

ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:
VB 5/P Projektmanagement

Beteiligt:
60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
HAGENagentur GmbH

Betreff:
Westside Hbf - Sachstand und weiteres Vorgehen

Beratungsfolge:
04.02.2020 Stadtentwicklungsausschuss
27.02.2020 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
26.03.2020 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:
Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Die Vorlage gibt Auskunft über die Ergebnisse der geführten Werkstattgespräche und beschreibt notwendige weitere Untersuchungen, z. B. im Hinblick auf die Auswirkungen des an die Westside Hbf angrenzenden Störfallbetriebes sowie die fußläufige Anbindung der Westside Hbf an die Bahnsteige des Hauptbahnhofes. Weiter wird die zur Entwicklung und Vermarktung der Westside Hbf beabsichtigte Vorgehensweise aufgezeigt.

Begründung

Vermarktungssituation

Die Vorgehensweise zur Vermarktung der Flächen der Westside Hbf wurde in der Vorlage DS 0537/2019 (Ratsbeschluss vom 11.07.2019) dargestellt. Dem entsprechend wurden Ende September 2019 nach einem von der HAGENagentur durchgeföhrten informellen Interessenbekundungsverfahren mit 3 Projektentwicklern Werkstattgespräche geföhrt, welche dazu dienen sollten, offene Fragen zu erörtern und die Grundlage für die Auswahl eines Projektentwicklers für die weitere Zusammenarbeit auf Basis eines Letters of Intent zu bilden.

In den geföhrten Werkstattgesprächen konnten die angestrebten Ergebnisse nicht im gewünschten Umfang erzielt werden. Es stellte sich heraus, dass die Beantwortung verschiedener Fragen nicht erfolgen konnte, da weiterreichende Informationen benötigt werden, insbesondere im Hinblick auf

- die Auswirkungen des unmittelbar an die Westside Hbf angrenzenden Störfallbetriebes auf die vorgesehenen Nutzungen sowie
- die künftige fußläufige Erschließung der Westside Hbf und die Anbindung an den Hauptbahnhof. Die Projektentwickler betonten, dass die Lage der Fläche einmalige Chancen biete, ein neues Quartier zu entwickeln, der direkte Bahnsteigzugang aber überaus wichtig sei. Andernfalls wäre eine Nutzung gemäß den Vorstellungen der Stadt Hagen schwierig zu realisieren.

Die 3 Projektentwickler wurden nach den Werkstattgesprächen noch einmal schriftlich aufgefordert, den Fortbestand ihres Interesses zu bekunden, ggf. die jeweiligen Nutzungsideen konzeptionell zu konkretisieren und auch ihre Kaufpreisvorstellungen offenzulegen. Alle Projektentwickler bestätigten ihr Interesse, qualifizierte Angaben zu Nutzungsvorstellungen wurden nicht gemacht.

Im Rahmen eines Unternehmensbesuches der HAGENagentur bei dem angrenzenden Störfallbetrieb wurde über das angedachte Verfahren auf der Westside Hbf informiert. Die Geschäftsleitung zeigte sich interessiert und betonte, die städtebauliche Entwicklung der Westside Hbf nicht zu verhindern, man aber bestrebt sei, die Firmeninteressen zu wahren und sich die Option offenhalte, im Bebauungsplanverfahren ggf. rechtliche Schritte einzuleiten.

Städtebauliche Entwicklung / Planungsrecht

Aus Sicht der Verwaltung ist es unabdingbar, die Entwicklungschancen für die Westseite Hbf auch langfristig zu betrachten und in die fortgeschriebene, beschlossene Rahmenplanung (Vorlage DS 0164/2018, Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.03.2018) perspektivisch den Bereich von der VARTA-Insel entlang der Ennepe bis zur Mündung in die Volme einzubeziehen. Ebenso sollte die städtebauliche Verknüpfung der Westseite Hbf mit den östlich des Hauptbahnhofes gelegenen Flächen (geplantes Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept INSEK Hagen Zentrum) in den Planungsüberlegungen und in der Ausrichtung der Konzeptionierung Berücksichtigung finden. Wichtige Eckpunkte sind dabei u.a.:

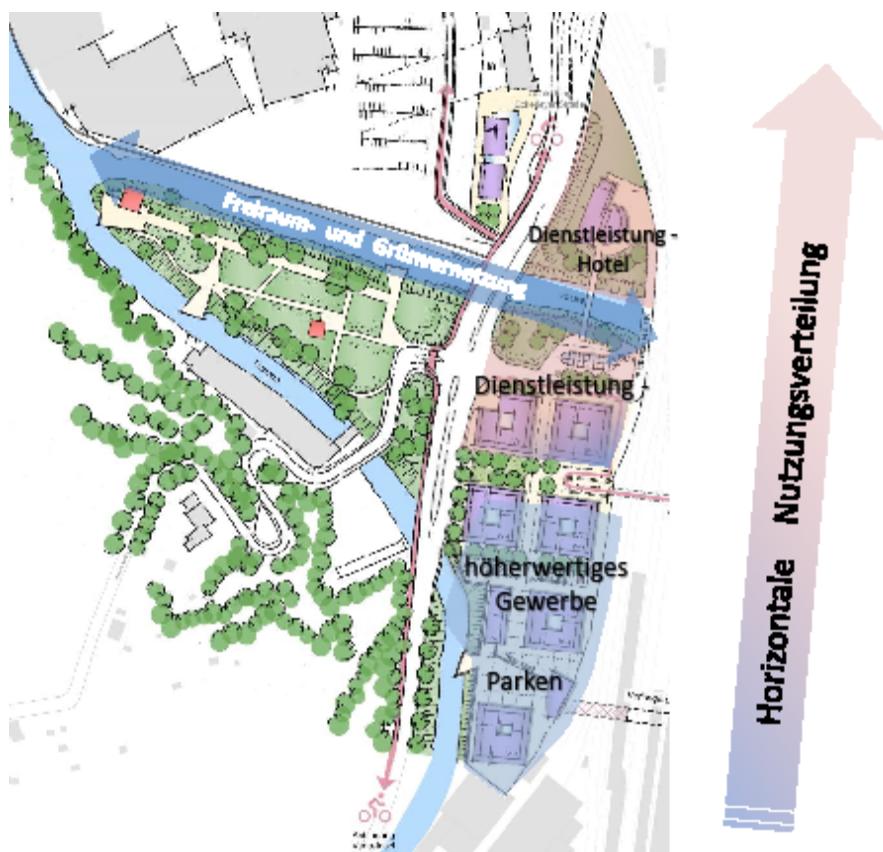
- die Nutzung der Möglichkeiten für die Flächen vor dem Hauptbahnhof nach Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch die Bahnhofshinterfahrung,
- die Eingangssituation zur Unterführung Werdestraße, ggf. durch Abbruch angrenzender Bebauung (teils städt., teils privat),
- die Fläche der DB AG (Parken) nördlich des Hauptbahnhofes (ca. 5.200 qm),
- die Berücksichtigung einer abgestimmten und konsistenten Entwicklung von der Varta-Insel bis zur Mündung der Ennepe.

Das zentrale städtebauliche Ziel der Westseite Hbf, die „Rückseite“ des Hauptbahnhofs aufzuwerten, gliedert sich in mehrere Teilziele:

- Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistung (mit Hotelnutzung) mit hochwertiger Gestaltung,
- Verbindung durch einen neuen Rad- und Fußweg entlang der Ennepe und Innenstadt,
- korrespondierend mit erlebbarem attraktiven Freiraum am „Flussdreieck“ und entlang der Ufer.

Das notwendige und zu schaffende Baurecht ist die Voraussetzung zur Realisierung der städtebaulichen Ziele. Die besondere Herausforderung des Planungsrechts in diesem Gebiet besteht in den sich ergebenden Restriktionen durch angrenzende Nutzungen, welche sich limitierend auf die angestrebte Entwicklung auswirken.

Aufgrund des angrenzenden Störfallbetriebes ist eine horizontale Gliederung der Nutzungen auf den Flächen der Westseite Hbf dringend notwendig, wonach sensible Nutzungen (z. B. Hotel) im nördlichen Bereich angeordnet werden, während Nutzungen, die einer erheblich belästigenden Nutzung robust gegenüberstehen (z. B. Parkhaus) südlich in Richtung des Störfallbetriebes verortet werden müssen, um einem möglichen Nutzungskonflikt entgegenzuwirken.



