

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

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

Grundstück Feithstraße 50

**Beratungsfolge:**

06.12.2005 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

13.12.2005 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gespräche mit dem DRK fort zu setzen und ein Konzept zur Stadtteilversorgung unter Einbezug von Eppenhausem und Ernst vor zu legen.



Ziel der Planung ist, die Infrastruktur des Stadtteiles Boloh zu stärken und langfristig zu sichern. Neben der Verfolgung der Sanierungsziele, die u.a. darauf abzielen, dass Freiflächenangebot zu verbessern, soll auch gewährleistet sein, dass durch ein entsprechendes Bauflächenangebot die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Nahbereich gesichert wird.

Für das Grundstück Feithstraße 50 selbst gibt es mehrere Optionen zur Nachnutzung. Sowohl eine Nutzung als Einzelhandelsstandort als auch eine Altenresidenz ist hier denkbar.

Der vorhandene Bolzplatz soll bei beiden Varianten auf dem städtischen Grundstück in östlicher Richtung verschoben werden.

## **1. Allgemeine Rahmenbedingungen zum Grundstück Feithstraße Nr. 50**

### **1.1 Ausgangssituation**

Die Aufgabe des Übergangsheimes stellt für die Stadt Hagen die Frage nach einer Nachfolgenutzung des an der Feithstraße gelegenen Grundbesitzes.

Die Stabilisierung von Stadtteilstrukturen mit der Entwicklung eines optimalen Angebots der täglichen Nahversorgung ist Teil der Stadtteilentwicklungskonzepte. Der Bereich Boloh und die angrenzenden Wohnlagen haben keine optimale Grundversorgung, d.h. die Ansiedlung eines Vollsortimenters zur Deckung des täglichen Bedarfs ist sinnvoll.

An diesem Standort bot sich die Ansiedlung eines Vollsortimenters an, da dies das einzige größere Grundstück für eine wirtschaftliche Betriebsgröße eines Vollsortimenters darstellt. Deshalb wurde zunächst eine solche Ansiedlung städtebaulich untersucht.

Im Laufe der Entwicklungen haben sich mehrere Interessenten um den Erwerb beworben. Dies führte dazu, eine Grundlage für ein Angebotsverfahren zu schaffen, dass auch die planerischen Rahmenbedingungen formuliert.

Im Rahmen der ersten Diskussion hat sich dann auch das DRK als Nachbar des Grundstücks Interesse geäußert. Vorstellbar ist hier die Realisierung eines Altenwohnheims im Residenzstil mit Blick ins Grüne.

Inzwischen fand eine Abstimmung mit dem DRK statt, bei dem der Standort und der Flächenbedarf für ein Altenheim auf dem städtischen Grundstück näher definiert wurden.

## **2. Planungsrechtliche Vorgaben**

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Das Grundstück bzw. der Bereich zwischen Tankstelle im Norden und DRK im Süden ist in einer Breite von ca. 60 m und einer Tiefe von 210 m zur Feithstraße als Grünfläche dargestellt. Hier ist ein Spielplatz vorgesehen.

Im rückwärtigen Bereich weitet sich die Grünfläche auf und reicht bis an den vorhandenen Wald heran. Hier ist ein Sportplatz dargestellt.

### **2.1 Landschaftsplan**

Das gesamte Grundstück und die nördlich angrenzenden Flächen bis zum Wald im

Osten liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes, aber ohne Schutzfestsetzung. Zu beachten ist dennoch der nordöstlich angrenzende Geschützte Landschaftsbestandteil 1.4.2.36 „Dünningsbruch“. Es handelt sich hierbei um einen ca. 5 ha großen artenreichen Eichen-Hainbuchenwald mit Feuchtstellen und Tümpeln. Es handelt sich bei dem Entwicklungsraum und speziell bei dem o.g. Vorhabenstandort um eine Freifläche, welche als Grünzug Boloh hergerichtet werden soll. In dem Biotopverbundplan ist diese Grünfläche als Verbundachse Remberg-Eppenhause eingearbeitet. In der Stadtbiotopkartierung ist diese Fläche als hochwertiger Bereich eingestuft.

## **2.2 Planungsrecht**

Bis zu einer Tiefe von ca. 70 m liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24/63 Verkehrsfläche der verl. Haßleyer Straße L 1218 von der Eppenhauser Straße bis zur Kreuzung Haldener/ Berchumer Straße (Rv.: 25.06.1966).

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Bebaubarkeit, sondern bezieht sich nur auf die Straßenfläche der Feithstraße.

Die Bebaubarkeit für den Bereich an der Feithstraße wäre in der Baulücke daher nach

§ 34 BauGB zu beurteilen. Eine bauliche Nutzung des hinterliegenden Bereichs müsste planungsrechtlich abgesichert werden.

## **2.3 Sanierungsgebiet**

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung - Boloh – (öffentliche Bekanntmachung 11. 5. 1994). Die Sanierungssatzung wurde auf der Grundlage der Verwaltungsvorlage – Drucksachen - Nr. 275/93 beschlossen. Die Sanierungsziele und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurden ebenfalls konkret festgelegt.

Das städtische Grundstück liegt vollständig in dem Abgrenzungsbereich. Die Sanierungsziele wurden entsprechend den sanierungsrechtlichen Erfordernissen ebenfalls genau festgelegt. Eine neue Planungsentwicklung hätte somit das bekanntlich restriktive Sanierungsrecht zu berücksichtigen.

Die Sanierungsziele bestehen hauptsächlich in Verkehrsberuhigungsmaßnahmen innerhalb des Wohngebietes, in der Anlage eines Grünzuges Boloh in zwei Abschnitten und in der Verbesserung des sozialen Infrastrukturangebotes. Für die Planungen liegen ebenfalls Beschlüsse der Gremien vor.

