

Vorlagenummer: 0336/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Städtebauliche Zielkonzeption „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“

Datum: 10.04.2025
Freigabe durch: Erik O. Schulz (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB30 - Rechtsamt

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	05.06.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	26.06.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	03.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der dargelegten städtebaulichen Zielkonzeption für das Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche wird zugestimmt. Die städtebauliche Zielkonzeption wird als städtebauliche Planung i. S. v. § 1 Absatz 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches beschlossen. Die in der Anlage beigefügten zeichnerischen Darstellungen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt,

2. die Voraussetzungen für die Realisierung der städtebaulichen Zielkonzeption zu schaffen und hierzu die Beteiligten und Betroffenen einzubeziehen;
3. die städtebauliche Zielkonzeption als Grundlage für die eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen für das Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche (s. Beschlussvorlage Drucksachennummer 0075/2024) zu verwenden;
4. die städtebauliche Zielkonzeption als Grundlage für die Erarbeitung von Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (InSEK) als Voraussetzung für städtebauliche Fördermaßnahmen zu verwenden;
5. die städtebauliche Zielkonzeption in der Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche (Beschlussvorlage Drucksachennummer 0337/2025 zu verankern.

Sachverhalt **Kurzfassung**

Nach Analyse der Stärken und Schwächen des Planungsraums (s. Anlagen 2 und 3) werden die Randbedingungen für die weitere Entwicklung des Gebiets Quartier am Hauptbahnhof formuliert.

Es wird aufgezeigt, welche Entwicklungsschwerpunkte den einzelnen Baublöcken zugewiesen werden, um die vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beseitigen, bestehende Nutzung zu stärken und einzelnen Bereichen neue Nutzungen zuzuführen, sodass Konfliktlagen entzerrt werden und eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes erfolgen kann.

Anlass der Planung

Mit Beschluss vom 15.02.2024 (Drucksachennummer 0075/2024) wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für das Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche, gemäß § 141 Absatz 3 Baugesetzbuch eingeleitet.

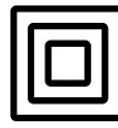
Sie zielen im Ergebnis darauf ab, die städtebaulichen Sanierungsziele als Grundlage für eine zu beschließende Sanierungssatzung zu formulieren, die flurstückscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes festzulegen und die städtebaurechtliche Ausgestaltung des Instrumentes der städtebaulichen Sanierung für das Sanierungsgebiet zu bestimmen. Bereits jetzt zeichnen sich im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Hagener Hauptbahnhofes städtebauliche und soziale Missstände ab, die ein gezieltes Entgegenwirken erfordern.

Um die städtebaulichen Planungsabsichten für dieses Gebiet zu definieren, wurde eine städtebauliche Zielkonzeption mit den Entwicklungsschwerpunkten für die verschiedenen Blöcke im Bahnhofsquartier erstellt, die als Grundlage für die Steuerung der weiteren Entwicklung und die Sicherung von Flächen dienen soll. Sie soll als fachliche und politische Leitlinie für die eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen dienen und erste Ziele und Entwicklungsrichtungen vorgeben. Die Zielkonzeption ersetzt nicht die vorbereitenden Untersuchungen – sie ergänzt sie. Die Maßnahmen können im Rahmen der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zukünftig weiter definiert werden. Die tatsächliche Entscheidung über eine Sanierung im Sinne des BauGB muss auf Grundlage der Ergebnisse der VU getroffen werden.

Insbesondere soll die Konzeption der Stadt Hagen eine frühzeitige Handlungsoption eröffnen, um im Zuge der Vorkaufsrechtssatzung (Drucksachennummer 0337/2025) kurzfristig auf Grundstücksverkäufe zu reagieren und ggfs. spekulative Käufe zu verhindern.

Die nachfolgende städtebauliche Zielkonzeption stellt für die Planungsverwaltung den Idealzustand dar. Sie macht u. a. die Planungsabsichten der Gemeinde geltend und gibt die städtebauliche Zielrichtung für die Schaffung von Planungsrecht zur stufenweisen Umsetzung der Konzepte vor. Sie soll als Grundlage für die Erarbeitung von Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (InSEK) als Voraussetzung für städtebauliche Fördermaßnahmen verwendet werden.

Im Rahmen des weiteren Prozessverlaufs ist eine frühzeitige und kontinuierliche Einbindung von Beteiligten und Betroffenen von zentraler Bedeutung. Hierzu zählen neben Fachplanerinnen und -planern, politischen Entscheidungsträgern und Trägern öffentlicher Belange auch insbesondere Eigentümer*innen und Anwohner*innen sowie lokale Interessengruppen. Durch dialogorientierte Beteiligungsformate wird ein transparenter Austausch ermöglicht. Ziel ist es, lokale Bedürfnisse, Anregungen und mögliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und konstruktiv in den Prozess zu integrieren. So wird nicht nur die Akzeptanz des Vorhabens erhöht, sondern auch die Qualität und Nachhaltigkeit der Planung gestärkt.



Planerische Vorgaben

Die Flächen im Abgrenzungsbereich der Zielkonzeption sind im Flächennutzungsplan als gemischte, gewerbliche und als Wohnbauflächen definiert. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept HAGENplant2035 legt für den Bereich unterschiedliche Entwicklungsschwerpunkte, Modellprojekte und Fokusräume fest. Für einen Großteil liegen verbindliche Bebauungspläne vor, die insbesondere zur Steuerung des Einzelhandels und der Regelung zum Umgang mit Vergnügungsstätten aufgestellt wurden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld problematischer Immobilien tragen derzeit vereinzelte Ankäufe durch die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) als städtische Tochtergesellschaft dazu bei, dass Immobilien modernisiert oder rückgebaut und neu errichtet werden können, sodass Wohnraum und -umfeld aufgewertet werden. Die Zielkonzeption soll die städtebaulichen Planungsabsichten innerhalb des Quartiers formulieren und die Basis für eine einvernehmliche Entwicklung auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen darstellen.

Randbedingungen für die Städtebauliche Zielkonzeption

Räumliche Stärken (Anlage 2)

Das Quartier rund um den Hagener Hauptbahnhof stellt einen wichtigen und hochfrequentierten Knotenpunkt am Rande der Innenstadt dar. Der Bereich zeichnet sich vor allem durch heterogene Sozialstrukturen und seine kulturelle Lebendigkeit aus. Wohnen findet überwiegend in den Obergeschossen statt; in den Erdgeschosszonen findet man hingegen gastronomische Angebote und Dienstleistungen.

Durch den Bau der Bahnhofshinterfahrung konnte der Graf-von-Galen-Ring in den letzten Jahren verkehrstechnisch stark entlastet werden, sodass durch den deutlich reduzierten motorisierten Individualverkehr (MIV) zwei Radspuren realisiert werden konnten.

Eine Stärke des Bereichs Altenhagen liegt zudem in der bauhistorischen Gebäudestruktur. Neben den gewerblich geprägten Arealen sind hier diverse gründerzeitliche Gebäude in Blockrandstrukturen vorzufinden, die für den gesamten Stadtteil imagebildend sind.

Räumliche Schwächen (Anlage 3)

Der Bereich rund um den Hagener Hauptbahnhof ist teilweise durch stark mangelhafte bis hin zu abgängiger Bausubstanz gekennzeichnet. Die Zugänglichkeit hinterliegender Flächen, wie etwa der Park & Ride-Stellplätze entlang der Bahnhofsgleise, ist von Angsträumen geprägt. Neben maroden Gebäuden, Problemimmobilien und Leerständen ist im Quartier aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der hohen Verkehrsbelastung von nachteiligen stadtclimatischen Verhältnissen und der Gefahr eines klimatischen Lastraumes auszugehen. Daneben zeichnen sich erhebliche soziale Missstände im Gebiet ab. Eine hohe Arbeitslosenquote, vermehrte Migrationsströme und Armut führen zu einer zunehmenden Verwahrlosung des Bahnhofsviertels und bekräftigen zusätzlich einen wirtschaftlichen Abwärtstrend.