Die Verwaltung schlägt daher ein zweigeteiltes Vorgehen vor:

I. Zunächst wird der eingeleitete Bebauungsplan Nr. 6/18 (684) Entwicklung Westside Hbf (Einleitungsbeschluss vom 27.09.2018) mit den notwendigen

- Festsetzungen zur Nutzung unter den gegebenen Rahmenbedingungen (Abstände, Lärmschutz, Störfallbetrieb etc.),
- Festsetzungen zur Art der möglichen Nutzung (Horizontale Nutzungsstruktur s. o.),
- rechtlichen Regelungen zur Fortführung der Produktion im Störfallbetrieb,
- Festsetzungen zu Freiraum- und Grünvernetzungen und
- den freizuhaltenden Flächen

aufgestellt. Nutzungen wie Wohnen, soziale Nutzungen / Pflege scheiden aus. Bauplanungsrecht kann zu diesem Zeitpunkt ohne eine konkrete städtebauliche Konzeption lediglich grobe Vorgaben machen. Diese Mindestvorgaben sollten die horizontale Nutzungssteuerung zum Inhalt haben sowie dafür Sorge tragen, dass

auch unabhängig von den Nutzungen ein städtebaulich hochwertiges Quartier entsteht.

II. In einem zweiten Schritt wird später mit einem Investor / Erwerber ein städtebauliches Konzept / Gestaltungskonzept ausgearbeitet und vertraglich vereinbart. Hierbei sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie das Ziel einer hohen Gestaltungsqualität (Gebäude, Plätze und Freiräume) zu beachten.

Verlängerung der Personenunterführung Hbf / Revitalisierung der Unterführung Werdestraße

Die beschlossene Rahmenplanung sieht die fußläufige Anbindung der Westside Hbf an die Innenstadt durch die Verlängerung der bestehenden Personenunterführung Hbf um ca. 40 m Richtung Westside Hbf **und** eine Revitalisierung der stillgelegten Unterführung Werdestraße vor.

Durch die Verlängerung der Personenunterführung Hbf kann eine direkte Anbindung an den Hauptbahnhof geschaffen werden. Eine 2016 durch ein Fachbüro erstellte Studie belegt die grundsätzliche Machbarkeit. Die Baukosten wurden, prognostiziert auf das Jahr 2019, mit rd. 7 Mio. € netto ermittelt. Angenommen wurde eine Steigerung der Baukosten um 2 % / Jahr. Aufgrund der tatsächlichen Preisentwicklung im Bausektor muss heute von einer deutlich höheren Steigerung ausgegangen werden. Ein Ende 2018 erteilter Planungsauftrag an den WBH ruht, da die Finanzierung der Gesamtmaßnahme nicht gesichert ist. Die Voraussetzungen für die Erlangung von Städtebauförderungsmitteln sind nicht gegeben. Eine erste Abstimmung mit dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr als Bewilligungsbehörde für Infrastrukturmittel ÖPNV hat ergeben, dass evtl. eine maximale Förderung in Höhe von ca. 60 % der auf die ÖPNV-Nutzer entfallenden Nettokosten in Frage kommen könnte. Aufgrund von Erfahrungen mit der DB AG muss von einer Realisierungszeit von geschätzt mindestens 8 Jahren ausgegangen werden.

Die Revitalisierung der Unterführung Werdestraße soll eine Fuß- **und** Radwegeverbindung zwischen Westside Hbf und Innenstadt ermöglichen. Hierzu sind bauliche Maßnahmen zur Nutzbarmachung der Unterführung und gestalterische Maßnahmen zur Vermeidung von Angsträumen vorzusehen. Die direkte Anbindung der Unterführung an die Bahnsteige über stillgelegte Aufzugsschächte eines parallel verlaufenden Posttunnels soll geprüft werden. Zur Überprüfung der Realisierungsmöglichkeit und Ermittlung von Kosten soll kurzfristig eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben werden.

Brücke Plessenstraße

Die verkehrlich unverzichtbare Brücke „Plessenstraße“ (frühere Eigentümerin war die DB AG) ist nach Feststellungen des WBH grundsätzlich standsicher, muss jedoch

bereichsweise instandgesetzt werden (u. a. Erneuerung des Fahrbahnbelauges, Reinigung und Ausbesserung des Mauerwerks, Überprüfung der Brückenentwässerung, Errichtung eines Schutz- und Arbeitsgerüstes in der Volme). Die Kosten werden auf ca. 150.000 € geschätzt. Für die Vorbereitung der Sanierungsarbeiten bis zur Auftragsvergabe müssen ca. sechs Monate angesetzt werden, die Bauausführung wird ca. vier Monate in Anspruch nehmen.

