



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Rahmenplanung Unteres Wehringhausen

Beratungsfolge:

21.11.2019 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
03.12.2019 Stadtentwicklungsausschuss
12.12.2019 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

1. Die Rahmenplanung Unteres Wehringhausen wird zur Kenntnis genommen.
2. Den darin enthaltenen städtebaulichen Zielsetzungen wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, in einem III. Nachtrag der Vorkaufsrechtsatzung "Soziale Stadt Wehringhausen" die städtebaulichen Zielsetzungen der Rahmenplanung zu verankern.



Kurzfassung

Nach Analyse der Stärken und Schwächen des Planungsraums werden die Randbedingungen für die weitere Entwicklung des Gebiets Unteres Wehringhausen formuliert. Es wird aufgezeigt, welche Entwicklungsschwerpunkte den einzelnen Baublöcken zugewiesen werden, um die bestehenden Gemengelagen aufzulösen und einzelnen Bereichen vorrangige Nutzungen zuzuführen, so dass Konfliktlagen entzerrt werden und eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes erfolgen kann.

Begründung

Anlass der Planung

Die gegenwärtig regen Investitionstätigkeiten und Eigentümerfluktuationen im Unteren Wehringhausen sowie die Umsetzung diverser Maßnahmen aus dem Förderprogramm Soziale Stadt zeigen auf, dass dieses Gebiet von großer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Bezirks Hagen Mitte ist. Um die städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet zu definieren, wird ein Rahmenplan mit den Entwicklungsschwerpunkten für die verschiedenen Blöcke im Unteren Wehringhausen erstellt, der als Grundlage für die Steuerung der weiteren Entwicklung, die Sicherung von Flächen sowie die Steuerung der Fördermittelvergabe an Dritte (z. B. Hof- und Fassadenprogramm) dienen soll. Die Rahmenplanung gibt die städtebauliche Zielrichtung für die Schaffung von Planungsrecht zur stufenweisen Umsetzung der Blockkonzepte vor.

Planerische Vorgaben

Die Flächen im Abgrenzungsbereich des Rahmenplans Unteres Wehringhausen sind im Flächennutzungsplan als gemischte und gewerbliche Bauflächen definiert.

Seit Dezember 2012 ist Wehringhausen in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Mit verschiedenen städtebaulichen Maßnahmen der Sozialen Stadt erfährt der Ortsteil auf Grundlage der beschlossenen Fortschreibung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Soziale Stadt Wehringhausen bereits an unterschiedlichen Stellen eine städtebauliche Aufwertung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld problematischer Immobilien ist dabei der Zugriff auf Grundstücke mittels der Satzung über besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 BauGB möglich.

Dadurch können Grundstücke, die zur Umsetzung von Maßnahmen der Sozialen Stadt benötigt werden, gesichert werden.

Für einzelne Objekte sichert sich die Stadt Hagen den Zugriff mithilfe des „Modellvorhabens Problemimmobilien“ und kann dadurch mit Fördermitteln Ankauf, Instandsetzung, Rückbau oder Abriss finanzieren. Die Nachnutzung wird auf Grundlage der Rahmenplanung perspektivisch mitgedacht.



Auch Ankäufe durch die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) als städtische Tochtergesellschaft tragen dazu bei, dass Immobilien modernisiert oder rückgebaut und neu errichtet werden können, so dass Wohnraum und -umfeld aufgewertet werden. Die Rahmenplanung formuliert die städtebaulichen Ziele und stellt die Basis für eine einvernehmliche Entwicklung auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen dar.

Randbedingungen für die Rahmenplanung

Räumliche Stärken

Durch den Bau der Bahnhofshinterfahung und die Entwicklung des Grün- und Freizeitareals „Bohne“ ist im Unteren Wehringhausen ein großes Aufwertungspotential entstanden, da der Bereich durch die verkehrliche Entlastung der Wehringhauser Straße nicht mehr den starken Lärm- und Feinstaubimmissionen der L700 ausgesetzt ist.

Dies führt dazu, dass die Wohnqualität in diesem Bereich bereits gesteigert wurde. Dazu trägt zudem die Umsetzung einzelner Maßnahmen aus dem Förderprogramm Soziale Stadt, wie der Umbau des Bodelschwingplatzes oder die Aufwertung des Parks der Villa Post, bei.

