



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Sachstandsbericht zur Entwicklung des Nahmertals

Beratungsfolge:

16.01.2013 Bezirksvertretung Hohenlimburg
14.02.2013 Umweltausschuss
19.02.2013 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Bezirksvertretung Hohenlimburg
Umweltausschuss
Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.



Kurzfassung

Die Gewerbebrachen im Nahmertal sollen wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Verlauf des Nahmerbaches wird in den betreffenden Abschnitten in Abstimmung mit den Gebäudeplanungen offengelegt.

Begründung

Im Rahmen der FNP- Neuaufstellung wurde im Jahr 2004 ein Stadtbezirkskonzept für Hohenlimburg erarbeitet, welches sich mit dem Nahmertal befasst.

Für die Entwicklung des Nahmertales wurden drei Perspektiven mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten skizziert: 1. Gewerbe, 2. Wohnen und 3. Freizeit und Erholung.

Für jede Entwicklungsperspektive wurde auf den brach liegenden Arealen beispielhafte Nutzungen dargestellt. Es handelt sich um die Fläche an der Kronenburgstraße, der Flächen Werk II und Werk IV sowie den Koenigsee (s. Anlage).

Im Bereich des Koenigsees erfolgt eine Umsetzung des Konzeptes mit der Perspektive „Freizeit und Erholung“. Ursprünglich stand die Frage noch offen, ob hier eine teilweise Aufstauung des Sees erfolgen könnte, um in dieser Form zur Entwicklung eines Naherholungsgebietes beizutragen. Da eine Aufstauung rechtlich und technisch nicht möglich ist, wurden die Wehre zurück gebaut. Das Ziel, ein Naherholungsgebiet zu schaffen, wurde ohne Anlage eines Teiches in Angriff genommen. Dafür wurde der Nahmerbach renaturiert und Wege und Brücken angelegt. In der Sitzung am 21.11.2012 hat die Verwaltung bereits zum Sachstand bezüglich des Koenigsees berichtet.

Für die Fläche an der Kronenburgstraße (ehem. Fa. Giebel) hat sich die gewerbliche Nutzungsvariante mit der Ansiedlung der Fa. Celik durchgesetzt. Die Erschließung eines Wohngebietes hätte keinen Erfolg angesichts der Standortnachteile, welche gegen eine Wohnbebauung spricht, in einer Gemengelage, relativ abseits der städtischen Infrastruktureinrichtungen, und das vor dem Hintergrund des Einwohnerrückgangs der Stadt Hagen. Aus gleichem Grunde hat die Ansiedlung von Einzelhandel am Kronenburgplatz zur Nahversorgung im Nahmertal, so wie es im Konzept von 2004 vorgesehen war, keine Chance realisiert zu werden. Bei der Fa. Celik handelt es sich um eine Spedition und nicht, wie im Stadtbezirkskonzept optimistisch formuliert, um einen Produktionsbetrieb. Dies hängt ursächlich mit den hohen Anforderungen an die Standortqualitäten zusammen, die das produzierende Gewerbe angesichts des Wettbewerbdrukkes stellt. Nähe zur Wohnbebauung einerseits und Ferne zu den Hauptverkehrswegen wirken sich im Allgemeinen restriktiv auf die Produktionsbedingungen aus. Offenbar hatte der Speditionsbetrieb aber bisher keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung bzw. für die Anwohner.



Für die Brachflächen der ehemaligen Werke II und IV liegen aktuell Bauvoranfragen für gewerbliche Nutzungen vor. Die an der Kronenburgstraße ansässige Spedition Celik beabsichtigt auf der Fläche Werk II zwei Lagerhallen zu errichten und zu betreiben. Auf der Fläche des ehemaligen Werkes IV möchte die Fa. Hüsecken eine Produktionshalle errichten (Kaltwalzen). Sie betreibt ihre Produktion bereits an der Obernahrer Straße und im benachbarten Nimmertal. Die Anfragen werden zurzeit geprüft. Da die betreffenden Grundstücke weder dem Außenbereich zuzuordnen sind noch innerhalb eines Bebauungsplanes liegen, sind die Anfragen nach § 34 BauGB zu beurteilen. D.h., die Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. In diesem Fall liegt aufgrund der benachbarten Wohnbebauung eine Gemengelage vor. Im Genehmigungsverfahren der Betriebe ist die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft mittels Schallimmissionsschutzgutachten nachzuweisen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundstücke als gewerbliche Bauflächen dar. In dem eingangs erwähnten Stadtbezirkskonzept wurde die Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen als eine der möglichen Entwicklungsperspektiven dargestellt. Darin waren die Grundstücke bisher allerdings kleinteilig parzelliert. Der beiliegende Plan stellt eine Nutzung der Grundstücke ungeteilt als große, zusammenhängende Einheiten dar (s. Anlage).

