

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiltigt:****Betreff:**

Bebauungsplan Nr. 2/13 (646)  
Gewerbliche Nachnutzung Varta-Insel  
hier:  
Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

**Beratungsfolge:**

30.01.2013 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
14.02.2013 Umweltausschuss  
19.02.2013 Stadtentwicklungsausschuss  
21.02.2013 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/13 (646) „Gewerbliche Nachnutzung Varta-Insel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

**Geltungsbereich:**

Das Plangebiet wird durch die Ennepe und der jenseits der stillgelegten Gütergleisstrecke gelegenen Böschung begrenzt und erstreckt sich vom rückwärtigen Bereich der Fa. Hawker bis zur geplanten Neuanbindung der Kuhlestraße.

## Kurzfassung

Nachdem die Rahmenplanung zur Varta-Insel Anfang letzten Jahres der BV-Mitte und dem Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt wurde, soll jetzt das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

## Begründung

### 1. Anlass

Nachdem der Traditionsbetrieb Varta seine Batterieproduktion auf dem Teil des Betriebsgeländes zwischen Ennepe und Gütergleisstrecke aufgegeben hat, steht dieser Bereich für neue Nutzungen zur Verfügung. Zwischenzeitlich wurden die aufstehenden Gebäude bereits abgerissen und das Grundstück freigelegt. Durch den im Jahr 2012 begonnenen 1. Bauabschnitt der Bahnhofshinterfahrung wird das Gelände neu erschlossen und damit für neue Nutzungen ertüchtigt. Die Bebauung der Industriebrache kann voraussichtlich ab 2015, nach der Fertigstellung des ersten Abschnitts der Bahnhofshinterfahrung, erfolgen.

In einer Rahmenplanung wurden die Stärken und Schwächen des Planungsraumes analysiert und hieraus die städtebaulichen Zielvorstellungen abgeleitet. In den Sitzungen der Bezirksvertretung Hagen-Mitte am 07.03.2012 und 18.04.2012 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 13.03.2012 wurden die Ergebnisse der Rahmenplanung Varta-Insel beraten und in der Vorlage mit der Drucksachennummer 0203/2012 vorgestellt. Die Verwaltung hat daraufhin den Auftrag erhalten, auf dieser Grundlage Planungsrecht zu schaffen.

Für die Fläche existiert bisher kein Bebauungsplan, d.h. Baurecht besteht zurzeit über § 34 BauGB (Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils – Innenbereich). Damit die o.g. städtebaulichen Ziele erreicht werden können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Planungsrechtliche Grundlagen

#### Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich ausgewiesen.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hagen sind die Gewerbebrache als gewerbliche Baufläche und die stillgelegten Gleisanlagen entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze als Fläche für die Bahnanlagen dargestellt.

## Bebauungsplan

Im nordöstlichen Planbereich wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 9/00 (527) Bahnhofshinterfahrung 1. Abschnitt Wehringhauser Straße – VARTA geringfügig überdeckt, um hier an den Böschungsfuß (Verkehrsgrünfläche) des neuen Kreisverkehrs / Anbindung Bahnhofshinterfahrung anzuschließen.

## Landschaftsplan

Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsplans der Stadt Hagen.

## **3. Städtebauliche Ziele**

### Nutzungskonzept

Die Neuplanung bietet die Chance, ein höherwertiges und eigenständiges Quartier zu entwickeln. Wohnbebauung scheidet auf dieser Fläche wegen der Nähe zu den weiterhin bestehenden Gewerbebetrieben und der zu erwartenden Verkehrsbelastung, die von der neuen B 7 ausgelöst wird, aus. Allerdings eignet sich dieser Bereich gerade wegen der verkehrsgünstigen Lage an der neuen B7 für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen. Publikumsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen finden hier aufgrund der Sichtbeziehung zu der zukünftigen Bahnhofshinterfahrung einen guten Standort. Darüber hinaus wird die Entwicklung dieser Fläche durch das nahezu ebene Gelände begünstigt. Die Nähe zum Versorgungsschwerpunkt Wehringhausens, Lange Straße / Wilhelmsplatz und die unmittelbar an die City angrenzende Lage sind weitere Standort-Stärken.

Die Nutzung Einzelhandel scheidet jedoch aufgrund der Nähe zu den o.g. Versorgungsstandorten aus. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche und ist auch nicht als Fachmarktstandort vorgesehen.

Bei der weiteren Planung ist die Beschränkung des Anschlusses an die Bahnhofshinterfahrung mit einer maximalen Kapazität von 1300 Kfz am Tag und je Richtung zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen soll ein Gewerbegebiet mit hohen Nutzungs- und Gestaltungsansprüchen entwickelt werden.

### Freiraumkonzept

Die Entwicklung der Industriebrache bietet die Möglichkeit, das Grünflächendefizit in diesem Bereich zu minimieren. Eine Grün- und Freiraumvernetzung soll die Varta-Insel mit den Wohnquartieren in Wehringhausen und am Kuhlerkamp verbinden. Bei der Bebauungsplanaufstellung sind deshalb die vorhandenen Grünstrukturen entlang der Gleistrasse zu berücksichtigen und die stellenweise Ergänzung festzuschreiben.

Zusätzlich soll eine Begrünung der Uferbereiche im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Hierzu sieht die Rahmenplanung einen ca. 10 m breiter Streifen entlang der Ennepe vor, der von Bebauung und Stellplätzen freigehalten wird. Außerdem besteht die Absicht, den vorhandenen Baumbestand zu erhalten und zu ergänzen.

Zusätzlich sind die Belange der Fußgänger und Radfahrer ausreichend zu berücksichtigen. Die nicht mehr benötigte Bahntrasse bietet hier zum Beispiel die Möglichkeit, eine übergeordnete Verbindung vom Hagener Zentrum zu den westlichen Stadtbezirken mit einem langfristigen Anschluss an das regionale Radwegenetz zu realisieren.

#### **4. Altlasten**

Die gesamte Fläche ist in dem Altlastenflächenkataster eingetragen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Umgang mit dem belasteten Boden zu berücksichtigen und ein entsprechendes Sanierungskonzept aufzustellen.

#### **5. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Es ist noch zu prüfen, ob der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden kann. Die Fläche liegt im Innenbereich und ist als Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung von Flächen einzustufen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 54.000 qm. Hierauf entfallen ca. 11.700 qm auf den geplanten Grünzug einschließlich des Radweges auf der stillgelegten Gleistrasse. 54.000 qm stehen für das Gewerbegebiet einschließlich der Erschließung und für weitere Grünflächen zur Verfügung. Weil deshalb die Größe der zulässigen Grundfläche über den Schwellenwert von 20.000 qm liegen wird, ist überschlägig zu prüfen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls). Wenn die Untersuchung zu diesem Ergebnis kommt, ist eine Weiterführung der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren beabsichtigt. Hierzu wird dann ein weiterer Ratsbeschluss erforderlich.

#### **6. Bestandteile der Vorlage**

- Übersichtsplan zur Abgrenzung des Plangebietes

Ergänzend kann der Text aus der Vorlage zur Rahmenplanung Varta-Insel einschließlich der beiden städtebaulichen Entwürfe im Rats- bzw. Bürgerinformationssystem ALLRISS eingesehen werden.

## **Finanzielle Auswirkungen**

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Jörg Dehm  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Grothe  
Beigeordneter

## 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

VB 3

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---