Bestehende Untersuchungen für das Gebiet legen den Verdacht nahe, dass das Gebiet nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzschwächen) sowie dass das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Funktionsschwächen).

Zielsetzung

Insgesamt sollen eine Umstrukturierung und Stärkung des Bahnhofsumfeldes erreicht werden, sowie eine Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner. Neben der Aufwertung der Wohnqualität in den einzelnen bestehenden Baublöcken (z. B. Entsiegelung der Innenhöfe) gilt es in bestimmten Bereichen Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe, Verkehrstrassen und Wohnen zu entzerren.

Als allgemeine Ziele werden insbesondere benannt:

- Vernetzung zwischen den vorgesehenen Maßnahmenbereichen Westside Hbf., der westlich davon gelegenen sogenannten Dreiecksfläche, dem Bahnhof mit dem Berliner Platz und dem Stadtzentrum
- Beseitigung von Missständen und Mängeln an Immobilien im Sinne des § 177 BauGB z. B. durch Instandsetzung, Modernisierung oder Niederlegung;
- städtebauliche und architektonische Aufwertung des Bahnhofsumfelds
- Verbesserung der stadtclimatischen Situation;
- Verminderung der Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr;
- Wiedernutzung von Brachflächen;
- Verbesserung der Verbindungs- und Erschließungssituation;
- Verbesserung der Hochwasservorsorge;
- Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität im öffentlichen Raum
- Entgegenwirken von auftretenden Funktionsverlusten
- Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Volme

Planungskonzept

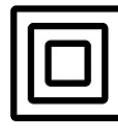
Es gilt, die bestehenden Gemengelagen aufzulösen, Missstände und Spannungen aufzuheben und Vorrangnutzungen mit den Entwicklungsschwerpunkten Wohnen, Dienstleistung oder Freiraum zu definieren, um eine Neuordnung des gesamten Gebiets herbeizuführen. Die Verbesserung der Gestaltungsqualität, Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktionen sowie Aufwertung der Wohnqualität aber auch Stärkung von etablierten Gastronomiebetrieben und Dienstleistern, die Sicherstellung einer geordneten Erschließung, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele sowie die Stärkung von Profil und Identität stehen bei diesen Entwicklungen im Vordergrund.

Dabei werden folgende Entwicklungsschwerpunkte für die verschiedenen Blöcke definiert:

- Stärkung von Wohnen; Flächen B, F
- Städtebauliche Neuordnung; Flächen A, C (s. Anlage 4a, 4b und Anlage 5)
- Stärkung Dienstleistung und Gastronomie; Flächen D, E, F.1, G

Für die Flächen A und C zieht die Planungsverwaltung dabei umfassendere städtebauliche Maßnahmen in Betracht, die in den Anlagen 4 und 5 skizziert wurden. Die Konzepte veranschaulichen die Planungsabsichten der Stadt Hagen, um die Teilbereiche A und C langfristig zu entwickeln. Sie untermauern die Absicht zur Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme in den genannten Teilbereichen. Es handelt sich hierbei um einen städtebaulichen Idealzustand, dessen Umsetzung nur langfristig und sukzessiv erfolgen kann.

Die Flächen A bis G sind auf dem beiliegenden Plan der Maßnahmenbereiche (Anlage 1) gekennzeichnet.



Fläche A: Bebauung Altenhagen West

Übergeordnetes Ziel: Städtebauliche Neuordnung, Stärkung Grün
Ziele aus dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035: -

Die Entwicklung dieses Bereiches könnte ein Meilenstein für die Entwicklung der Stadt Hagen sein. Mit dem Entwurf werden Potentiale und Lösungsansätze aufgezeigt, die in der Lage sind eine positive Entwicklung über das Plangebiet hinaus anzustoßen. Ziel ist die Schaffung eines neuen Quartiers, welches eine Symbiose mit der bestehenden Bebauung nördlich und östlich der Altenhagener Straße eingeht. Dabei werden urbane Strukturen, wie die vorhandene Nutzungsmischung, die ausgeprägte Blockrandbebauung und die in Ansätzen vorhandenen Grünstrukturen aufgenommen und neu interpretiert. Langfristig sollen Qualitäten geschaffen und etabliert werden, die das Image von Altenhagen positiv verändern.

Der städtebauliche Entwurf für das Gebiet Altenhagen West verfolgt das Ziel, qualitätsvolle Freiräume zu schaffen und die städtische Struktur langfristig zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dabei werden zwei Entwicklungsszenarien untersucht, die unterschiedliche Intensitäten des Eingriffs in den Bestand abbilden: Eine Minimal- und eine Maximalvariante. Beide Varianten zeigen unterschiedliche Wege auf, wie mit dem bestehenden Quartier und seinen Potenzialen umgegangen werden kann.

Die Minimalvariante kann als erster Entwicklungsschritt auf dem Weg zur Maximalvariante verstanden werden – ein flexibler, stufenweiser Prozess, der Raum für Anpassung lässt und langfristig ein großes Aufwertungspotenzial erschließt.

Maximalvariante (Anlage 4b)

Die Anlage 4b stellt einen städtebaulichen Idealzustand für den Bereich Altenhagen West dar, dessen Umsetzung nur langfristig und sukzessiv realisierbar ist. Sie ist als eine städtebauliche Vision zu verstehen, die aufgrund des neuen Raumgefüges einen erheblichen Mehrwert für den Stadtteil bringt.

Diese Maximalvariante sieht einen tiefgreifenden städtebaulichen Eingriff vor. Ein großflächiger Rückbau bestehender Gebäude schafft Raum für eine großzügige, zusammenhängende öffentliche Parkanlage. Der neue Stadtpark übernimmt nicht nur ökologische und klimatische Funktionen, sondern wird als identitätsstiftender Freiraum zum zentralen Element des Quartiers. Neue Bebauungen werden bewusst an den Rändern platziert, um klare Raumkanten zu formulieren und eine städtebauliche Einfassung des Parks zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang soll auch die verkehrliche Erschließung neu gedacht werden. Geplant ist hier den südlichen Eingangsbereich der Altenhagener Straße für den Individualverkehr (IV) zu sperren. Die Erschließung erfolgt anstelle dessen über die Wehrstraße und der Fehrbelliner Straße. Zukünftig ist zu prüfen, ob neben dem Fuß- und Radverkehr der südliche Teil der Altenhagener Straße auch für den ÖPNV freigegeben werden kann. Diese Lösung würde zu einer Entspannung, bzw. Beruhigung der Verkehrssituation um den Bereich der Altenhagener Brücke führen. Gleichzeitig könnte hierbei die ehemalige stark belastete Verkehrsfläche weitestgehend aufgewertet werden.

Zwischen der Düppelstraße und dem Bereich der Altenhagener Brücke ist die Errichtung eines solitären und markanten Neubaus geplant, welcher sich, sowohl durch die angedachten Nutzungen wie Büro, Dienstleistung, kleinteiliger Einzelhandel, ein hochwertiges gastronomisches Angebot, als auch durch moderne, ansprechende

Architektur, die durch eine kleinteilige Gebäudegliederung entsprechend der Bebauung auf der östlichen Seite harmonisch der Situation anpasst. Die Rücknahme des motorisierten Individualverkehrs führt zu einer neuen Adressbildung an der bisher hoch frequentierten Straße, die nicht nur eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität schafft, sondern auch eine adäquate Verbindung bzw. einen Brückenschlag zum Kernbereich Eastside herstellt.

