

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 2/21 (705) Industriegebiet Dolomitstraße
hier: Einleitung des Verfahrens

Beratungsfolge:

04.03.2021 Bezirksvertretung Hohenlimburg

24.03.2021 Ausschuss für Umwelt-, Klimaschutz und Mobilität

25.03.2021 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

15.04.2021 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/21 (705) Industriegebiet Dolomitstraße gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/21 (705) Industriegebiet Dolomitstraße liegt im Stadtbezirk Hohenlimburg, Gemarkung Herbeck. Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die Gleise der Bahnstrecke Hagen - Iserlohn / Siegen im Norden / Nordosten und der Dolomitstraße im Süden / Südwesten begrenzt. Südöstlich grenzt das Plangebiet an das Gut Herbeck sowie an die Flächen „Hammacher“. Südwestlich der Dolomitstraße liegen die zu den ehemaligen Betrieben gehörenden Stellplätze noch innerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet umfasst ca. 29 ha.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan zu entnehmen. Dieser Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil des Beschlusses.

Nächster Verfahrensschritt:

Als nächster Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Kurzfassung

Mit der Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens sollen die Flächen des ehemaligen Rheinkalk / Magnesita Werkes für eine künftige industrielle Entwicklung gesichert werden.

Begründung

Anlass und Vorlauf des Verfahrens

Vor dem Hintergrund des im Zuge der ruhrFIS Siedlungsflächenbedarfsberechnung ermittelten Bruttogewerbebauflächenbedarfs von 94,1 ha für die Stadt Hagen, hat die Schaffung von gewerblichen Bauflächen einen hohen Stellenwert.

Es mangelt insbesondere an großen zusammenhängenden Flächen, welche auch industriell nutzbar sind. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Stadtgebiet fallen daher aufgegebene Flächen großer Industriebetriebe besonders in Gewicht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich hauptsächlich um ehemalige Industrieflächen, die im Zusammenhang mit dem Unternehmen Rheinkalk und dem Steinbruch „Donnerkuhle“ stehen bzw. standen. Im Jahr 2008 wurde der Betrieb zum Teil stillgelegt. Die ehemaligen Produktionsgebäude sind bereits oberirdisch abgebrochen.

Seitens der Stadt Hagen bzw. der Hagener Industrie- und Gewerbeflächen GmbH (HIG) bestehen Bemühungen die Fläche zu erwerben.

Anfang 2020 wurde der letzte auf dem Gelände verbliebene Betrieb - Magnesita - stillgelegt.

Dadurch ergibt sich die Möglichkeit die zukünftige Nutzung für die zusammenhängende Gesamtfläche zu planen und die Entwicklung in die städtebaulich erforderlichen Bahnen zu lenken, um den Wegfall an Betrieben und qualifizierten Arbeitsplätzen zu kompensieren.

Ziel und Zweck der Planung

Die Gesamtfläche wird als eine der letzten großen, zusammenhängenden Flächen in Hagen gesehen, für die eine industrielle Entwicklung in Frage kommt. Ziel der Planung ist es daher, die brach gefallene Fläche wieder einer industriellen Nutzung zuzuführen und so Unternehmen Raum für Expansionen und Neuansiedlungen zu bieten. Hier soll die Planung die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen. Wesentliche Punkte sind dabei die Schaffung einer leistungsfähigen Erschließung, der Umgang mit dem derzeit verrohrten Ölmühlenbach und die Altlastenproblematik. Zudem soll planerisch sichergestellt werden, dass in wesentlichen Teilen des Plangebiets nur solche Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihres Störgrads nicht in einem üblichen Gewerbegebiet untergebracht werden können. Da sich auf Hagener Stadtgebiet keine substanziellen Alternativflächen für Industriebetriebe anbieten, sollen die hier zu entwickelnden Flächen für eben diese Betriebe vorgehalten werden. Insbesondere die vorhandenen Gleisanschlüsse bieten für produzierende Industriebetriebe einen Standortvorteil, der nur in wenigen Fällen gegeben ist.

Um den Verbrauch von ökologisch wertvollen Grünflächen entgegen zu wirken hat sich die Stadt Hagen, insbesondere auch bei der Schaffung von gewerblichen Bauflächen, zum Ziel gemacht, brach gefallene und nicht genutzte Areale zu reaktivieren. Der Bereich an der Dolomitstraße bietet hier besonders Potential.