Auf beiden Grundstücken verläuft der überbaute Nahmerbach überwiegend in einem Kastenprofil. Gemäß den behördenverbindlichen Umsetzungsfahrplänen zur Wasserrahmenrichtlinie sind diese Abschnitte offenzulegen. Außerdem sind die Böden und das Grundwasser durch Altlasten belastet.

Die Grundstücksinteressenten stehen sowohl mit der Grundstückseigentümerin, der NRW.URBAN, als auch der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde in Kontakt.

Im Rahmen der Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie wurden Bewirtschaftungskonzepte und Umsetzungsfahrpläne für die Gewässer >10ha Einzugsgebietgröße aufgestellt. Der Nahmerbach gehört hierzu. Die Bewirtschaftungskonzepte sind behördenverbindlich. Zur Erfüllung dieser Bewirtschaftungskonzepte wurden detaillierte Maßnahmenpläne unter Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit aufgestellt. Diese sehen vor, dass der Nahmerbach offenzulegen ist. Die Lage des dann zu renaturierenden Gewässers wird ebenfalls auf die Belange der Interessenten abgestimmt, soweit dieses möglich ist.

Ende Januar wird die Thematik und das weitere Vorgehen nochmals vertiefend mit NRW.URBAN diskutiert.

Die Altlastenproblematik und die damit verbundenen Sanierungsnotwendigkeit sind den Interessenten ebenfalls bekannt.

Im Bereich von Werk IV soll ein öffentlich-rechtlicher Sanierungsvertrag basierend auf einem Sanierungsplan abgeschlossen werden. Der Sanierungsplan wird speziell für die geplante Nutzung des Interessenten erstellt werden.



Im Bereich des Werks II wird ebenfalls ein Sanierungsplan erstellt. Dieser wird voraussichtlich über eine Verbindlichkeitserklärung seitens der Unteren Bodenschutzbehörde genehmigt.

Die BV Hohenlimburg hat in ihrer Sitzung am 30.11.2011 einen Fragenkatalog formuliert und beschlossen, der sich mit den Perspektiven für das Nahmertal beschäftigt.

Durch die vorliegenden Anfragen zur Nachnutzung der Fläche Werk IV wird überprüft, unter welchen Voraussetzungen eine Gewerbenutzung als möglich angesehen wird. Dazu gehören, wie bereits ausgeführt, die Offenlage des Nahmer Baches und der durch Sanierungsplan festzusetzende Umgang mit den Altlasten.

Die Kosten der Altlastensanierung sind in Abhängigkeit mit der anzustrebenden Nutzung zu ermitteln und werden in den Grundstückspreis einfließen müssen. Für die Renaturierung der Nahmer ist die Beantragung von Fördermitteln des Landes diskutiert worden. Nach Vorliegen eines entsprechenden Ausbauplanes wird die Stadt Hagen einen entsprechenden Förderantrag stellen.

Die gleichen Rahmenbedingungen müssen auch bei der Revitalisierung der Fläche des Werkes II berücksichtigt werden. Inhaltlich gilt auch hier der nachhaltige Umgang mit den Altlasten in Abhängigkeit von der Nachfolgenutzung – auch hier geht es um eine gewerbliche Nachnutzung – und die notwendige Offenlegung des Nahmer Baches.

Bei der weiteren Überprüfung der vorliegenden Anträge wird sowohl mit NRW.URBAN eine Abstimmung erfolgen als auch eine Nachbarbeteiligung bei Vorliegen der notwendigen Unterlagen durchgeführt werden, um die Akzeptanz einer gewerblichen Wiedernutzung des Nahmertals herstellen zu können.

Zur Realisierung der angesprochenen Vorhaben müssen die derzeitigen Darstellungen des FNP nicht geändert werden.

Eine alternative Entwicklung der Nahmer in Richtung Wohnen oder Freiraum ist durch eine mögliche Genehmigung der beiden Vorhaben kaum mehr realisierbar.

Finanzielle Auswirkungen

☒

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Thomas Grothe

gez.

Jürgen Schädel



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

69 Umweltamt

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