Darüber hinaus ist angedacht das Bahngelände, sowie Bahnwerkstatt und Güterbahnhof perspektivisch in das Konzept zu integrieren. Im westlichen Teil entlang der Fehrbelliner Straße ist eine vier – bis fünfgeschossige Bebauung vorgesehen, die überwiegend hochwertige Dienstleistungen (Büros) beherbergen soll. Im Zuge dessen soll die Möglichkeit geschaffen werden in den Obergeschossen ein Angebot an hochwertigen Geschoßwohnungsbau anzubieten. Ein gesunder Nutzungsmix soll möglichst so flexibel sein, sodass der Bedarf sowohl in Quantität als auch in Qualität gedeckt werden kann. Die in Altenhagen vorherrschende Form der Blockrandbebauung wird im Konzept bewusst aufgenommen, um Maßstabsbrüche zu vermeiden, sodass die neue Bebauung sich behutsam in den vorhandenen Strukturen einfügt.

Neben einer ansprechenden Architektur und einer Aufwertung durch neu unterzubringende Nutzungen soll auch dem Grün- und Freiraum eine besondere Bedeutung zukommen. Angestrebt ist hier die Herstellung einer „Grünen Insel“ inmitten eines relativ dicht bebauten Umfeldes. Die Fläche soll ein Begegnungsort für Jung und Alt sein. Die Fläche könnte auch als ein Platz der Kulturen und der Generationen verstanden werden. Hier sollte Raum für Veranstaltung geboten werden, die eine Bedeutung über Altenhagen hinaus haben.

Minimalvariante (Anlage 4a)

Die Minimalvariante setzt auf einen behutsamen Umgang mit dem Bestand. Vorhandene Gebäudestrukturen bleiben größtenteils erhalten und werden punktuell ergänzt oder nachverdichtet. Der Fokus liegt auf der qualitätsvollen Aufwertung bestehender Freiräume, der Verbesserung der Wegebeziehungen sowie der Ergänzung quartiersbezogener Infrastruktur. Diese Variante ist ressourcenschonend, schneller umsetzbar und ist weniger abhängig von Flächenverfügbarkeiten und Investitionstätigkeiten Dritter.

Sollte beispielsweise die Verfügbarkeit des Bahngeländes langfristig nicht in Aussicht gestellt werden, ist ein Ausbau bzw. eine Umgestaltung der Fehrbelliner Straße dennoch anzustreben.

Ebenso ist eine Änderung der Verkehrsführung im südlichen Teil des Quartiers auch beim Erhalt der bestehenden Bebauung denkbar, wodurch Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität in diesem Bereich durchgeführt werden können.

Die Herrichtung einer großzügigen und öffentlichen Grünfläche kann ebenfalls in Teilabschnitten erfolgen; sowie auch die Bebauung im Norden. Teilweise können bestehende Wohngebäude, bei Bedarf in die Planung mit einfließen.

Die Varianten zeigen unterschiedliche städtebauliche Strategien auf. Sie bieten beide Potenziale – von kurzfristiger Machbarkeit bis hin zur langfristigen Vision einer städtebaulichen Neuordnung.

Die Maximalvariante soll langfristig angestrebt und umgesetzt werden. Dazu ist eine sukzessive Entwicklung, aufbauend auf der behutsamen Variante bis hin zur intensiven Transformation nötig. Die Minimalvariante bildet dabei nicht nur ein eigenständiges Entwicklungsszenario, sondern auch ein mögliches erstes Umsetzungsstadium, auf dem Weg zur Maximalvariante. Durch gezielte Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen können bestehende Strukturen sukzessive zurückgebaut und in öffentliche Grünflächen überführt

werden. Diese schrittweise Transformation ermöglicht es, flexibel auf planerische, finanzielle, gesellschaftliche oder politische Entwicklungen zu reagieren – ohne den langfristigen städtebaulichen Leitgedanken aus dem Blick zu verlieren.

Fläche B: Altenhagen Süd

Übergeordnetes Ziel: Stärkung von Wohnen

Ziele aus dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035:

F1 - Bestandsmodernisierung

F7 – Neue Wohnformen

M5 – Altenhagener Pocketparks

Die Wohnfunktion der Fläche B im Bereich Altenhagen-Süd ist aus städtebaulicher Sicht zu erhalten und zu stärken. Insbesondere kreative und innovative Wohnformen, wie z. B. Wohngemeinschaften, Begegnungshöfe, Mehrgenerationenwohnen, Service-Wohnen etc. sollen in diesem Quartier gefördert werden. Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen sollen dabei in der Erdgeschosszone erhalten werden, um die Urbanität des Quartiers zu stärken, während das Wohnen überwiegend in den Obergeschossen vorgesehen ist.

Der Erhalt der Blockrandbebauung ist bei der weiteren Entwicklung anzustreben; Bestandssanierungen bieten eine Option zum Rückbau und Neubau von Wohngebäuden, wenn sie sich als wirtschaftlich tragfähig erweisen. Im Fokus steht dabei die qualitative Anpassung des Bestandes durch Modernisierung und Umbau von unzeitgemäßem Wohnraum, hinsichtlich Größe, Ausstattung und Zustand. Dabei geht es insbesondere um den barrierefreien und barriearmen Umbau des Wohnungsbestandes und um die energetische Sanierung im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes und der Energieeinsparung.

Auch die Reduzierung des Versiegelungsgrads und der Bebauung in den Blockinnenhöfen zur Schaffung kleinräumiger Klimaoasen, ggf. aber auch für den Neubau von neuen Wohnformen sowie Neuordnungen des ruhenden Verkehrs sind zu prüfen und anzustreben. Zusätzlich soll das Stadtklima durch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen und der damit einhergehenden Reduzierung der Hitzebelastung im Sommer und dem Wärmeschutz im Winter positiv beeinflusst werden. Ebenso sollen, aufgrund des steigenden Stadtklimas passive Maßnahmen zur Gebäudekühlung umgesetzt werden, wie auch der Erhalt und Ausbau von Frischluftschneisen und siedlungsnahen Freiräumen zur Verbesserung der Luftzirkulation.

Durch diese Maßnahmen werden die Stärkung der Wohnqualität, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele, die Sicherung und Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort sowie die Stärkung von Profil und Identität ermöglicht.

Fläche C: Bebauung Kernbereich Eastside (Anlage 5)

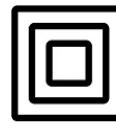
Übergeordnetes Ziel: Stärkung von Dienstleistung und Gewerbe, Volme

Ziele aus dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035:

M4: Quartier am Hauptbahnhof

P11: Umgestaltung des Volmeufers

Im Fokus des Eastside-Areals steht die Entwicklung eines neuen urbanen Quartiers. Als Pendant zur Westseite soll die unmittelbare „Eastside“ ein nutzungsdurchmisches Viertel mit modernen Wohnangeboten, Handel und Dienstleistung, sowie Einrichtungen aus den Bereichen Bildung und Kultur werden. Durch den Abriss und Neubau bestehender baufälliger



Immobilien soll die Ostseite der Bahngleise eine neue städtebauliche Silhouette erhalten und die heutige Rückseite der Straße „Am Hauptbahnhof“ wird neuen Nutzungen zugeführt. Die zur Straße gelegene Gebäudefront soll größtenteils erhalten bleiben. Neue Baukörper im rückwärtigen Bereich schließen das Blockrand-Ensemble, das gebäudetypisch im bestehenden Bahnhofsviertel ist.

