. So wird hierbei von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Außerdem entfallen Planung und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen.

Zu Beschluss c)

Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 (Bürgeranhörung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange).

Um dieses Verfahren zu beschleunigen, wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgeranhörung) und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange verzichtet.

Im einzustellenden Bebauungsplanverfahren wurden die zuständigen Versorgungsträger bereits bezüglich der einzuziehenden Verkehrsfläche zwischen Parkhaus und Bahnhof in Kenntnis gesetzt. Eine weitere vorzeitige Beteiligung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Es wird als ausreichend betrachtet, die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung einzuholen gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB.

Während des Investorenauswahlverfahrens hat auf Initiative einer politischen Partei am 09.06.2009 eine Informationsveranstaltung in der Hohenlimburger Bücherei an der Langenkampstraße stattgefunden, bei der die Investoren DK Projektentwicklung GmbH aus Iserlohn und Meyer & Partner GmbH aus Neheim ihre konkurrierenden Planungen einem interessierten Publikum von etwa 200 interessierten Bürgern vorstellten. Über das Ergebnis des Verfahrens, nämlich das Votum zugunsten des Konzeptes der DK Projektentwicklung GmbH, wurde in der Presse berichtet. Daher wird die Information der Öffentlichkeit als gegeben und die beabsichtigte Bürgerbeteiligung im Zuge der öffentlichen Auslegung als ausreichend betrachtet.

Interessierte Bürger können sich ab Bekanntmachung dieser Beschlüsse im Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung über die Planungen informieren, also noch vor Beginn der öffentlichen Auslegung.

Zu Beschluss d) Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß Ratsbeschluss von Oktober 2008 hat das Service-Zentrum Wirtschaft (SZW) ein Investorenauswahlverfahren für das Hohenlimburger Parkhaus durchgeführt.

Nachdem das Auswahlgremium seine Empfehlung zugunsten der DK Projektentwicklung GmbH abgegeben hatte, wurde das Verfahren mit entsprechendem Vergabebeschluss des Rates im Juni 2010 abgeschlossen. Gemäß diesem Beschluss wurde inzwischen ein Kaufvertrag mit dem Bieter abgeschlossen, der damit eine Bauverpflichtung zum eingereichten Konzept einging.

Dieses Konzept sieht den Abriss des Parkhauses vor, um dort Einzelhandelsflächen für einen Vollsortimenter und einen Discounter zu errichten. Das Empfangsgebäude der Bahn wurde zwischenzeitlich vom Investor erworben, der durch Abbruch des Gebäudes an dieser Stelle einen Seitenbahnsteig und Raum für den erforderlichen Parkplatz schaffen möchte. Dieser Parkplatz soll sich vor den Einzelhandelsgeschäften über die Sackgasse bis zur Bahnstation und unter die neue Brücke ausdehnen. Die DK Projektentwicklung GmbH möchte von der Option Gebrauch machen, unter der Brücke Stellplätze anzulegen und hat diese Fläche, anstatt sie zu pachten, im Zusammenhang mit den anderen Flächen von der Stadt Hagen mit der Auflage des Anprallschutzes (Brückenpfeiler) erworben. Auf dem Dach des Einzelhandelsgebäudes sollen 67 Stellplätze für Dauerparker mit einer Zufahrt von der Brücke angelegt werden.

Die Bahnstation soll einen Seitenbahnsteig entlang der Bahnstraße erhalten. Der Tunnelzugang zum Mittelbahnsteig (Fahrtrichtung Letmathe) wird umgebaut (neue Einhausung). Neben dem Bahnsteig, in den Blickachsen der Bahnstraße, entsteht unter vornehmlicher Verwendung des Baustoffes Glas ein Gastronomiegebäude mit der Bezeichnung „Glascafé“.

Damit das Parkhaus gänzlich aufgegeben werden kann, muss der „Busbahnhof“ in die Bahnstraße verlagert werden und heißt zukünftig „ZOB – Hohenlimburg“ (Zentraler Omnibus Bahnhof - Hohenlimburg). Entlang der Bahnstraße werden die Haltestellen beidseitig der Herrenstraße angelegt bzw. beidseitig des Treppenabganges zur Bahnunterführung. Durch die Anlage eines dieser Bussteige parallel zum Seitenbahnsteig der Bahn entsteht dort ein kombinierter Bus- / Bahnsteig (Kombi – Bahnsteig). Damit die Busse wenden können, wird ein Kreisverkehr angelegt, der auch zur Erschließung des Parkplatzes dient.

Die Stadt Hagen baut den neuen ZOB mit öffentlichen Fördermitteln. Den notwendigen Eigenanteil übernimmt der Investor. Den Seitenbahnsteig baut der Investor, ebenfalls unter Verwendung öffentlicher Fördermittel.

Die Bahnstraße zwischen geplantem Kreisverkehr und Langenkampstraße wird auf Kosten des Investors als verkehrsberuhigte Zone umgebaut.

Sämtliche Baumaßnahmen gestalten sich somit für die Stadt Hagen kostenneutral.

In dem auszulegenden Bebauungsplanentwurf sind die Flächen festgesetzt, die zur Realisierung der Baumaßnahmen erforderlich sind.

Der „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ und die „Gutachterliche Stellungnahme über das Vorkommen von Fledermäusen im Bereich Bahnhof und Parkhaus in Hagen-Hohenlimburg“ für den Bebauungsplan Nr. 3/08 (599) -Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg- werden in das neue Bebauungsplanverfahren Nr. 7/10 (622) – Bahnhof Hohenlimburg / Bahnstraße – übernommen. Sie werden als Anlagen zur Begründung mit öffentlich ausgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die Aussagen dieser Gutachten, dass keine Fledermäuse noch sonstige planungsrelevanten Arten im Plangebiet vorkommen, ein Jahr nach der Bestandsaufnahme immer noch aktuell sind.

Mit diesem Auslegungsbeschluss könnte bereits im ersten Quartal des Jahres 2011 die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

**Bestandteile der Vorlage**

- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/10 (622) – Bahnhof Hohenlimburg / Bahnstraße – vom 11.11.2010
- Übersichtsplan zu Geltungsbereich des Bebauungsplanes

**Anlagen zur Begründung**

(Diese Unterlagen wurden zur Erstellung der Begründung ausgewertet und können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden.)

- Anlage 1

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan Nr. 3/08 (599) - Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg -, Herbstreit Landschaftsarchitekten, Bochum, 07.07.2009

- Anlage 2

Vorkommen von Fledermäusen im Bereich Bahnhof und Parkhaus in Hagen-Hohenlimburg, Gutachterliche Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 3/08 (599) - Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg -, biopace – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster, 02.07.2009





## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**

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

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

**Amt/Eigenbetrieb:**

61      Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Gegenzeichnen:**

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

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

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

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