Die Revitalisierung der Industriebrachen auf der Varta-Insel sowie auf dem benachbarten Enervie- und Schlachthofgelände schafft Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich und trägt zur Beseitigung von Entwicklungsengpässen in der industriell geprägten Region bei. Dabei bieten die Bereiche Potential für emissionsarmes Gewerbe sowie für kreativwirtschaftliche Ansätze.

Bei einer Umstrukturierung entsprechender Flächen können zudem neue Zugänge zur Ennepe und Brückenschläge über das Gewässer geschaffen und so der Fluss wieder für die Menschen im Quartier erlebbar gemacht werden.

Eine Stärke des Bereichs Unteres Wehringhausen 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

Trotz der zentralen Lage der Ennepe fehlen im Unteren Wehringhausen Zugänge zum Gewässer. Bahnschiene und Straße bilden städtebauliche Barrieren und wirken zusätzlich abriegelnd in Bezug auf die Erreichbarkeit der Ennepe.

Der S-Bahnhaltepunkt Hagen Wehringhausen liegt zwar inmitten des Gebietes, kann jedoch nicht barrierefrei erreicht werden.

Abgesehen von der neu errichteten Freizeitanlage Bohne und dem kürzlich umgebauten Bodelschwingplatz ist in dem Gebiet ein Mangel an Grün- und Freiflächen zu verzeichnen. Dies liegt an dem hohen Versiegelungsgrad von Straßenraum, Hof- und Gewerbeflächen.



Insgesamt kennzeichnen darüber hinaus die Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe, Verkehrsstrassen und Wohnen das Gebiet Unteres Wehringhausen. Diese Gemengelage, einhergehend mit der teilweise sehr schlechten Bausubstanz verschiedener Gebäude, Leerständen und untergenutzten gewerblichen Flächen, sind Ursache für eher instabile städtebauliche Strukturen und teils mangelhafte Gestaltungs- und Wohnqualität einzelner Blöcke.

Zielsetzung

In dem durch den Bau der Bahnhofshinterfahung „verkehrsberuhigten“ Bereich entlang des östlichen Teils der Wehringhauser Straße ist eine funktionelle Neuausrichtung mit einem Rückbau der vorhandenen Gewerbebetriebe zugunsten von Wohnbebauung sowie die Aufwertung der Wohnqualität in den einzelnen bestehenden Baublöcken (z. B. Entsiegelung der Innenhöfe) vorgesehen.

Daneben dient auch die Verfestigung von etablierten gewerblichen Nutzungen der Verbesserung der räumlichen Strukturen im Gebiet. Das Untere Wehringhausen ist geprägt durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. In den gründerzeitlich geprägten Blöcken des Gebiets ist eher kleinteiliges Gewerbe anzufinden, oftmals in Blockinnenbereichen verortet und von Wohnbebauung umgeben. Insbesondere im westlichen Bereich des Gebiets sind diverse Gewerbetreibende mit teilweise großflächigen Betrieben ansässig. Hier ist die Aufwertung der Flächen und Stärkung der gewerblichen Nutzung durch Etablierung neuer Gewerbebetriebe vorgesehen.

Planungskonzept

Es gilt, die bestehenden Gemengelage aufzulösen, Missstände und Spannungen aufzuheben und Vorrangnutzungen mit den Entwicklungsschwerpunkten Wohnen, Gewerbe 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 Gewerbebetrieben, 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 und Erhalt des nichtstörenden Gewerbes, Flächen 3, 12
- Stärkung von Wohnen (und Rückbau von Gewerbe), Flächen 9, 10, 11
- Stärkung von Gewerbe und Kreativwirtschaft, Fläche 5b
- Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen), Flächen 1, 2, 4, 5a, 6, 7, 8
- Stärkung von Grün, Fläche 13

Die Flächen 1 bis 13 sind auf dem beiliegenden Rahmenplan gekennzeichnet.