Nichtstörendes Gewerbe, Dienstleistungen und frequenzbringende Nutzungen sind in den Erdgeschosszonen zu stärken, um die Urbanität des Quartiers zu untermauern, während das Wohnen überwiegend in den Obergeschossen vorgesehen ist. In den Blockinnenhöfen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, stattdessen sollen grüne Blockinnenhöfe zur Schaffung kleinerräumiger Klimaoasen entwickelt werden. Zusätzlich soll das Stadtklima durch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen und der damit einhergehenden Reduzierung der Hitzebelastung im Sommer und dem Wärmeschutz im Winter positiv beeinflusst werden. Ebenso sollen, aufgrund des steigenden Stadtklimas passive Maßnahmen zur Gebäudekühlung umgesetzt werden, wie auch der Erhalt und Ausbau von Frischluftschneisen und siedlungsnahen Freiräumen zur Verbesserung der Luftzirkulation.

Die Volme markiert einen zentralen Freiraumkorridor und soll durch die Schaffung einer attraktiven Uferpromenade ihren Beitrag zur Aufwertung der Eastside leisten. Im Sinne des Wohnens und Arbeitens am Wasser soll eine durchgängige Wahrnehmbarkeit mit hohen freiraumplanerischen und urbanen Gestaltungsansprüchen geschaffen werden. Das Verkehrsaufkommen ist in diesem Bereich weitestgehend zu reduzieren.

Fläche D: Bebauung ehemaliges Arbeitsamt

Übergeordnetes Ziel: Zugänglichkeit Volme, Verkehrsführung B54

Ziele aus dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035:

P5: Mobilitäts- und Gestaltungskonzept Innenstadt-Ring

P11: Umgestaltung des Volmeufers

Die Fläche D stellt mit dem markanten Turm des ehemaligen Arbeitsamtes eine wichtige Zäsur in der Bebauung entlang der Volme dar. Das Hochhaus ist als Landmarke zu erhalten und im Bestand zu sanieren. Dabei sollen dem Gebäude neue und frequenzbringende Nutzung, wie etwa Büronutzung, Dienstleistung, nicht-störendes Gewerbe und Gastronomie zugeführt werden. Das Wohnen soll möglichst eine untergeordnete Rolle in der Entwicklung des Gebäudekomplexes spielen. Energetische Sanierungsmaßnahmen sollen dabei den Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele sowie die Stärkung von Profil und Identität ermöglichen.

Der Uferbereich hinter dem markanten Hochhaus des ehemaligen Arbeitsamtes ist aufzuwerten und weitestgehend zu entsiegeln. Die Volme soll in diesem Bereich „erlebbar“ und zugänglich gestaltet werden. Dabei soll auf eine klimaresiliente Anpassung des Gebietes, insbesondere im Hinblick auf den Hochwasserschutz abgezielt werden. Im Zuge des Rückbaus der Altenhagener Brücke soll die Verkehrsführung an dem Hauptverkehrsknotenpunkt neu gedacht werden.

Fläche E: Bebauung Inselblock Graf-von-Galen-Ring

Übergeordnetes Ziel: Stärkung von Dienstleistung und Gewerbe

Ziele aus dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035:

M4: Quartier am Hauptbahnhof

P5: Mobilitäts- und Gestaltungskonzept Innenstadt-Ring

Der Inselblock zwischen der Straße „Am Hauptbahnhof“ und des „Graf-von-Galen-Rings“ ist geprägt durch eine dichte Bebauung und eine Mischnutzung zwischen Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie. Das Wohnen soll entlang der beiden Straßen in den Obergeschossen nur eine untergeordnete Rolle spielen; nichtstörendes Gewerbe, Dienstleistungen und frequenzbringende Nutzungen sind in den Erdgeschosszonen zu stärken, um die Urbanität des Quartiers zu untermauern.

Auch die Reduzierung des Versiegelungsgrads und der Bebauung in den Blockinnenhöfen zugunsten von Grün- und Freiflächen als „Grüne Trittssteine“ sind zu prüfen und anzustreben. Das Stadtklima kann durch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen und der damit einhergehenden Reduzierung der Hitzebelastung im Sommer und dem Wärmeschutz im Winter positiv beeinflusst werden. Durch diese Maßnahmen werden die Stärkung der Urbanität, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele sowie die Stärkung von Profil und Identität ermöglicht.

Ebenso sollen, aufgrund des steigenden Stadtklimas passive Maßnahmen zur Gebäudekühlung umgesetzt werden. Nachverdichtungen, sowie der Erhalt der Blockrandbebauung sind in der weiteren Entwicklung anzustreben; Bestandssanierungen bieten eine Option zum Rückbau und Neubau von Wohngebäuden, wenn sie sich als wirtschaftlich tragfähig erweisen.

Fläche F: Bahnhofsvorstadt

Übergeordnetes Ziel: Stärkung von Wohnen

Ziele aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035:

F1: Bestandsmodernisierung

P5: Mobilitäts- und Gestaltungskonzept Innenstadt-Ring

P 14: Alleen für Hagen

Die Wohnfunktion der Fläche F im Bereich Bahnhofsvorstadt ist aus städtebaulicher Sicht zu erhalten und zu stärken. Insbesondere kreative und innovative Wohnformen, wie z. B. Junges/Studentisches Wohnen, Wohngemeinschaften, Begegnungshöfe, Mehrgenerationenwohnen etc. sollen in diesem Quartier gefördert werden. Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen sollen dabei in der Erdgeschosszone erhalten bleiben, um die Urbanität des Quartiers zu stärken, während das Wohnen überwiegend in den Obergeschossen vorgesehen ist.

Bestandssanierungen bieten eine Option zum Rückbau und Neubau von Wohngebäuden, wenn sie sich als wirtschaftlich tragfähig erweisen; Nachverdichtungen, sowie der Erhalt der Blockrandbebauung sind in der weiteren Entwicklung anzustreben.

Im Fokus steht dabei die qualitative Anpassung des Bestandes durch Modernisierung und Umbau von unzeitgemäßem Wohnraum, hinsichtlich Größe, Ausstattung und Zustand. Dabei geht es insbesondere um den barrierefreien und barrieararmen Umbau des Wohnungsbestandes und um die energetische Sanierung im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes und der Energieeinsparung.

Auch die Reduzierung des Versiegelungsgrads und der Bebauung in den Blockinnenhöfen zur Schaffung kleinräumiger Klimaoasen, ggf. aber auch für den Neubau von neuen Wohnformen sowie Neuordnungen des ruhenden Verkehrs sind zu prüfen und anzustreben. Zusätzlich soll das Stadtklima durch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen und der damit einhergehenden Reduzierung der Hitzebelastung im Sommer und dem Wärmeschutz im Winter positiv beeinflusst werden. Ebenso sollen, aufgrund des steigenden

Stadtklimas passive Maßnahmen zur Gebäudekühlung umgesetzt werden, wie auch der Erhalt und Ausbau von Frischluftschneisen und siedlungsnahen Freiräumen zur Verbesserung der Luftzirkulation.

Mit Blick auf die Wohnumfeldqualifizierung und der Anpassung des Stadtklimas sollen die Straßen in der Bahnhofsvorstadt, wenn möglich zu „Alleen“ umgebaut werden. Durch diese Maßnahmen werden die Stärkung der Wohnqualität, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele, die Sicherung und Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort sowie die Stärkung von Profil und Identität ermöglicht.

