



Vorlagennummer: 0341/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 6/18 Entwicklung Westside Hbf hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Datum: 14.04.2025
Freigabe durch: Erik O. Schulz (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB69 - Umweltamt

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	05.06.2025	Ö
Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität (Vorberatung)	25.06.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	26.06.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	03.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die überarbeitete Entwurfsplanung für die Fläche der Westside wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das bereits eingeleitete Bauleitplanverfahren fortzuführen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/18 Entwicklung Westside Hbf liegt im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Eckesey, in der Flur 14 und betrifft die Flurstücke 48, 49, 50, 83, 85, 86, 91, 98, 114, 115, 116, 117, 120, 122, 140, 304, 328, 364 und Teile der Flurstücke 289, 305, 319, 327, 363 und 368.

Der Geltungsbereich wird im Einzelnen begrenzt, im Osten von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn, im Süden vom Betriebsgelände der Deutschen Edelstahlwerke, im Westen von der Ennepe und der Straßenfläche der Bahnhofshinterfahung und im Norden durch das Betriebsgelände der Deutschen Bahn.

Sachverhalt

Anlass und Vorlauf

In der Vergangenheit wurde die städtebauliche Ausgestaltung der Fläche der Westside mehrfach diskutiert und angepasst, was unter anderem geänderten Rahmenbedingungen geschuldet ist.



Aktuell lässt sich feststellen, dass im Rahmen des Projektes Westside ein Paradigmenwechsel im Planungsprozess stattgefunden hat. Entgegen der bisherigen Absicht, die Entwicklung der Westside in enger Abstimmung mit einem potentiellen Investor durchzuführen, um möglichst passgenau auf die entsprechenden Anforderungen reagieren zu können, soll der Bebauungsplan angebotsbezogen aufgestellt werden. Diese Entscheidung ist der Tatsache geschuldet, dass sich zuletzt ein vielversprechender Investor von einer möglichen Entwicklung auf der Westside aufgrund der zeitlichen Perspektive und vorhandener Restriktionen zurückgezogen hat. Das Vorgehen birgt ein gewisses Risiko, den Bebauungsplan aufgrund der späteren Investoreninteressen ändern zu müssen.

Vorrangiges Ziel ist es jedoch, den Bebauungsplan in den nächsten zwei Jahren zur Satzung zu bringen und das Gelände hochwasserfrei anzufüllen. Diese Maßnahme zum Hochwasserschutz ist im Rahmen des Planverfahrens abzuarbeiten.

Um die Fläche vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der Stadtentwicklung planungsrechtlich abzusichern und bei Investoreninteresse kurzfristig handeln zu können, wird das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 8/16 Entwicklung Westside Hbf fortgesetzt.

Städtebaulicher Vorentwurf

Aus Sicht der Verwaltung ist es unabdingbar, die Entwicklungschancen der Fläche Westside im Sinne einer strategischen Stadtentwicklung zu berücksichtigen und für die Zukunft planungsrechtlich zu sichern. Angestrebt ist ein attraktiver und verkehrlich gut angebundener Gewerbestandort, welcher insbesondere dem Büro- und Dienstleistungssektor zur Verfügung gestellt werden soll.

Aufbauend auf dieser Leitvorstellung wurden für die Fläche der Westside, vor dem Hintergrund der jeweiligen Situation, in den letzten Jahren unterschiedliche Entwurfsvarianten ausgearbeitet. Im Jahr 2018 wurde mit der Vorlage Nr. 0727/2018 die Einleitung und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Auf Basis eines älteren Entwurfes für die Westside wurde die Fläche bereits seitens des Verbandes für Flächenrecycling und Altlastensanierung – AAV (AAV) differenziert saniert und aufbereitet.

Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen auf der Fläche der Westside geändert, weshalb ein neuer städtebaulicher Vorentwurf ausgearbeitet wurde (s. Anlage). Änderungen betreffen den Wegfall einer möglichen Öffnung des Werdetunnels und die geplante Verlängerung des Personentunnels im Süden der Westside, die eine direkte fußläufige Anbindung des Standortes an den Hagener Hauptbahnhof ermöglicht. Somit ist z.B. die Schaffung einer Platzsituation in direkter räumlicher Nähe des Werdetunnels städtebaulich nicht mehr zielführend. Eine wesentliche Änderung des aktuellen Vorentwurfes stellt die angepasste innere Verkehrsführung dar.

Der aktuelle Vorentwurf stellt die Fläche der Westside als einen qualifizierten Standort für ausschließlich gewerbliche Nutzungen dar, primär für den Büro- und Dienstleistungssektor. Die geplante Bebauung ist geordnet, charakteristisch sind geschlossene und kompakte Baukörper. Die innere Erschließung knüpft an die bestehende Kreuzungssituation an und verläuft entlang der Gleise der Deutschen Bahn im östlichen Bereich der Westside. Sowohl im Norden, als auch im Süden der Westside findet die innere Erschließung ihren Abschluss in Form eines Wendehammers.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Aufschüttung der Westside wünschenswert, damit das Plangebiet auf eine Ebene mit der direkten näheren Umgebung gebracht wird. Eine Abstimmung mit dem AAV, der die Sanierung durchgeführt hat, steht noch aus und wäre in diesem Zusammenhang notwendig.

Anzumerken ist, dass der städtebauliche Vorentwurf einen Zwischenstand darstellt und im weiteren Planungsprozess modifiziert werden kann.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung sind die Schaffung und planerische Sicherung von gewerblich nutzbarer Fläche in direkter Nähe zum Hagener Hbf.

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Hagen hat am 27.09.2018 die Einleitung des Bebauungsplan Nr. 8/16 beschlossen. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Hagen fand am 02.11.2018 statt. Als weiterer Verfahrensschritt hat am 04.12.2018 der Scopingtermin zur Festlegung des Untersuchungsraums für die Umweltprüfung/-bericht stattgefunden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 15.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 statt.

Eine erneute frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB soll nach dem Ratsbeschluss durchgeführt werden.

Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan Ruhr stellt den Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie als ein Überschwemmungsbereich dar.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist die Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Landschaftsplans.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Der Rat der Stadt Hagen hat am 27.09.2018 die Einleitung des Bebauungsplan Nr. 8/16 beschlossen. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Hagen fand am 02.11.2018 statt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt.

Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren.

Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

Auswirkungen Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren. Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Bestandteile der Vorlagendrucksache

- Aktualisierter städtebaulicher Vorentwurf
- Übersichtsplan

Anlagen der Beschlussvorlage

Folgende Unterlagen können im Verwaltungsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem und als Original in der jeweiligen Sitzung eingesehen werden:

Anlage/n

1 - Städtebaulicher Vorentwurf (öffentlich)

2 - 2025-05-08_Ü-Plan (öffentlich)