

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteilt:

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 Gewerbetriebe 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 überbaubarbaren Flächen sowie die innere Erschließung neu arrangiert werden.

Vor diesem Hintergrund wurden in der Sitzungsrounde 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 Fluchtenlinienplan 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

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter

gez. Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

20

61

Stadtsyndikus

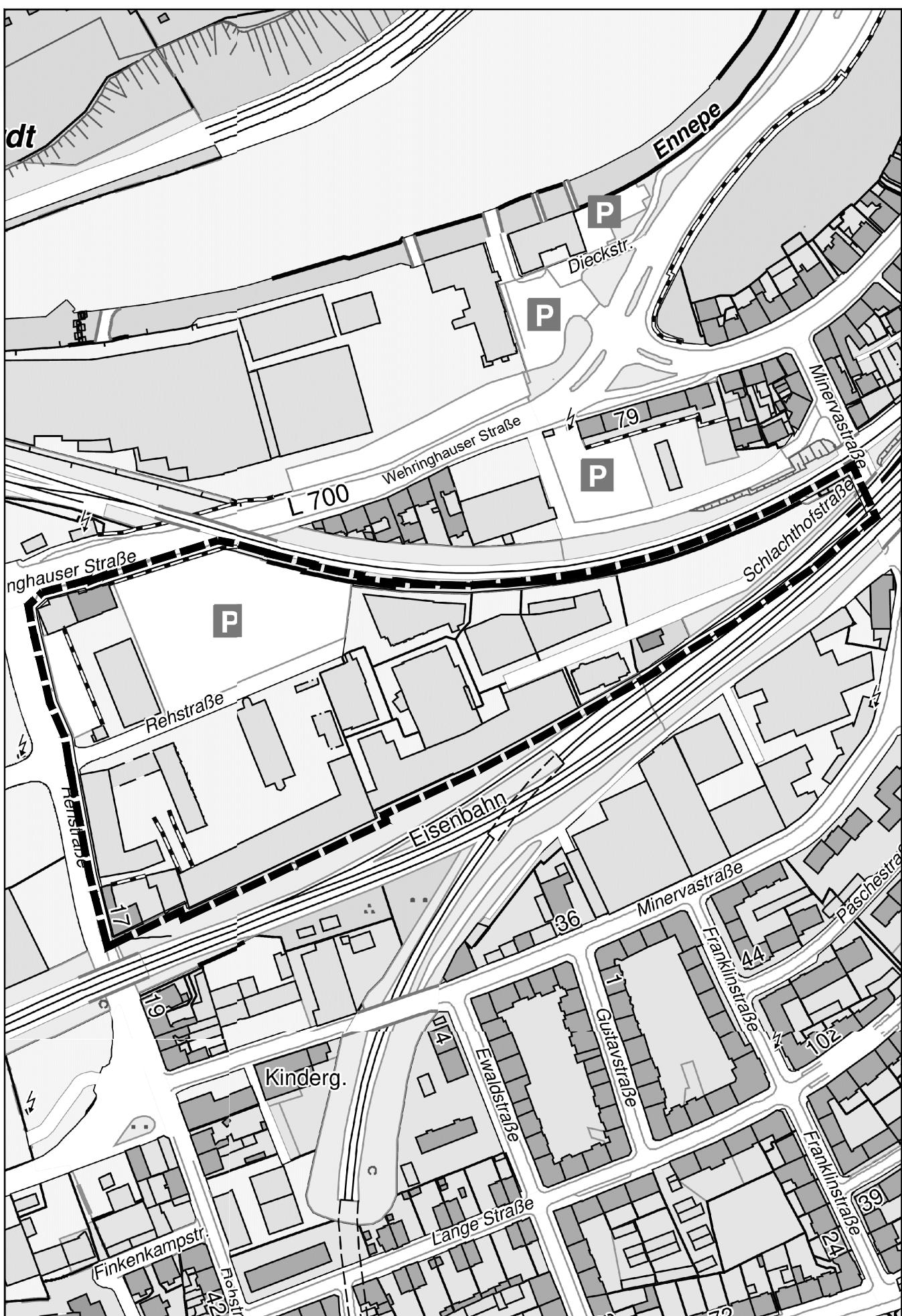
Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

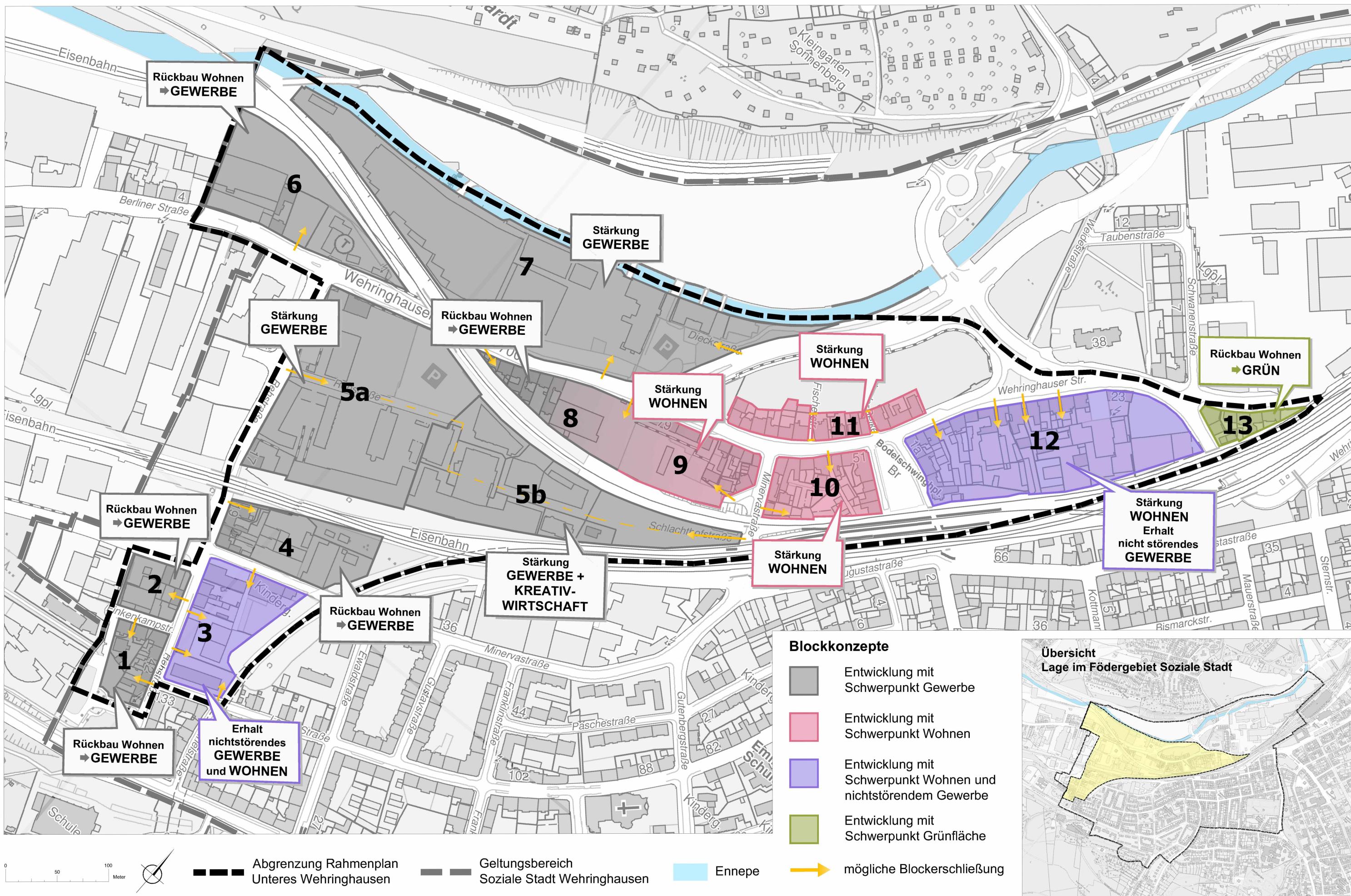
Drucksachen Nr. 0521 / 2020



RAHMENPLAN UNTERES WEHRINGHAUSEN

Übersicht der Entwicklungsschwerpunkte - Anlage 1

Drucksachen Nr. 1103/2019



HAGEN Stadt der FernUniversität Der Oberbürgermeister		Seite 1	Drucksachennummer: 1103/2019 Datum: 15.11.2019
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			

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.

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 Bahnhofshinterfahrung 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 Bodelschwinghplatzes oder die Aufwertung des Parks der Villa Post, bei.

Die Revitalisierung der Industriebrachen auf der Varta-Insel sowie auf dem benachbarten Ennergie- 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-Bahnhaltelpunkt Hagen Wehringhausen liegt zwar inmitten des Gebietes, kann jedoch nicht barrierefrei erreicht werden.

Abgesehen von der neu errichteten Freizeitanlage Bohne und dem kürzlich umgebauten Bodelschwinghplatz 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, Verkehrstrassen und Wohnen das Gebiet Unteres Wehringhausen. Diese Gemengelagen, 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 Bahnhofshinterfahrung „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 Gemengelagen 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 Entsiegelung 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-Bahnhaltelpunkt 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 entzerrt.

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 Bahnhofshinterfahrung

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 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, 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 Umsiedlung 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 Umsiedlung 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 Bodelschwinghplatz / 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 Entsiegelung der Blockinnenbereiche und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Das Stadtclima 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 Erschließungstrassen 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

RAHMENPLAN UNTERES WEHRINGHAUSEN

Übersicht der Stärken-Schwächen-Analyse - Anlage 2