Fläche F.1: Bebauung Graf-von-Galen-Ring

Übergeordnetes Ziel: Stärkung von Dienstleistung und Gewerbe

Ziele aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035:

F1: Bestandsmodernisierung

P5: Mobilitäts- und Gestaltungskonzept Innenstadt-Ring

P 14: Alleen für Hagen

Die Straßenfront zum Graf-von-Galen-Ring ist geprägt durch eine dichte Bebauung und eine Mischnutzung zwischen Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie. Das Wohnen soll entlang der Hauptstraße in den Obergeschossen nur eine untergeordnete Rollen spielen; in den Erdgeschosszonen sollen nicht-störendes Gewerbe, Gastronomie und Frequenz bringende Nutzungen gestärkt werden.

Der Erhalt der Blockrandbebauung ist bei der weiteren Entwicklung anzustreben; das bauhistorische Erbe soll möglichst bewahrt und die Sanierung der bestehenden Bebauung dem Rückbau und Neubau von Wohngebäuden vorgezogen werden.

Im Fokus steht dabei die qualitative Anpassung des Bestandes durch Modernisierung und Umbau von unzeitgemäßem Wohnraum, hinsichtlich Größe, Ausstattung und Zustand. Dabei geht es insbesondere um den barrierefreien und barriearmen Umbau des Wohnungsbestandes und um die energetische Sanierung im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes und der Energieeinsparung.

Auch die Reduzierung des Versiegelungsgrads und der Bebauung in den Blockinnenhöfen zur Schaffung kleinräumiger Klimaoasen, ggf. aber auch für den Neubau von neuen Wohnformen sowie Neuordnungen des ruhenden Verkehrs sind zu prüfen und anzustreben. Zusätzlich soll das Stadtklima durch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen und der damit einhergehenden Reduzierung der Hitzebelastung im Sommer und dem Wärmeschutz im Winter positiv beeinflusst werden.

Ebenso sollen, aufgrund des steigenden Stadtklimas passive Maßnahmen zur Gebäudekühlung umgesetzt werden, wie auch der Erhalt und Ausbau von Frischluftschneisen und siedlungsnahen Freiräumen zur Verbesserung der Luftzirkulation. Mit Blick auf die Wohnumfeldqualifizierung und der Anpassung des Stadtklimas sollen die Straßen in der Bahnhofsvorstadt, wenn möglich zu „Alleen“ umgebaut werden.

Durch diese Maßnahmen werden die Stärkung der Wohnqualität, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele, die Sicherung und Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort sowie die Stärkung von Profil und Identität ermöglicht.

Fläche G: Bebauung Schwenke

Übergeordnetes Ziel: Stärkung von Dienstleistung und Gewerbe, Volme
Ziele aus dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035:
P5: Mobilitäts- und Gestaltungskonzept Innenstadt-Ring

Das Schwenke-Center ist in seiner Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu stärken. Da der Gebäudekomplex einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, soll das Stadtklima durch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen und der damit einhergehenden Reduzierung der Hitzebelastung im Sommer und dem Wärmeschutz im Winter positiv beeinflusst werden. Ebenso sollen, aufgrund des steigenden Stadtklimas passive Maßnahmen zur Gebäudekühlung umgesetzt werden.

Weiteres Vorgehen

Mit Beschluss vom 15.02.2024 wurde die Verwaltung durch den Rat der Stadt Hagen mit der Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen am Hauptbahnhof beauftragt (DS 0075/2024). Eine öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 05.07.2024 durch das Amtsblatt Nr.18/2024 der Stadt Hagen.

Die Planungsverwaltung beabsichtigt für den Bereich östlich des Bahnhofes (Eastside) eine städtebauliche Sanierung vorzubereiten und durchzuführen. Mit der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde gegenüber dem Rat der Stadt Hagen schriftlich zugesichert tätig zu werden, da im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Hagener Hauptbahnhofes städtebauliche, funktionale und soziale Missstände im Sinne von § 136 Absätze 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu befürchten sind, die ein gezieltes Entgegenwirken erfordern.

Ziel der frühzeitigen städtebaulichen Zielkonzeption ist eine rechtssichere Handlungsgrundlage für die zu beschließende Vorkaufsrechtssatzung „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“. Mit Beschluss der Vorkaufsrechtssatzung während der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen werden der Gemeinde frühzeitig Handlungsoptionen eröffnet.

So kann die Stadt Hagen einerseits verhindern, dass während der Planungsphase Grundstücke oder Gebäude an Investoren verkauft werden, die kein Interesse an der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde haben und andererseits spekulativer Grundstückskäufe entgegensteuern. Zusätzlich ist es, mit einer bestehenden Vorkaufsrechtssatzung möglich kurzfristig zu reagieren, um die Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde zu sichern.

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und Beschluss einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll die frühzeitige Zielkonzeption mit den Sanierungszielen abgeglichen und ggf. angepasst werden.

Verfahrensschritte zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Nach Beschluss der städtebaulichen Zielkonzeption sind auf der Grundlage der formulierten Zielsetzungen die einzelnen Blöcke sukzessive zu entwickeln. Da die Verfügbarkeit über die Flächen nur in wenigen Fällen bei der Stadt liegt, sind Gespräche zu den verschiedenen Umsetzungsmöglichkeiten mit den Eigentümern und Eigentümerinnen vorgesehen.

Aufgrund der vermehrten Handlungserfordernisse hinsichtlich problematischer

Einzelimmobilien und städtebaulicher Entwicklungen in den Baublöcken erfolgt der Beschluss zur Vorkaufsrechtssatzung „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“ (DRucksachennummer 0337/2025).

- Anlage 1: Maßnahmenplan Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche
- Anlage 2: Stärken und Potenziale
- Anlage 3: Mängel und Missstände
- Anlagen 4a und 4b: Qualifizierter Maßnahmenbereich A – Altenhagen-West
- Anlage 5: Qualifizierter Maßnahmenbereich C – Kernbereich Eastside

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

1 - Anlage_1_Maßnahmenplan (öffentlich)

2 - Anlage_2_Stärken_Potenziale (öffentlich)

3 - Anlage_3_Mängel_Misstände (öffentlich)