Gegenwärtiger Zustand der Fläche

Bei der Fläche handelt es sich überwiegend um Brachflächen der ehemaligen Rheinkalk / Magnesita Werke. Im Bereich der Rheinkalk Werke sind sämtliche Gebäude oberirdisch abgebrochen, im Bereich Magnesita sind diese noch vorhanden. Teile der Flächen sind durch Aufschüttungen und Baumbewuchs geprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich bis auf die südliche Dreiecksfläche überwiegend um Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen, die im laufenden Verfahren durch Detailuntersuchungen zur Sanierung zu überprüfen sind. In einem Bereich ist bereits ein PAK-Schaden bekannt, der saniert werden muss. Vor Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens ist ein Sanierungskonzept für den gesamten Bereich vorzulegen.

Über das Gelände verläuft der verrohrte Ölmühlenbach. Dieser ist offenzulegen. Vor Rechtskraft des Bebauungsplans ist das wasserrechtliche Verfahren mit vorliegender Genehmigung abzuschließen.

Westlich des Gutes Herbeck wird eine isoliert zwischen gewerblichen Flächen liegende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, mit in die Planung einbezogen. Auf einem Teil dieser Fläche wurde mit der BImSchG-Genehmigung zur Erweiterung des Steinbruchs „Donnerkuhle“ im Jahre 1993 Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Da diese Maßnahme bis heute nicht umgesetzt wurde, besteht die Überlegung, diese Maßnahme nicht wie bisher vorgesehen, nördlich des Guts Herbeck und parallel zur Dolomitstraße zu realisieren, sondern diese in mindestens selber Größenordnung innerhalb des Grundstücks, als Abgrenzung zum historischen Gut Herbeck, zu erstellen. Eine Verlagerung der Kompensationsmaßnahme macht die formelle Änderung der Genehmigung erforderlich. Hierzu muss die Fa. Lhoist (vormals Rheinkalk) als Genehmigungsinhaber einen entsprechenden Antrag stellen. Südwestlich der Dolomitstraße finden sich Stellplätze sowie der Ölmühlenteich innerhalb des Plangebietes.

Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Bochum und Hagen) sowie der 1. Entwurf des zukünftigen Regionalplans Ruhr stellen den Bereich als „GIB – Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dar. Die zweckgebundene Nutzung des derzeitigen Regionalplans der Bezirksregierung Arnsberg entfällt in der zukünftigen Darstellung.



Landschaftsplan

Der wesentliche Teil des Plangebiets liegt aufgrund seiner industriellen Prägung außerhalb des Landschaftsplans. Der Teilbereich westlich des Gutes Herbeck liegt im Landschaftsschutzgebiet 1.2.2.22 „Herbeck“. Hier reicht auch im Böschungsbereich der geschützte Landschaftsbestandteil 1.4.4.33 „Park und Teich Gut Herbeck“ ins Plangebiet. Östlich des Stellplatzbereiches liegt der geschützte Landschaftsbestandteil 1.4.2.31 „Ölmühlenteich“ innerhalb des Plangebietes.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen ist der Planbereich zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Kleinere Teilflächen, hauptsächlich im Böschungsbereich, sind als Wald- bzw. Grünfläche dargestellt, vorhandene Teichanlagen als Wasserflächen. Die Hauptfläche ist zudem als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 08.10.2009 ist ein Teilbereich dieser Fläche als Rücknahmefläche gewerblicher Baufläche zu betrachten, welche im Rahmen der Neuaufstellung des FNP nicht mehr berücksichtigt werden soll (siehe Drucksachennummer 1226/2007). Hierbei handelt es sich um die bewaldeten Flächen nordwestlich des Magnesita Werkes.

Die Teilfläche westlich des Gutes Herbeck ist als Fläche für Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt. Hier ist für eine zukünftige gewerbliche Nutzung eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es wird daher auf die gesonderte Beschlussvorlage (siehe Drucksachennummer 0091/2021) verwiesen, die ebenfalls zur Beratung in dieser Sitzungs runde ansteht.

Bebauungsplan

Im westlichen Bereich liegt ein Teil des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1/78 (331) Entwicklungsbereich unteres Lennetal / Halden, der hier industrielle Nutzung festsetzt. Im Bereich der Dolomitstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 02/01 (529) Dolomitstraße / Hammacherstraße West Verkehrsflächen fest. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt außerhalb bestehender Bebauungspläne.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur

Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und / oder Treibhausgase kompensieren.

Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung im Rahmen von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens entstehen keine finanziellen 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**

Amt/Eigenbetrieb:

61

69

Stadtsyndikus

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

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

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Drucksachen Nr. 0090/2021