Fläche 1: Bereich Rehstraße / Finkenkampstraße Süd

Ziel: Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)

Um die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in dem Block auszuweiten und Flächenpotenziale auch unter planungsrechtlichen Aspekten sinnvoll auszuschöpfen, soll die Stabilisierung und Stärkung der ansässigen Gewerbebetriebe herbeigeführt werden. Dazu ist die Trennung der unverträglichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe bspw. durch Rückbau oder Umnutzung der Wohnflächen erforderlich, da das Wohnen in dieser stark belasteten Lage keine Perspektive hat. Zusätzlich werden leerstehende Gebäude und Brachflächen in den Fokus gerückt, um einer neuen Nutzung zugeführt zu werden.

Mit dieser Entwicklung werden neue Nutzungspotenziale in bereits erschlossenen Lagen geschaffen und die konfliktreichen Nahtlagen entzerrt.

Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei über die Finkenkampstraße oder die Rehstraße. Der Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Rehstraße ist bei der weiteren Entwicklung zu prüfen.

Fläche 2: Bereich Rehstraße / Finkenkampstraße Nord

Ziel: Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)

Um die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in dem Block auszuweiten und Flächenpotenziale auch unter planungsrechtlichen Aspekten sinnvoll auszuschöpfen, soll die Stabilisierung und Stärkung der ansässigen Gewerbebetriebe herbeigeführt werden. Dazu ist die Trennung der unverträglichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe bspw. durch Rückbau oder Umnutzung der Wohnflächen erforderlich, da das Wohnen in dieser stark belasteten Lage keine Perspektive hat. Zusätzlich werden leerstehende Gebäude und Brachflächen in den Fokus gerückt, um einer neuen Nutzung zugeführt zu werden.

Mit dieser Entwicklung werden neue Nutzungspotenziale in bereits erschlossenen Lagen geschaffen und die konfliktreichen Nahtlagen entzerrt.

Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei über die Finkenkampstraße, die Rehstraße oder den Konrad-Adenauer-Ring. Der Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Rehstraße ist bei der weiteren Entwicklung zu prüfen.

Fläche 3: Bereich Minervastraße / Rehstraße / Lange Straße

Ziel: Stärkung von Wohnen und Erhalt des nichtstörenden Gewerbes

Die Mischung von Wohnen und nichtstörendem, kleinteiligem Gewerbe ist innerhalb dieses Blocks ein Zeichen von Urbanität. Die funktionale Dichte und Nutzungsmischung kann hier als Potential zur Identitätsstiftung dienen. Zur Steigerung der Wohnraumqualität ist dennoch die möglichst großflächige Entseiegelung der Blockinnenbereiche erforderlich. Das Stadtklima kann zudem 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 Wohnqualität, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele, die Sicherung und Entwicklung des Quartiers als Wohn- und Arbeitsstandort sowie die Stärkung von Profil und Identität ermöglicht. Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen können dabei in der Erdgeschosszone und im Blockinnenbereich erhalten werden, um die Urbanität des Quartiers zu stärken, während das Wohnen überwiegend in den Obergeschossen vorgesehen ist.

Das bauhistorische Erbe soll möglichst erhalten und die Sanierung der bestehenden Bebauung dem Rückbau und Neubau von Wohngebäuden vorgezogen werden.

Die Erschließung des Blocks kann dabei über die Rehstraße und Minervastraße erfolgen. Der Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Rehstraße ist bei der weiteren Entwicklung zu prüfen.

Fläche 4: Rehstraße / Minervastraße Nord

Ziel: Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)

Um die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in dem Block auszuweiten und Flächenpotenziale auch unter planungsrechtlichen Aspekten sinnvoll auszuschöpfen, soll die Stabilisierung und Stärkung der ansässigen Gewerbebetriebe herbeigeführt werden. Dazu ist die Trennung der unverträglichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe bspw. durch Rückbau oder Umnutzung der Wohnflächen erforderlich, da das Wohnen in dieser stark belasteten Lage keine Perspektive hat. Zusätzlich werden leerstehende Gebäude und Brachflächen in den Fokus gerückt, um einer neuen Nutzung zugeführt zu werden.

Mit dieser Entwicklung werden neue Nutzungspotenziale in bereits erschlossenen Lagen geschaffen und die konfliktreichen Nahtlagen entzerrt.

Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei über die Rehstraße oder Minervastraße. Der Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Rehstraße ist bei der weiteren Entwicklung zu prüfen.