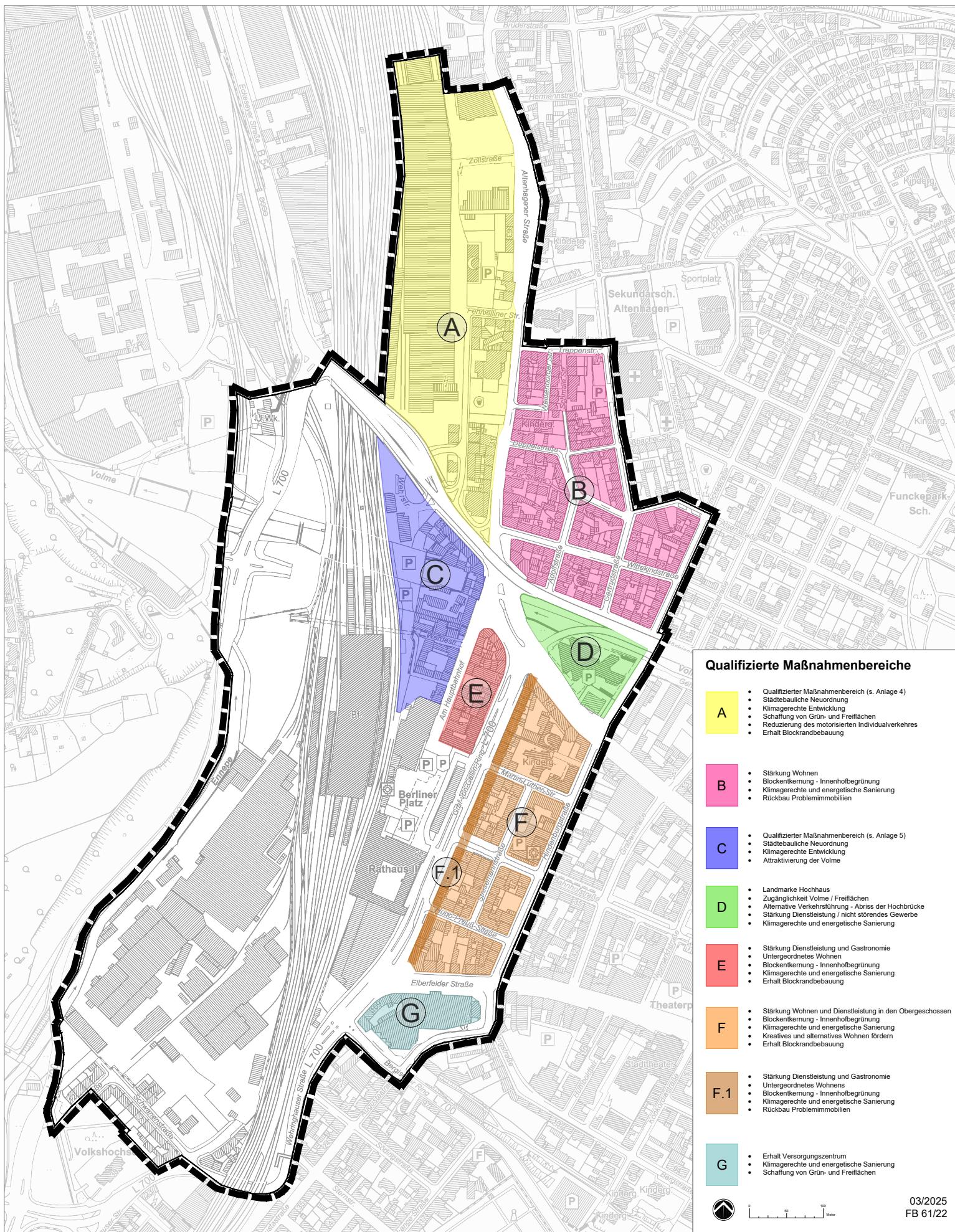
4 - Anlage_4a_Teilbereich_Altenhagen (öffentlich)

5 - Anlage_4b_Teilbereich_Altenhagen (öffentlich)

6 - Anlage_5_Teilbereich_Eastside (öffentlich)

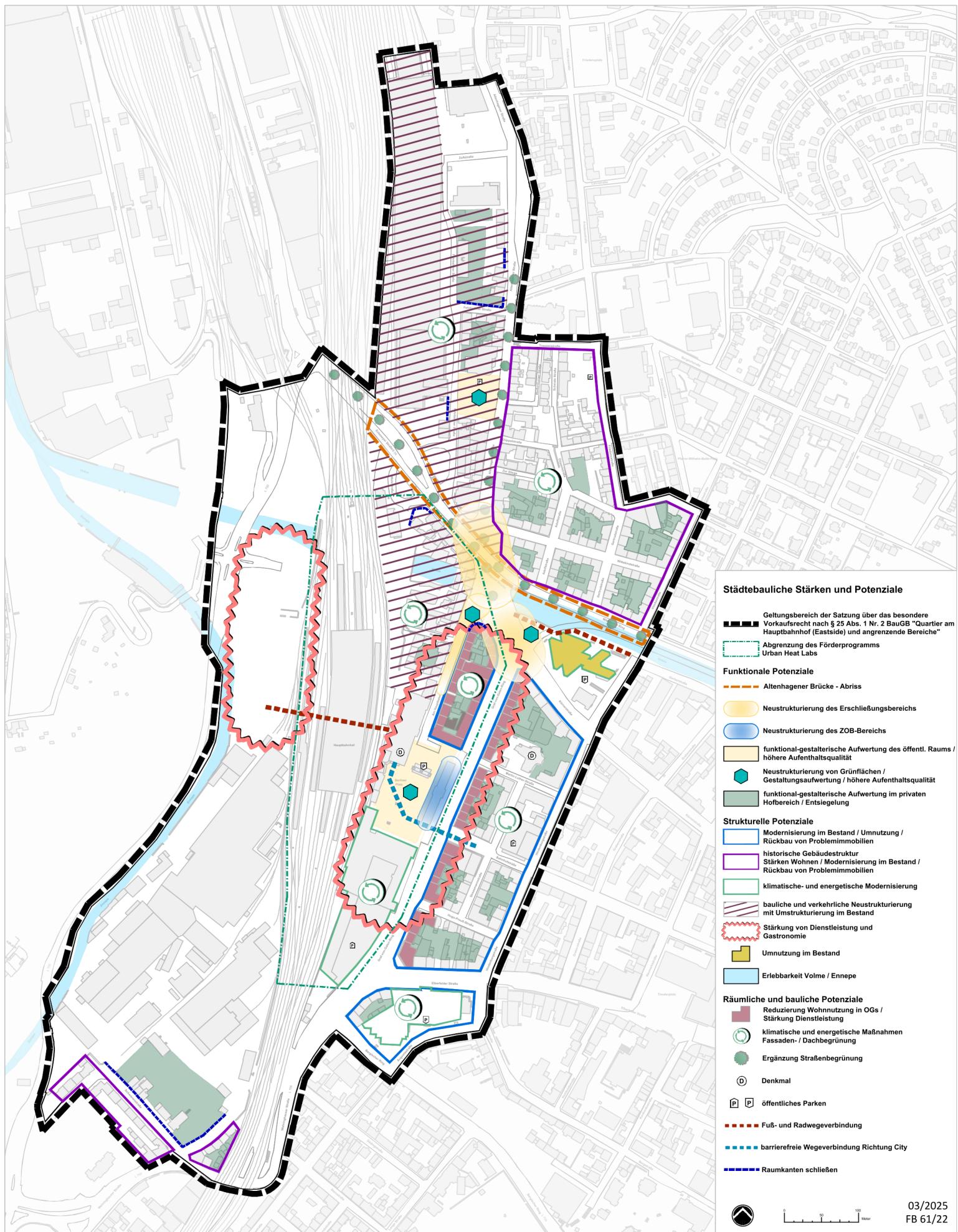
Städtebauliche Zielkonzeption - Maßnahmenplan