Unterstromig befindet sich ein weiteres städt. Brückenbauwerk (ehemalige TGZ-Werksbrücke). Dieses Bauwerk ist verkehrlich nicht erforderlich, nicht erhaltungswürdig und sollte im Zuge der weiteren Maßnahmen im Bereich Westside Hbf abgerissen werden. Mit der Aufgabe des Bauwerkes könnte gleichzeitig die Abflusseinengung der Volme durch die vorhandenen Widerlager und die befestigten Böschungen beseitigt werden.

Dreiecksfläche zwischen Volme und Ennepe

Die Dreiecksfläche zwischen Volme und Ennepe soll städtebaulich zu einem Grün- und Freiraum entwickelt werden, der die Flussläufe wieder erlebbar macht und eine hohe Aufenthalts- und Erholungsqualität besitzt. Zur Verwirklichung dieser städtebaulichen Ziele wurde der Bebauungsplan Nr. 5/18 (683) Entwicklung Mündungsbereich Ennepe – Volme durch Ratsbeschluss vom 27.09.2018 eingeleitet.

Die Dreiecksfläche steht im Eigentum eines angrenzenden Betriebes. Verhandlungen über einen Erwerb der Fläche verliefen aufgrund inakzeptabler Kaufpreisvorstellungen ergebnislos (s. a. Nichtöffentliche Mitteilung DS 0877/2019).

Aufgrund vertraglicher Verpflichtungen gegenüber dem Grundstückseigentümer aus dem Jahr 2012 ist die Stadt verpflichtet, eine im Bereich der Dreiecksfläche vorhandene Überdeckelung der Volme zu entfernen. Im Zusammenhang mit der Entfernung der Überdeckelung soll ein Ersatz einer Ufermauer durch eine Abböschung der Dreiecksfläche bis zur Mündung der Ennepe geprüft werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll mit der im Einleitungsbeschluss genannten Zielsetzung fortgesetzt werden.

Weitere Vorgehensweise

Folgende Schritte sind beabsichtigt:

- Die Bebauungsplanverfahren Nr. 5/18 und Nr. 6/18 werden, wie vorstehend beschrieben, fortgeführt. Im Verfahren Nr. 6/18 ist insbesondere unter rechtlichen Gesichtspunkten detailliert zu prüfen, welche Nutzungen im Umfeld des Störfallbetriebes konkret zulässig sind.

- Durch die kurzfristige Vergabe einer Machbarkeitsstudie wird untersucht, wie und mit welchem Aufwand die Unterführung Werdestraße revitalisiert und ggf. an die Bahnsteige des Hauptbahnhofes angeschlossen werden kann. Sobald die Studie vorliegt, ist – in Abhängigkeit von den zu konkretisierenden Nutzungsvorstellungen – zu diskutieren, welche Anbindung umgesetzt werden soll. Die Umsetzung beider Varianten (Nutzung Unterführung Werdestraße und Verlängerung Personenunterführung Hbf) erscheint unter finanziellen Gesichtspunkten ausgeschlossen.
- Die Vorbereitungen zur Sanierung der Brücke „Plessenstraße“ und zum Abbruch der ehemaligen „TGZ-Werksbrücke“ sind zu treffen.
- Alle 3 Interessenten aus den Werkstattgesprächen werden informiert, dass das laufende Vermarktungsverfahren ausgesetzt wird, da aktuell wesentliche Informationen nicht bereitgestellt werden können. Die Interessenten werden darüber informiert, dass im Anschluss daran entweder das Vermarktungsverfahren wieder aufgenommen oder in Abhängigkeit von den gewonnenen Erkenntnissen ein neues Verfahren begonnen werden soll. Den Interessenten wird dabei deutlich gemacht, dass die Aufnahme eines neuen Verfahrens mit der Öffnung für weitere Interessenten einhergehen würde.
- Sofern eine das Gesamtareal der Westside Hbf umfassende Projektentwicklung durch Dritte sich nicht als erfolgversprechend erweisen sollte, ist die Option in Erwägung zu ziehen, die Westside Hbf parzelliert durch die HAGENagentur zu vermarkten. Hierbei kann direkter Einfluss auf die Art der zukünftigen Nutzungen genommen werden, um so eine den bisherigen Vorstellungen von Politik und Verwaltung entsprechende nachhaltige Entwicklung zu einem Quartier für Dienstleistung und hochwertiges Gewerbe zu erreichen.

Die zeitlichen Auswirkungen der zu veranlassenden Prüfungen und Maßnahmen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgemacht werden, es muss jedoch von einem Zeitraum von mindestens einem Jahr ausgegangen werden.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

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

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

60

61

HAGENagentur

VB 5 / P

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:
