



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Städtebauliches Konzept für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen an der Dolomit- und Hammacherstraße

**Beratungsfolge:**

15.06.2022 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

**Beschlussfassung:**

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung der Stadt Hagen beschließt das vorliegende informelle städtebauliche Konzept für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen an der Dolomit- und Hammacherstraße und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage die bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahren fortzuführen.



### **Kurzfassung**

Um eine gewerbliche und industrielle Entwicklung nordöstlich der Dolomit- und der Hammacherstraße zu steuern und voranzutreiben, wurden die grundlegenden städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengefasst. Ziel ist es, die Flächen der ehemaligen Rheinkalk- / Magnesita-Werke sowie die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche „Hammacher“ insbesondere für emissionsintensive, verarbeitende und produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern. Die Planung dient als Grundlage für die Fortführung der erforderlichen Bauleitpläne.

### **Begründung**

Da es für die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Industriestandortes Hagen unerlässlich ist, Flächen für eine gewerbliche und industrielle Nutzung zu entwickeln und zu sichern, wurden für die südöstliche Erweiterung des Industriegebietes „Lennetal“ die Grundlagen und Entwicklungsideen in einem Entwicklungskonzept zusammengefasst. Dieses umfasst die Flächen zwischen der Dolomitstraße, der Hammacherstraße und der DB-Strecke Hagen – Iserlohn / Siegen. Nördlich dieser Flächen beginnt das ausgedehnte Gewerbe- und Industriegebiet „Lennetal“ mit angrenzenden produzierenden Industriebetrieben und Logistikstandorten. Westlich liegen die Gewerbeflächen „Im Sudfeld“ (B-Plan 9/98) und „Herbeck West“ (B-Plan 11/01), die kaum noch freie Grundstücke bieten.

Bei dem vorliegenden Entwurf handelt es sich um ein informelles Plankonzept auf dessen Grundlage die weiteren Planungen vertieft werden. Die geplante zukünftige Nutzung wird in groben Strukturen dargestellt, welche im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert und den Rahmen der übergeordneten Ziele berücksichtigend verfeinert werden müssen.

Das Plangebiet setzt sich aus den Industriebrachen „Rheinkalk“ und „Magnesita“ mit einer Flächengröße von ca. 15,5 ha bzw. 12 ha zusammen. Hinzu kommen die ehemaligen Stellplatzflächen mit ca. 1,5 ha sowie den heute landwirtschaftlich genutzten Flächen „Hammacher“ und „Herbeck Nord“ mit einer Flächengröße von ca. 8,8 ha bzw. 3 ha zusammen. Insgesamt ergeben sich ca. 41 ha.

Für diese Flächen sind die Bebauungspläne Nr. 1/12 Gewerbegebiet Hammacher und 2/21 Industriegebiet Dolomitstraße sowie die erforderlichen Teiländerungen des Flächennutzungsplans bereits eingeleitet.

Aufgrund eines erheblichen Defizits an Gewerbeflächen, besonders für emissionsintensive, verarbeitende und produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe, sollen die Flächen der ehemaligen Rheinkalk- / Magnesita-Werke sowie die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche „Hammacher“ für eine gewerbliche / industrielle Nutzung gesichert werden. Ziel ist die Entwicklung, Erhaltung und Sicherung dieser Flächen, insbesondere für produzierende und arbeitsplatzintensive Betriebe und Betriebe die aufgrund ihres Emissionspotentials in anderen Gebieten unzulässig sind. So soll insbesondere heimischen produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben Raum für Expansion gegeben werden.