Anlage 1



Städtebauliche Zielkonzeption - Stärken und Potenziale

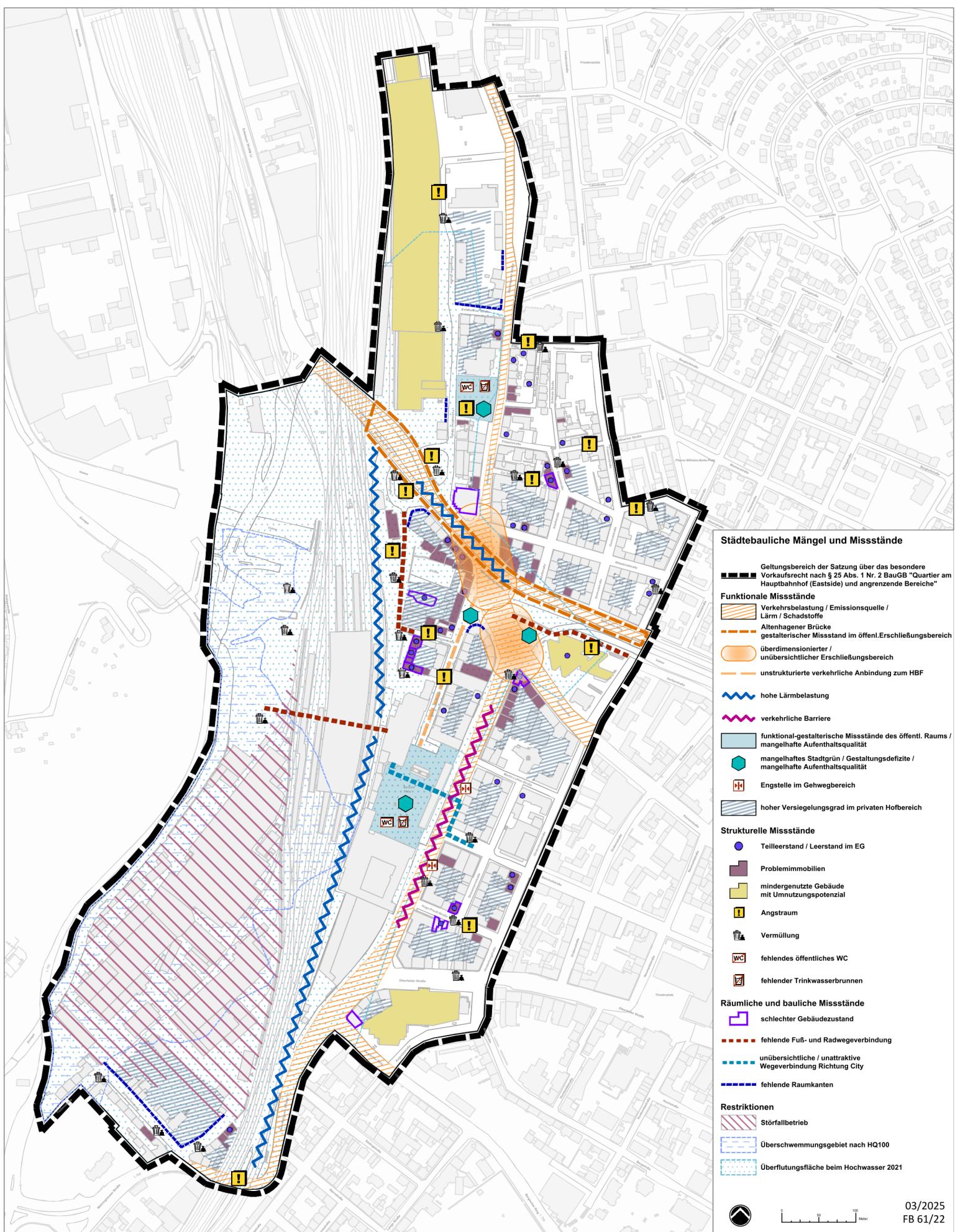
Anlage 2



Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche

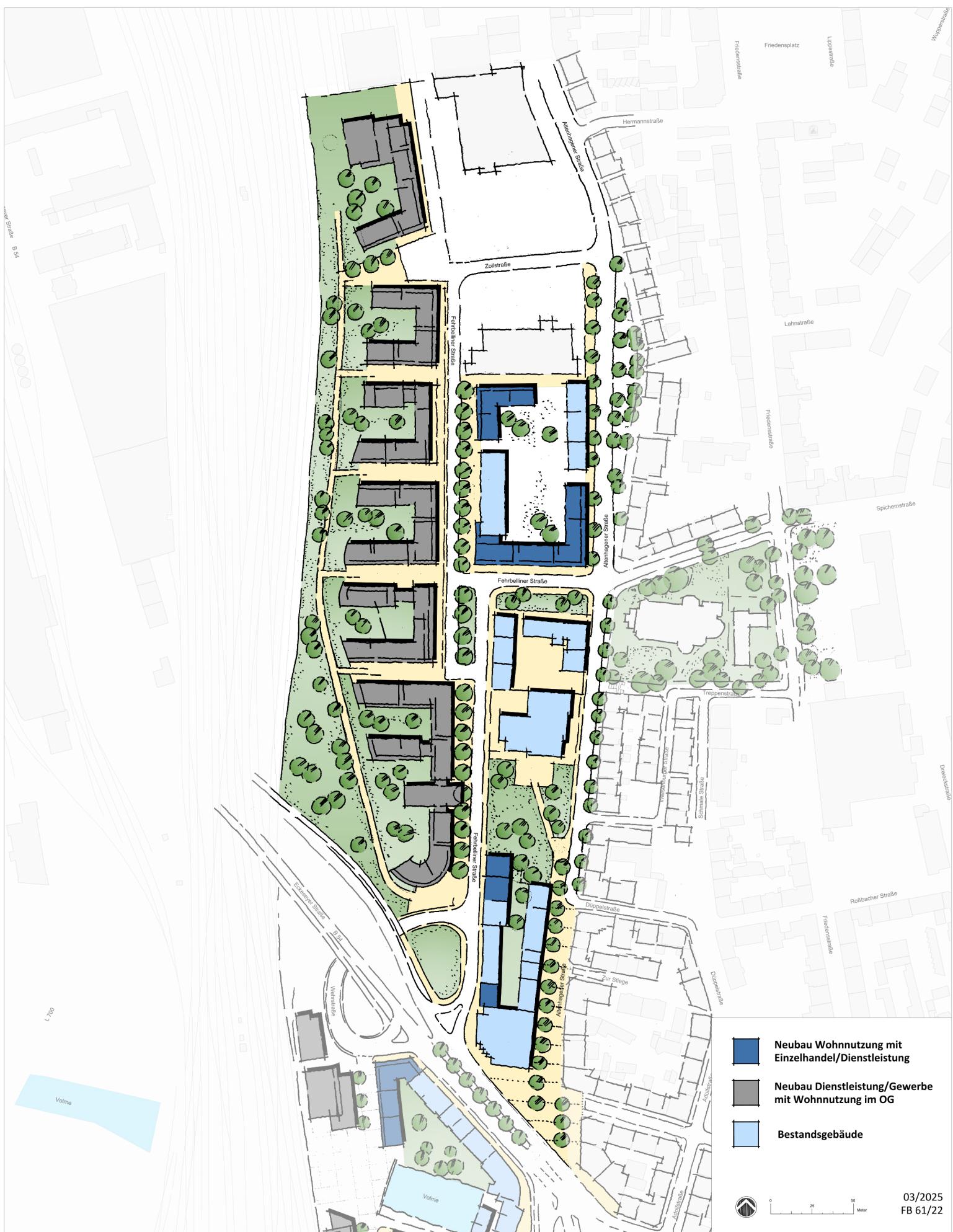
Städtebauliche Zielkonzeption - Mängel und Missstände

