



STECKBRIEF

Projektname

HASPE | Eisenwerke Geweke

Datum

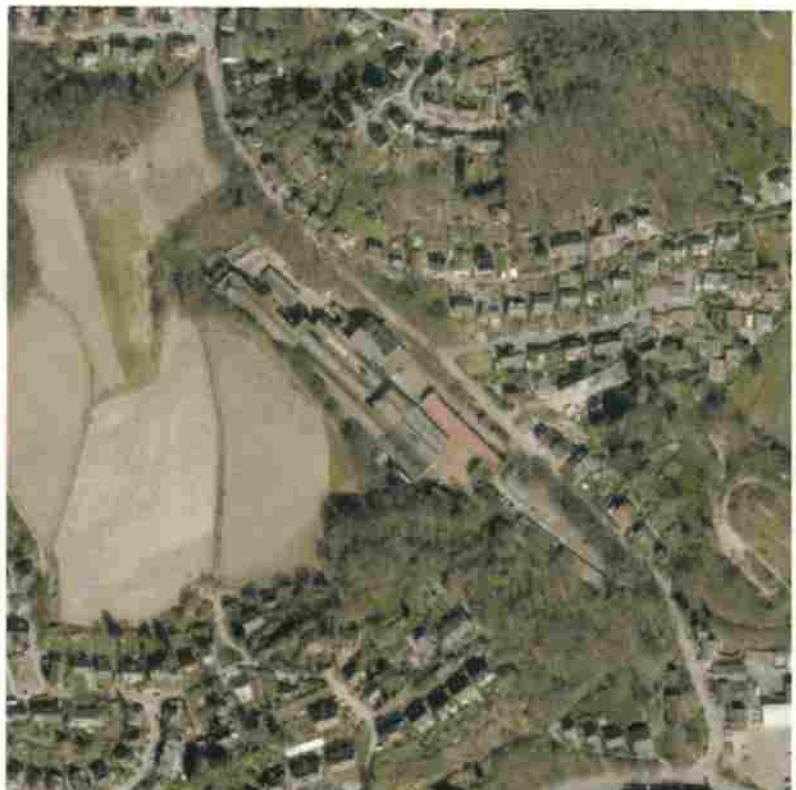
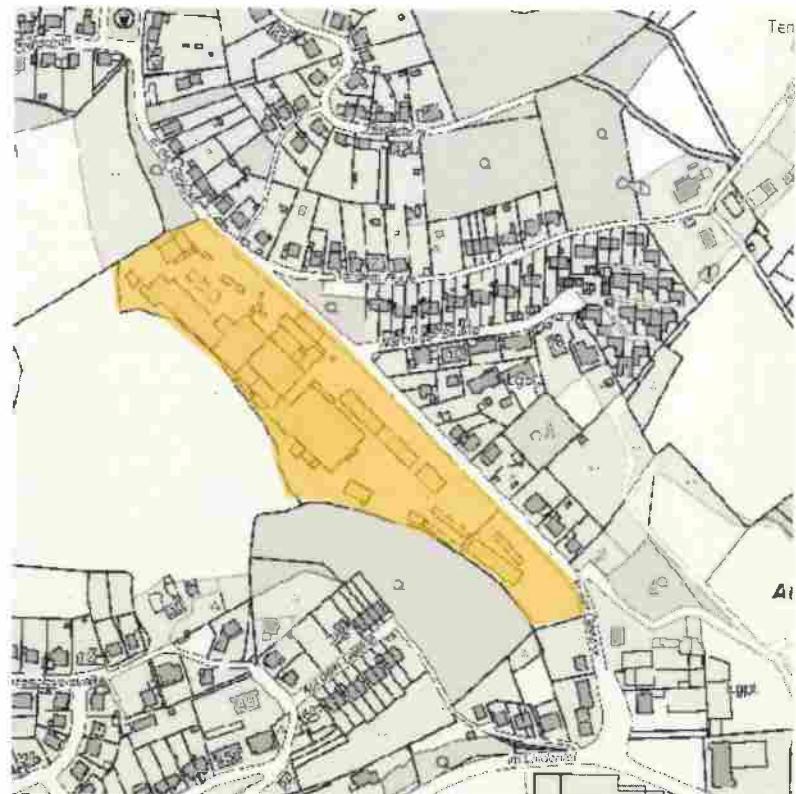
13.03.2019