Fläche 5a: ehemaliges Stadtwerke-Areal

Ziel: Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)

Am ehemaligen Standort der Stadtwerke soll die Stärkung von Gewerbe im Vordergrund stehen. Um die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in dem Block auszuweiten und Flächenpotenziale auch unter planungsrechtlichen Aspekten sinnvoll auszuschöpfen, soll die Stabilisierung und Stärkung der ansässigen Gewerbebetriebe herbeigeführt werden. Mit dieser Entwicklung werden neue Nutzungspotenziale in bereits erschlossenen Lagen geschaffen und die konfliktreichen Nahtlagen entzerrt. Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei von Westen über die Rehstraße mit einer geplanten Verbindung für den Fußgänger- und Radverkehr zur Minervastraße östlich der Fläche 5b.



Fläche 5b: Schlachthof-Areal

Ziel: Stärkung von Gewerbe und Kreativwirtschaft

Das sogenannte Schlachthof-Areal hat eine besondere Funktion im Unteren Wehringhausen inne. Angrenzend zum rein gewerblich genutzten Bereich östlich des ehemaligen Schlachthofs sind hier zurzeit kleinteilige Gewerbeflächen sowie kulturelle Nutzungen in teilweise historischen Bestandsgebäuden verortet. Gemäß dem Maßnahmenbereich des ISEK, M2 - Urbane Produktion, ist hier die Etablierung weiterer kreativer Nutzungen und alternativer, moderner Produktionsmöglichkeiten, wenn möglich in den bestehenden Gebäuden, vorgesehen. Zudem soll angestrebt werden, unbebaute Flächen zu entsiegeln. Das Stadtklima kann zudem durch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen und der damit einhergehenden Reduzierung der Hitzebelastung im Sommer und dem Wärmeschutz im Winter positiv beeinflusst werden.

Dadurch wird die Schaffung von Urbanität mittels der Nutzungsmischung von Gewerbe und Kreativwirtschaft forciert. Bei erfolgreicher Umsetzung dieser Ziele ist die Entwicklung des Schlachthof-Areals zu einem Szeneviertel vorstellbar.

Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei von Osten über die Minervastraße mit einer geplanten Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zur Rehstraße westlich der Fläche 5a. Dieser Block ist zudem die einzige Fläche mit direktem Zugang zum S-Bahnhaltepunkt Hagen Wehringhausen.

Fläche 6: Bereich Wehringhauser Straße Ost / Bahntrasse

Ziel: Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)

Um die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in dem Block auszuweiten und Flächenpotenziale auch unter planungsrechtlichen Aspekten sinnvoll auszuschöpfen, soll die Stabilisierung und Stärkung der ansässigen Gewerbebetriebe herbeigeführt werden. Dazu ist die Trennung der unverträglichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe bspw. durch Rückbau oder Umnutzung der Wohnflächen erforderlich, da das Wohnen in dieser stark belasteten Lage keine Perspektive hat. Zusätzlich werden leerstehende Gebäude und Brachflächen in den Fokus gerückt, um einer neuen Nutzung zugeführt zu werden.

Mit dieser Entwicklung werden neue Nutzungspotenziale in bereits erschlossenen Lagen geschaffen und die konfliktreichen Nahtlagen entzerzt.

Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei über die Wehringhauser Straße. Bei Bedarf ist eine Neuordnung des Blocks denkbar.

Fläche 7: Bereich Wehringhauser Straße / Dieckstraße

Ziel: Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)

Um die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in dem Block auszuweiten und Flächenpotenziale auch unter planungsrechtlichen Aspekten sinnvoll auszuschöpfen, soll die Stabilisierung und Stärkung der ansässigen Gewerbebetriebe herbeigeführt werden. Dazu ist die Trennung der unverträglichen Nutzungen Wohnen und



Gewerbe bspw. durch Rückbau oder Umnutzung der Wohnflächen erforderlich, da das Wohnen in dieser stark belasteten Lage keine Perspektive hat. Zusätzlich werden leerstehende Gebäude und Brachflächen in den Fokus gerückt, um einer neuen Nutzung zugeführt zu werden.

Mit dieser Entwicklung werden neue Nutzungspotenziale in bereits erschlossenen Lagen geschaffen und die konfliktreichen Nahtlagen entzerrt.

Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei über die Wehringhauser Straße und Dieckstraße. Bei Bedarf ist eine Neuordnung des Blocks denkbar.

Fläche 8: Bereich Wehringhauser Straße / Ende Bahnhofshinterfahung

Ziel: Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)

Um die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in dem Block auszuweiten und Flächenpotenziale auch unter planungsrechtlichen Aspekten sinnvoll auszuschöpfen, soll die Stabilisierung und Stärkung der ansässigen Gewerbebetriebe herbeigeführt werden. Dazu ist die Trennung der unverträglichen Nutzungen Wohnen und Gewerbe bspw. durch Rückbau oder Umnutzung der Wohnflächen erforderlich, da das Wohnen in dieser stark belasteten Lage keine Perspektive hat. Zusätzlich werden leerstehende Gebäude und Brachflächen in den Fokus gerückt, um einer neuen Nutzung zugeführt zu werden.

Mit dieser Entwicklung werden neue Nutzungspotenziale in bereits erschlossenen Lagen geschaffen und die konfliktreichen Nahtlagen entzerrt.

Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei über die Wehringhauser Straße. Der Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Wehringhauser Straße ist bei der weiteren Entwicklung zu prüfen.

Fläche 9: Bereich Wehringhauser Straße / Minervastraße West

Ziel: Stärkung von Wohnen (und Rückbau von Gewerbe)

Zur Umstrukturierung der Gemengelage und Fokussierung auf die Wohnfunktion in diesem Block ist die Umsiedelung von störendem Gewerbe auf alternative Flächen erforderlich. Auch die Reduzierung des Versiegelungsgrads und der Bebauung in den Blockinnenhöfen zugunsten von Grün- und Freiflächen als „Grüne Trittsteine“, ggf. aber auch für den Neubau von neuen Wohnformen sowie klimagerechte Wohnsanierungen, Neuordnung des ruhenden Verkehrs 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 Wohnqualität, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele, die Sicherung und Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort sowie die Stärkung von Profil und Identität ermöglicht. Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen können dabei in der Erdgeschosszone erhalten werden, um die Urbanität des Quartiers zu stärken, während das Wohnen überwiegend in den Obergeschossen vorgesehen ist.



Das bauhistorische Erbe soll möglichst erhalten und die Sanierung der bestehenden Bebauung dem Rückbau und Neubau von Wohngebäuden vorgezogen werden. Die Erschließung des Blocks kann dabei über die Wehringhauser Straße und Minervastraße erfolgen. Der Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Wehringhauser Straße ist bei der weiteren Entwicklung zu prüfen.

Fläche 10: Bereich Minervastraße / Wehringhauser Straße / Bodelschwinghplatz

Ziel: Stärkung von Wohnen (und Rückbau von Gewerbe)

Zur Umstrukturierung der Gemengelagen und Fokussierung auf die Wohnfunktion in diesem Block ist die Umsiedelung von störendem Gewerbe auf alternative Flächen erforderlich. Auch die Reduzierung des Versiegelungsgrads und der Bebauung in den Blockinnenhöfen zugunsten von Grün- und Freiflächen als „Grüne Trittsteine“, ggf. aber auch für den Neubau von neuen Wohnformen sowie klimagerechte Wohnsanierungen, 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 Wohnqualität, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele, die Sicherung und Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort sowie die Stärkung von Profil und Identität ermöglicht.

Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen können dabei in der Erdgeschosszone erhalten werden, um die Urbanität des Quartiers zu stärken, während das Wohnen überwiegend in den Obergeschossen vorgesehen ist.

Das bauhistorische Erbe soll möglichst erhalten und die Sanierung der bestehenden Bebauung dem Rückbau und Neubau von Wohngebäuden vorgezogen werden.

Die Erschließung des Blocks kann dabei über die Wehringhauser Straße und Minervastraße erfolgen. Der Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Wehringhauser Straße ist bei der weiteren Entwicklung zu gewährleisten.