Anlage 3



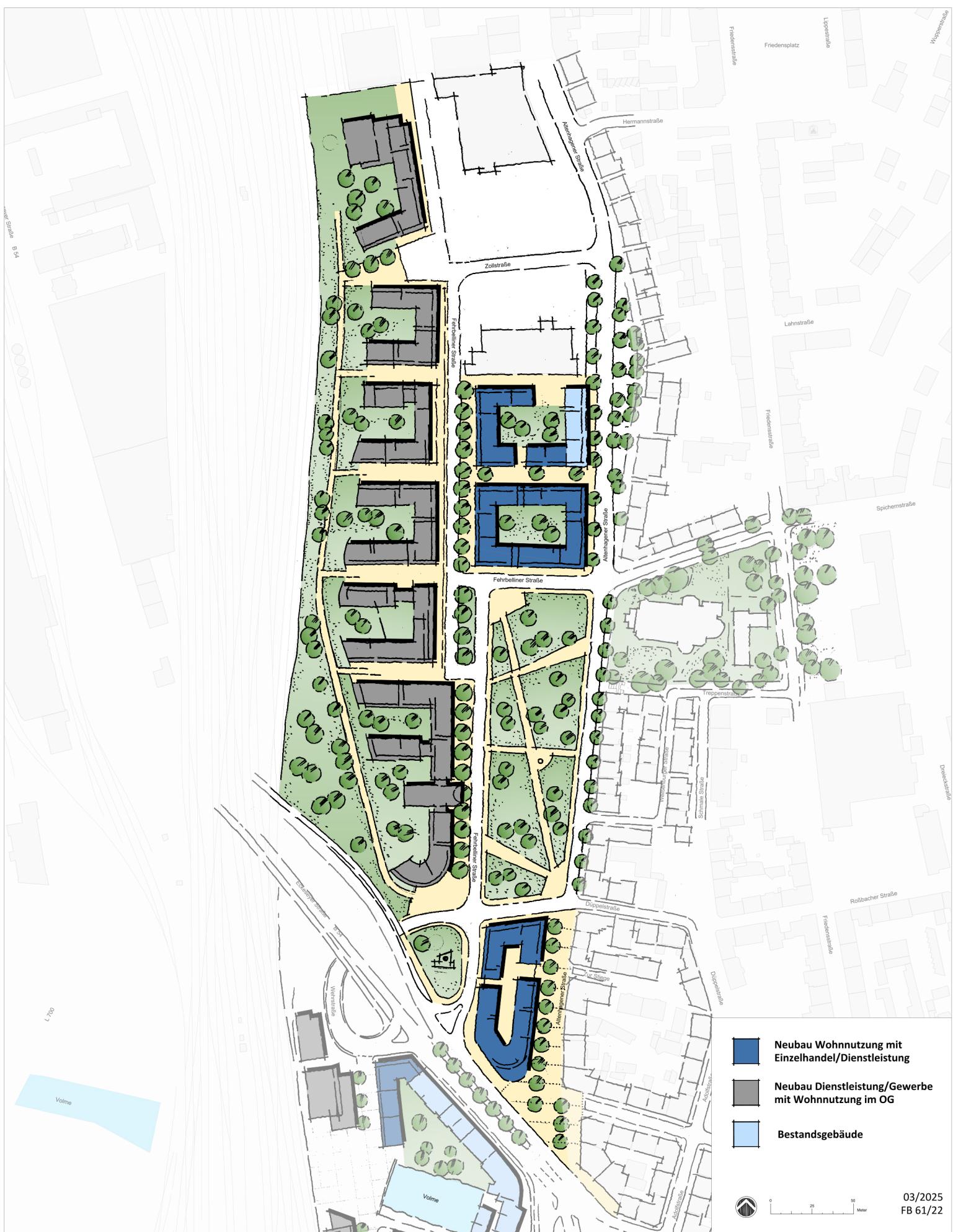
Städtebauliche Zielkonzeption - Maßnahmenbereich A: Entwurf V1

Anlage 4a



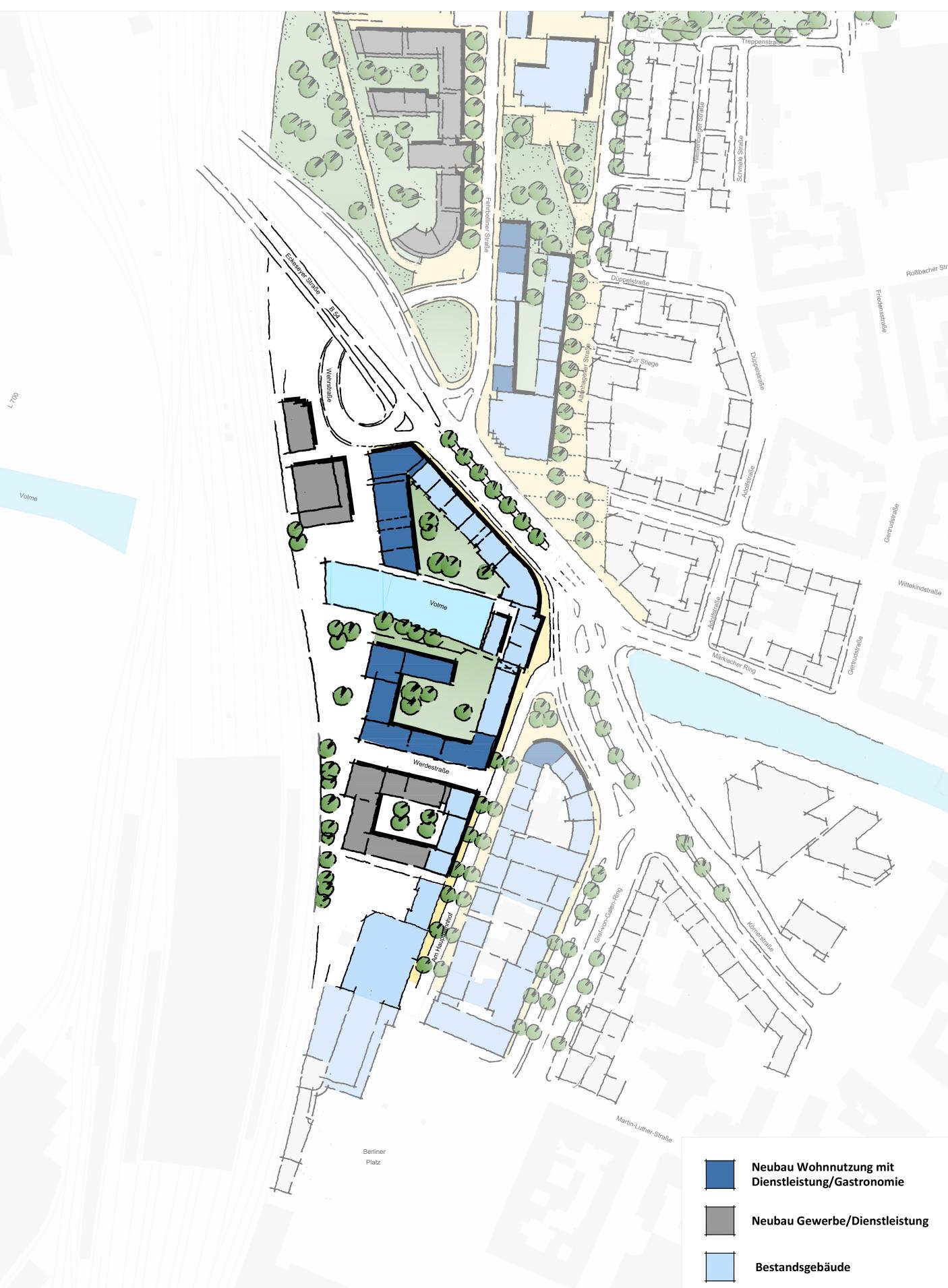
Städtebauliche Zielkonzeption - Maßnahmenbereich A: Entwurf V2

Anlage 4b



Städtebauliche Zielkonzeption - Maßnahmenbereich C

Anlage 5



- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| | Neubau Wohnnutzung mit Dienstleistung/Gastronomie |
| | Neubau Gewerbe/Dienstleistung |
| | Bestandsgebäude |