Ansprechpartner/in

Anna Terletzki

Ausgangslage

Aus wirtschaftlichen Gründen hat das Unternehmen Geweke Gusstechnik seinen Betrieb im September 2018 aufgegeben. Für eine zukünftige Nutzung müssen die formalen Grundlagen seitens des Fachbereiches Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung geklärt werden. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung sollte an dieser Stelle eine gewerbliche Nutzung mit nichtstörendem Gewerbe angestrebt werden.



Planungsrechtliche Beurteilung



Die knapp 32.000m² große Fläche der Eisenwerke Geweke befindet sich im Stadtbezirk Haspe und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gewerbe dargestellt. Zusätzlich gilt für diesen Bereich die Festsetzung „Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.“ Für diesen Bereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Fläche wird demnach als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß §34 Abs.1 BauGB eingestuft (Gemengelage).

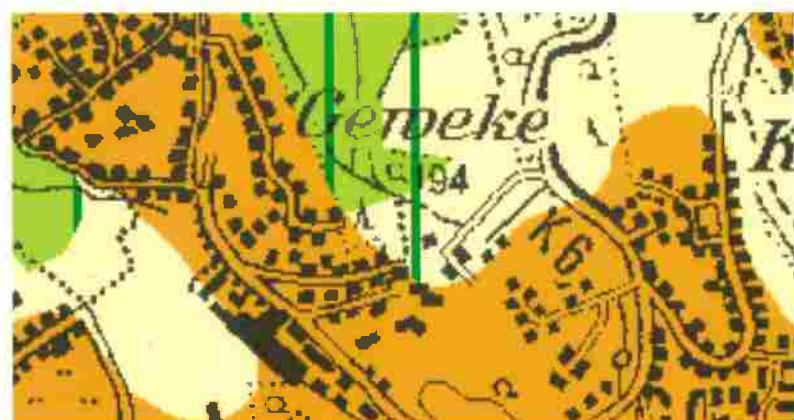
Eigentumsverhältnisse Verfügbarkeit



Gemarkung Haspe, Flur 29 Flurstück 10 + Flur 31 Flurstück 4

Die gesamte Fläche befindet sich derzeit im Eigentum der Eisenwerke Geweke.

Regionalplan



Sowohl im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan, als auch im Regionalplanentwurf (2018) wird die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Verkehrliche Erschließung

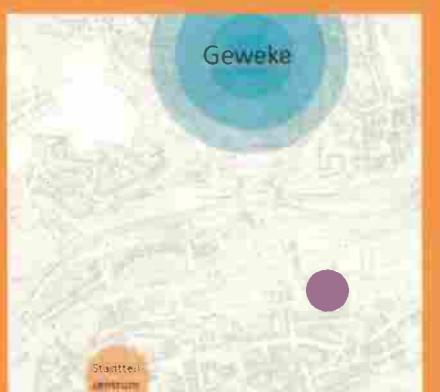


In der näheren Umgebung des Betriebes befinden sich drei Haltestellen für den ÖPNV, die in einer regelmäßigen Taktung angefahren werden.

Der Autobahnanschluss der A1 ist, ebenso, wie der Anschluss an die Bundesautobahn A 64 knapp 10 km entfernt.

Zusätzlich befindet sich in knapp 2 km Entfernung der S-Bahn-Haltepunkt Haspe Heubing.

