



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 5/20 (700)
Schlachthofareal - Gebiet für Gewerbe und Kreativwirtschaft
hier: Einleitung des Verfahrens

Beratungsfolge:

23.06.2020 Stadtentwicklungsausschuss
25.06.2020 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5/20 (700) Schlachthofareal - Gebiet für Gewerbe und Kreativwirtschaft gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/20 (700) Schlachthofareal - Gebiet für Gewerbe und Kreativwirtschaft liegt im Stadtbezirk Hagen-Mitte und wird durch die Rehstraße, die Wehringhauser Straße, die Minervastraße und die Gleisanlagen der Deutschen Bahn begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan in der Vorlage und dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist für das vierte Quartal 2020 vorgesehen.



Kurzfassung

Um das Gebiet entsprechend der Rahmenplanung Unteres Wehringhausen (DS 1103/2019) mit dem Ziel der Förderung von Kultur- und Kreativgewerbe zu entwickeln, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Beschluss zur Einleitung des Verfahrens erhält die Verwaltung den Auftrag, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich Unteres Wehringhausen und ist ein historischer Gewerbestandort, der durch Leerstände und kleinteilige Nutzungen geprägt ist.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche, von denen der östliche Teil über die Minervastraße erschlossen wird. Hier befinden sich die Gebäude eines ehemaligen Schlachthofes, in denen inzwischen kleinteilige Gewerbeeinheiten und kulturelle Nutzungen untergebracht sind.

Der westliche Teil des Plangebietes ist an die Rehstraße angebunden. Hier befand sich ehemals eine Anlage der Stadtwerke zur Gaserzeugung. Der zuletzt von der Südwestfalen Energie und Wasser AG (Enervie) betriebene Betriebsstandort wurde 2014 im Zuge der Zentralisierung des Versorgungsunternehmens auf der Haßleyer Insel freigezogen. In der Folge haben sich kleinere Gewerbebetriebe in den ursprünglichen Büro- und Werkstattgebäuden angesiedelt. Südlich des Erschließungsstichs Rehstraße wird in dem einstigen Kantinen- und Sozialgebäude seit mehreren Jahren eine Eventhalle für ca. 500 Besucher unterhalten. Außerdem befindet sich hier ein Parkplatz der Fa. Hawker mit 177 Stellplätzen.

Anlass der Bebauungsplanung

Zur Verwirklichung der Ziele der Rahmenplanung für das Schlachthofgelände und zur Förderung von Kultur- und Kreativgewerbe sowie zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. In diesem Zuge sollen die überbaubaren Flächen sowie die innere Erschließung neu arrangiert werden.

Vor diesem Hintergrund wurden in der Sitzungsrunde Ende 2019 drei Vorlagen des Fachbereichs Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung (61) beraten und beschlossen.

- Rahmenplanung Unteres Wehringhausen (DS 1103/2019, Rat 12.12.2019)
- III. Nachtrag zur Vorkaufsrechtssatzung „Soziale Stadt Wehringhausen“ (DS 1104/2019, Rat 12.12.2019)
- Entwicklung des Geländes „ehemaliger Schlachthof“ in Wehringhausen (DS 1105/2019, STEA 15.11.2019)



Aufbauend aus der Fortschreibung INSEK „Soziale Stadt Wehringhausen“ aus dem Jahr 2017 und dem Modellprojekt „Das Schlachthofareal“ aus dem ISEK konkretisiert die „Rahmenplanung Unteres Wehringhausen“ die städtebaulichen Ziele. In der Vorlage DS 1105/2019 werden als Ziele für das ehemalige Stadtwerke-Areal unter 5a die Stärkung von Gewerbe und für das Schlachthof-Areal unter 5b die Stärkung von Gewerbe und Kreativwirtschaft angegeben. Zusätzlich sieht die Rahmenplanung eine durchgehende Wegeverbindung über das Schlachthofareal von der Minervastraße bis zur Rehstraße vor. Weiteres hierzu kann der Anlage der Vorlage entnommen werden.

Um die Voraussetzungen zur Entwicklung des Geländes im Sinne der Rahmenplanung zu schaffen, wurde der III. Nachtrag zur Vorkaufsrechtssatzung im Dezember vom Rat beschlossen.

Planungsrecht und weitere Vorgaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Hagen umfasst nicht das Plangebiet.

Der Fluchtlinienplan XI 3-A setzt die Zufahrt auf das „Schlachthofgelände“ ab der Minervastraße auf einer Länge von ca. 50 m als öffentliche Straßenfläche fest. Darüber hinaus bestehen keine planungsrechtlichen Festsetzungen. Die derzeitige Beurteilung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben erfolgt daher nach § 34 BauGB bzw. § 30 i. V. m. § 34 BauGB.

Bis auf die Vorkaufsrechtssatzung „Soziale Stadt Wehringhausen“ liegen keine weiteren städtebaulichen Ortssatzungen vor.

Ziel der Planung

Im Sinne der zuvor aufgeführten Rahmenplanung werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Steuerung der gewerblichen Entwicklung
- Sicherung einer öffentlichen Erschließung
- Festsetzung von überbaubaren Flächen, Baufluchten und Gebäudehöhen
- Steuerung des großflächigen Einzelhandels
- Revitalisierung der historischen Bestandsgebäude soweit möglich
- Fuß- und Wegeverbindung von der Minervastraße bis zur Rehstraße
- Entsiegelung von Flächen und weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas
- Regelung des ruhenden Verkehrs
- Ergänzend zu den o.g. Planungszielen sollen auf der Teilfläche des ehemaligen Schlachthofes neben der Stärkung von kleinteiligen Gewerbebetrieben



insbesondere kulturelle Nutzungen und alternative, moderne Produktionsmöglichkeiten gefördert werden.

Damit diese Ziele erreicht werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Altlasten

Der westliche Planbereich (ehemals Enervie) ist als Altlastenfläche registriert. Im Verfahren ist zu klären, ob ergänzend zu den bereits vorliegenden Bodenuntersuchungen weitere Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich sind.

Kosten

Für die Erstellung der erforderlichen Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Kosten in Höhe von 28.000 € veranschlagt. Die Finanzierung ist im laufenden Haushalt bereits eingeplant bzw. gesichert.

Anlagen der Vorlage

- Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 5/20

Aus der Rahmenplanung Unteres Wehringhausen (DS 1103/2019) enthalten:

- Entwicklungsschwerpunkte 5a und 5b
- Karte der Entwicklungsschwerpunkte

Die Vorlage der Rahmenplanung Unteres Wehringhausen, die der Rat am 12.12.2019 beschlossen hatte, wurde nicht vollständig mitgedruckt. Sie kann im Bürger- und Ratsinformationssystem unter der Drucksachennummer 0521/2020 eingesehen werden.



Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen folgende finanzielle Auswirkungen

Maßnahme

☒ konsumtive Maßnahme

Rechtscharakter

☒ Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

1. Konsumtive Maßnahme

Teilplan:	5110	Bezeichnung:	Raumplanungen
Produkt:	1511041	Bezeichnung:	Bauleitplanung
Kostenstelle:		Bezeichnung:	

	Kostenart	Lfd. Jahr 2020	2021	2022	2023
Ertrag (-)		€	€	€	€
Aufwand (+)	542600	€	28.000 €	€	€
Eigenanteil		€	€	€	€

Kurzbegründung:

☒ Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert

gez. Erik O. Schulz
 Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
 Technischer Beigeordneter

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Christoph Gerbersmann
 Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

20

61

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