Fläche 11: Wohnen an der Bohne

Ziel: Stärkung von Wohnen (und Rückbau von Gewerbe)

Zur Umstrukturierung der Gemengelagen und Fokussierung auf die Wohnfunktion in diesem Block ist die Umsiedelung von störendem Gewerbe auf alternative Flächen erforderlich. Auch die Reduzierung des Versiegelungsgrads und der Bebauung in den Blockinnenhöfen zugunsten von Grün- und Freiflächen als „Grüne Trittsteine“, ggf. aber auch für den Neubau von neuen Wohnformen sowie klimagerechte Wohnsanierungen, 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 Wohnqualität, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele, die Sicherung und Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort sowie die Stärkung von Profil und Identität ermöglicht.



Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen können dabei in der Erdgeschosszone erhalten werden, um die Urbanität des Quartiers zu stärken, während das Wohnen überwiegend in den Obergeschossen vorgesehen ist.

Das bauhistorische Erbe soll möglichst erhalten und die Sanierung der bestehenden Bebauung dem Rückbau und Neubau von Wohngebäuden vorgezogen werden.

Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei über die Wehringhauser Straße. Der Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Wehringhauser Straße ist bei der weiteren Entwicklung zu gewährleisten.

Fläche 12: Bereich Bodelschwingplatz / Wehringhauser Straße

Ziel: Stärkung von Wohnen und Erhalt des nichtstörenden Gewerbes

Die Mischung von Wohnen und nichtstörendem, kleinteiligem Gewerbe ist innerhalb dieses Blocks ein Zeichen von Urbanität. Die funktionale Dichte und Nutzungsmischung kann hier als Potential zur Identitätsstiftung dienen. Zur Steigerung der Wohnraumqualität ist dennoch die möglichst großflächige Entseigerung der Blockinnenbereiche und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Das Stadtklima kann zudem 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 Wohnqualität, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele, die Sicherung und Entwicklung des Quartiers als Wohn- und Arbeitsstandort sowie die Stärkung von Profil und Identität ermöglicht.

Nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen können dabei in der Erdgeschosszone und im Blockinnenbereich erhalten werden, um die Urbanität des Quartiers zu stärken, während das Wohnen überwiegend in den Obergeschossen vorgesehen ist.

Das bauhistorische Erbe soll möglichst erhalten und die Sanierung der bestehenden Bebauung dem Rückbau und Neubau von Wohngebäuden vorgezogen werden.

Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei über die Wehringhauser Straße. Es gibt verschiedene Erschließungsoptionen, die es zu sichern gilt. Der Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Wehringhauser Straße ist bei der weiteren Entwicklung unter Beachtung der Erschließungsnotwendigkeiten zu gewährleisten.

Fläche 13: Bereich Schwanenstraße / Wehringhauser Straße

Ziel: Stärkung von Grün

Der Block ist zurzeit von Wohnnutzungen geprägt, wenngleich er aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum östlich angrenzenden Gewerbe sowie zu den Erschließungsstrassen starken Lärmimmissionen und Schadstoffbelastungen ausgesetzt ist. Die Wohngebäude sind daher langfristig zugunsten der Errichtung einer Grünfläche zurückzubauen. Damit werden der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele sowie die Verbesserung der räumlichen und städtebaulichen Qualität herbeigeführt.



Weiteres Vorgehen

Nach Beschluss der Rahmenplanung 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. Im Konsens mit den Bürgern und Bürgerinnen vor Ort sollen Blockkonzepte erarbeitet werden, die künftigen Nutzungen auf den einzelnen Flächen dargestellt werden und als Grundlage für die weiteren Entwicklungsschritte dienen. Der Dialog wird dabei vom Quartiersmanagement moderiert, um die Einhaltung der Ziele des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes Soziale Stadt Wehringhausen zu gewährleisten.

Verfahrensschritte zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Aufgrund der vermehrten Handlungserfordernisse hinsichtlich problematischer Einzelimmobilien und städtebaulicher Entwicklungen in den Baublöcken erfolgt der III. Nachtrag zur Vorkaufsrechtssatzung (DS 1104/2019) mit aktualisierten städtebaulichen Zielsetzungen auf Grundlage der Rahmenplanung „Unteres Wehringhausen“.

Bestandteil der Vorlage

- Anlage 1: Rahmenplanung Unteres Wehringhausen
- Anlage 2: Plan der Stärke-Schwächen- Analyse

Die Pläne werden in der jeweiligen Sitzung ausgehändigt und können im Ratsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem (DS: 1104/2019) eingesehen werden.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

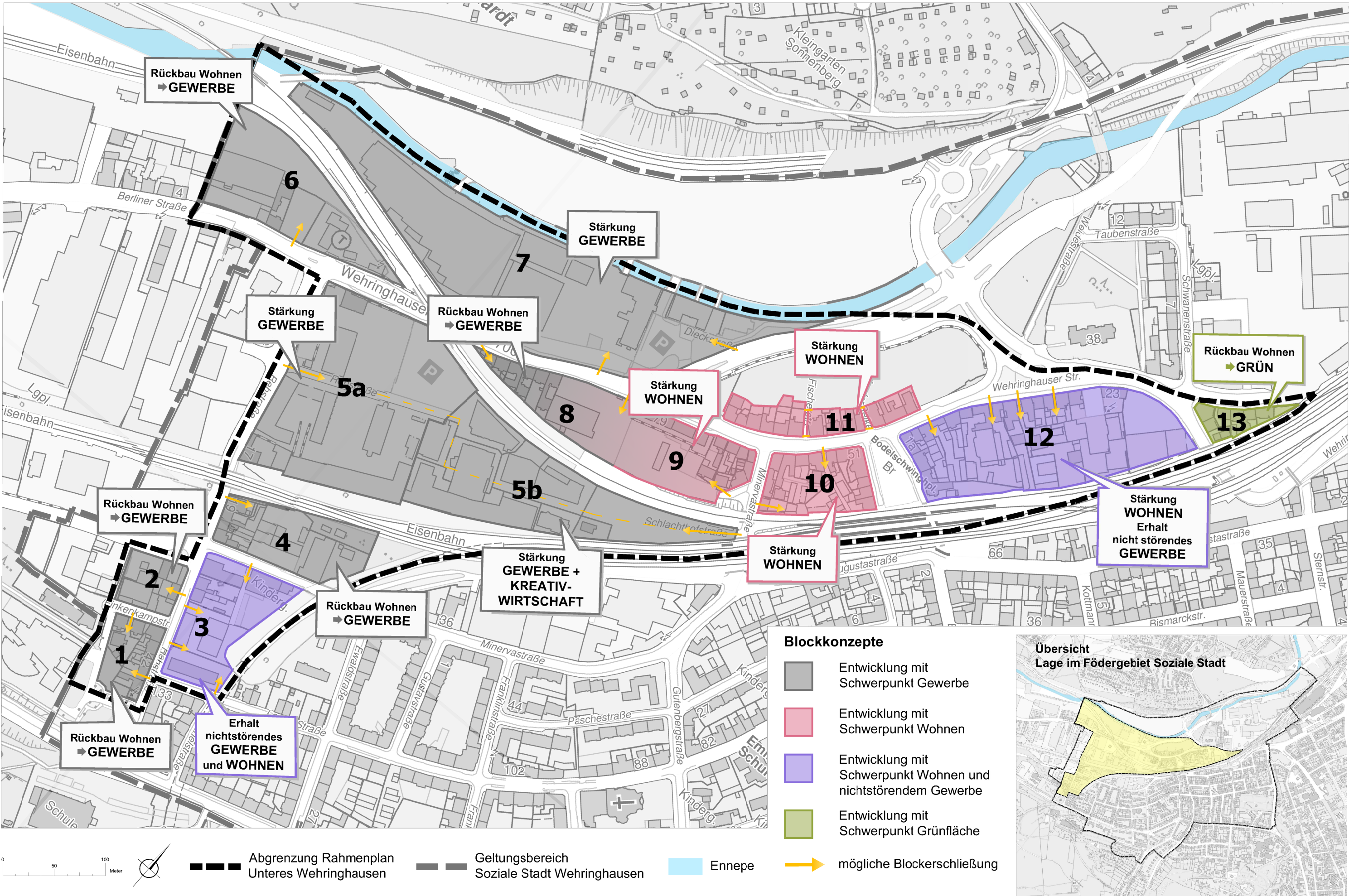
Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

RAHMENPLAN UNTERES WEHRINGHAUSEN

Übersicht der Entwicklungsschwerpunkte - Anlage 1



RAHMENPLAN UNTERES WEHRINGHAUSEN

Übersicht der Stärken-Schwächen-Analyse - Anlage 2

Drucksachen Nr. 1103/2019