Einzelhandel

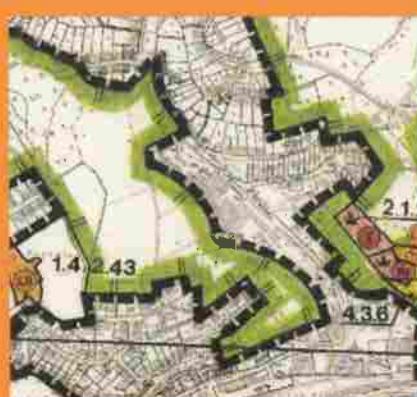


Im Herzen von Haspe befindet sich das Nahversorgungszentrum für den Stadtbezirk Haspe.

Es liegt ca. 2km von dem Stadtteil Geweke entfernt.

Der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter für den Stadtteil befindet sich in etwa 1 km Entfernung an der Preußerstraße.

Natur und Landschaft



Die Fläche des Eisenwerks grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.2.2.19 „Tücking, Auf der Halle und Umgebung“ an.

Zusätzlich ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet als Entwicklungsräum Nr. 1.1.22 „Auf dem Gelling“ definiert.

Als Maßnahme für diesen Bereich wird die Renaturierung von Fließgewässern festgesetzt; hier ist insbesondere die Wiederoffenlegung des Gewekebaches zu prüfen.

Der Gewekebach verläuft in Nord-Süd-Richtung und mündet in den Lilienbaumer Bach, welcher unterirdisch unter dem Eisenwerk verläuft.

Sollte bei einer Nachnutzung ein Neubau in Frage kommen, muss der verrohrte Bach offengelegt werden.

Restriktionen

Das Grundstück ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen registriert.

Es ist damit zu rechnen, dass der Boden im Falle einer Neubebauung saniert werden muss.

Entwurf

Variante A Wohnen

Die erste Variante für die Nachnutzung der Fläche sieht eine Wohnbebauung vor.

Aufgrund der hohen Besiedelung an Wohnraum im Stadtteil Geweke würde sich diese Art der Bebauung an dieser Stelle sehr gut eignen.

Zukünftig könnte hier eine Durchmischung aus Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern entstehen.

Der freigelegte Gewekebach verläuft zukünftig in Nord-Süd-Richtung durch das neue Wohngebiet und verspricht eine Steigerung der Wohnqualität.



Entwurfsbeispiel

Variante B Gewerbe

Die zweite Variante sieht für die Fläche des Eisenwerks eine Bebauung für nicht störendes Gewerbe vor.

Die Bachoffenlegung stellt für die Einteilung in Baufenster für Gewerbe eine Herausforderung dar, da die Grundstücke durch den Gewekebach nicht weitestgehend flexibel angelegt werden können. Hier wäre in der Tat nur kleinteiliges Gewerbe umsetzbar.



Entwurfsbeispiel

Empfehlung

Aus Sicht der Stadtentwicklung wird die Variante Wohnen favorisiert, da sich bereits angrenzend an die Fläche der Eisenwerke im Norden eine reine Wohnbebauung befindet. Der Verlauf des offengelegten Gewekebaches unterteilt das Grundstück mittig in Längsrichtung, wodurch eine flexible Gestaltung des Grundstückes für größere Gewerbebetriebe nahezu unmöglich ist.

Die Unterteilung in Flurstücke für Ein- bis Zwei-familienhäusern gestaltet sich hingegen unproblematischer. Zudem bietet der Hasper Stadtwald im Nordwesten genügend Potential für Freiraum und Erholung. Eine Vermarktung für höherwertiges Wohnen eignet sich aufgrund dessen an dieser Stelle besonders gut. Darüber hinaus fügt sich ein Wohngebiet aus Sicht der Stadtplanung in die bestehenden Siedlungsstrukturen hervorragend ein und arrondiert die Bebauung im Norden.

Weiteres Vorgehen

Sollte die Hagener Politik der Empfehlung der Verwaltung, die Fläche der ehemaligen Eisenwerke Geweke im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen, folgen, müsste die Verwaltung beauftragt werden, dieses Entwicklungsziel in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit aufzunehmen.