Die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und der 1. Bauabschnitt des Grünzuges sind in der Örtlichkeit fertiggestellt. Der 1. Bauabschnitt umfasst die Spielfläche und den Bolzplatz hinter dem ehem. Asylantenheim sowie die separate Zufahrt zum Studieninstitut. Der 2. Bauabschnitt des Grünzuges wurde bis zum Abschluss der Übergangsnutzung des Eingangsbereiches für das Übergangsheim zurückgestellt.

Das Sanierungskonzept wurde mit dem Land NRW als Voraussetzung für die Zuwendungsgewährung abgestimmt und im Detail genehmigt. Die Stadt hat sich damit verpflichtet, die genehmigten Sanierungskonzepte umzusetzen.

Werden bereits ausgeführte Maßnahmen, die gefördert wurden, überplant, so muss an anderer Stelle, jedoch in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen Ersatz geschaffen werden. Das ist möglich, indem der vorhandene Bolzplatz zusammen mit dem Spielplatz auf die Ostseite des städtischen Grundstückes verlegt wird.

Mit dem Land NRW sind die geänderten Sanierungsgrundlagen abzustimmen.

**3. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Folgende Rahmenbedingungen sind bei Überplanung des Bereiches zu berücksichtigen:

- ⇒ Um die hinterliegenden Flächen zu entwickeln und auf Grund der verkehrlichen Situation ist eine Kreuzung Rosenstraße mit Lichtsignalanlage notwendig.
- ⇒ Erhalt bzw. Verlagerung des vorhandenen Spielplatzes und des Bolzplatzes
- ⇒ Schließung der „Baulücke“ mit einer städtebaulich ansprechenden Architektur, „Einfügen“, 2 – 3 geschossiges Gebäude in der Straßenflucht
- ⇒ Ergänzung der vorhandenen Nutzungen

**4. Planung****Nutzungsvarianten / Interessenten**

Es gibt Interessenten (s.o.), die die Fläche von der Stadt Hagen erwerben möchten. Den einzelnen Konzepten liegen jeweils unterschiedliche Nutzungsvorstellungen zugrunde, so dass die Zielvorstellungen zur Entwicklung des gesamten Bereiches erst festgelegt werden müssen.

**4.1 Variante 1 (Anlage 2.1)**

Ansiedlung des Vollsortimenters im vorderen Bereich an der Feithstraße (ca. 2.100 qm Bruttogrundrissfläche) auf einer Grundstücksfläche von ca. 6.000 qm

Erschließung der hinterliegenden Flächen (teilw. städtischer Grundbesitz) erfolgt an der nördlichen Grundstücksgrenze, Ausbildung einer LSA-gesteuerten Kreuzung auf Höhe der Einmündung Rosenstraße in die Feithstraße.

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung könnte ein Konzept für die hinterliegenden Flächen (ca. 17.000 qm) entwickelt werden (Voraussetzung: Änderung SO in WA), je nach gewählter Bauform ca. 40 – 50 WE.

**Probleme/Folgen:**

- ⇒ Ein Neubau des DRK-Heimes in Ergänzung zu den bestehenden DRK-Einrichtungen (Synergieeffekte) ist nicht mehr möglich.
- ⇒ Die separate Zufahrt des Studieninstitutes muss verlegt werden.
- ⇒ Bolzplatz und Spielplatz müssen ebenfalls verlegt werden. Beide Anlagen können im hinteren Bereich des städtischen Grundstückes untergebracht werden.
- ⇒ Für diese Lösung sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

**4.2 Variante 2 (Anlage 2.2)**

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 4**

**Drucksachennummer:**

1013/2005

**Datum:**

16.11.2005

Neubau eines Altenheims (ca. 1.500 qm Bruttogrundrissfläche) im vorderen Bereich an der Feithstraße auf einer Grundstücksfläche von knapp 4.000 qm  
Ergänzung der Nutzung DRK durch den Neubau in Kombination mit den bereits vorhandenen sozialen Einrichtungen  
Erschließung wie bei Variante I, allerdings ohne Lichtsignalanlage und Abbiegespuren  
Entwicklungsmöglichkeiten auf hinterliegenden Flächen wie bei Variante I

### **Probleme / Folgen:**

- ⇒ Die separate Zufahrt des Studieninstitutes muss verlegt werden.
- ⇒ Bolzplatz und Spielplatz müssen ebenfalls verlegt werden. Der Bolzplatz sollte aus Gründen des Lärmschutzes einen Abstand von mindestens 50m vom Altenwohnheim einhalten.
- ⇒ Die Investitionsentscheidung des DRK erfolgt ggf. zu einem späteren Zeitpunkt.
- ⇒ Auch für diese Lösung sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund des geringeren Umfangs des Bauvorhabens reduziert sich allerdings der Eingriff in den wertvollen Grünbestand auf der östlichen Seite des Grundstücks.

### **5. Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise**

Die Option des DRK an dieser Stelle ab 2007 eine Altenresidenz zu errichten, wird frühestens im Jahr 2006 dort verbindlich entschieden. Daher soll bis dahin die Frage der Versorgung im weiteren Umfeld noch geklärt werden.

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

1013/2005

**Datum:**

16.11.2005

**VERFÜGUNG /  
UNTERSCHRIFTEN**

**Drucksachennummer:**

1013/2005

**Teil 5 Seite 1**

**Datum:**

16.11.2005

**Veröffentlichung:**

Ja

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

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**

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

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

**Amt/Eigenbetrieb:**

61

Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

**Gegenzeichen:**

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

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

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

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