Es wird ein Branchenmix angestrebt, der in Teilbereichen auch eine logistische Nutzung ermöglicht. Der Fokus der Planung liegt jedoch klar auf produzierenden



Gewerbe- und Industriebetrieben. Die logistische Nutzung soll sich daher nur auf die Teilfläche „Magnesita“ beschränken, da diese eine direkte und kurze Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet und daher nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im gesamten Plangebiet führt. Da Logistikbetriebe in der Regel besonders flächenintensiv sind, oft eine geringe Wertschöpfung haben und meist wenige qualifizierte Arbeitsplätze schaffen, soll bei einer logistischen Nutzung der Teilfläche Wert auf eine entsprechende Arbeitsplatzdichte, eine erhöhte Wertschöpfung und eine vertretbare Verkehrsbelastung gelegt werden. Eine reine Lagernutzung soll vermieden werden. In den Bebauungsplanverfahren sollen daher die Möglichkeiten der BauNVO entsprechend der aufgeführten Zielsetzungen ausgenutzt werden.

Die aktuellen Entwürfe sehen für die Teilflächen „Hammacher“, „Magnesita“ und „Rheinkalk“ unterschiedliche, variable Flächengrößen vor, wobei eine Mindestgröße von 3 ha angenommen werden kann, da diese besonders stark nachgefragt werden und die Potenziale in diesem Segment in Hagen erschöpft sind. In den Randbereich und entlang der Erschließung können auch kleinere gewerbliche Einheiten angeboten werden. Da die Planungen derzeit noch am Anfang stehen, sind die Aufteilungen noch flexibel, sodass im weiteren Planverfahren ggf. auch auf konkreten Vorstellungen von Betrieben eingegangen werden kann.

Die Erschließung der Fläche „Rheinkalk“ muss über die Fläche „Magnesita“ erfolgen. Aufgrund des vorhandenen Knotenpunktes an der Dolomitstraße, welcher das Abbiegen auf die Fläche „Magnesita“ und den gegenüberliegenden Parkplatz ermöglicht, soll der bestehende Anschluss an das öffentliche Straßennetz beibehalten werden. Zudem bieten die örtlichen Höhenverhältnisse hier den günstigsten Punkt zur Erschließung der abseits liegenden „Rheinkalkfläche“. Die innere Erschließung des Plangebietes kann, je nach Flächenbedarf der zukünftigen Betriebe, variieren. Ähnlich ist der Erschließungsstich der Fläche „Hammacher“ variabel an die benötigten Betriebsgrößen anpassbar.

Die Stellplätze in den Randbereichen des Plangebietes sollen durch Bepflanzung die Grünstrukturen der angrenzenden Kompensations- und Grünflächen aufgreifen. Um dem Verbrauch wertvoller Gewerbefläche durch Stellplätze entgegen zu wirken, sollten Parkdecks realisiert werden.

Zur Förderung des Radverkehrs wird die Anbindung der Flächen über den Lennefährweg an den Lenneradweg angestrebt.

Durch das Plangebiet verläuft der derzeit verrohrte Ölmühlenbach. Aufgrund der hydraulischen Überlastung und des maroden Zustandes muss der Umgang mit diesem Gewässer im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Hier kann, in enger Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) und dem WBH, durch eine Offenlegung bzw. Teiloffenlegung eine erhebliche Verbesserung der Gewässerqualität erfolgen. Der letztendliche Verlauf des Baches muss im Laufe des B-Planverfahrens noch konkretisiert werden. Ziel ist es, eine Zerteilung möglicher Betriebsgelände zu vermeiden.

Innerhalb des Planungsraumes und im direkten Umfeld befinden sich mehrere geschützte Landschaftsbestandteile (LB) wie Teich- oder Gartenanlagen. Zudem bestehen für Teilbereiche vertragliche Verpflichtungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welche zum Teil noch umgesetzt werden müssen. Insbesondere



im Umfeld des denkmalgeschützten Gutes Herbeck sollen diese Maßnahmen so realisiert werden, dass ein Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung und den unter Schutz stehenden Anlagen entsteht. Im nördlichen Randbereich befindet sich ein bewaldeter Haldenkörper mit angrenzenden Kompensations-/ Waldflächen.

Für die industrielle Nutzung bietet der derzeit vorhandene Gleisanschluss einen erheblichen Standortvorteil. Ziel ist es daher, den Anschluss an das benachbarte DB-Gleisnetz beizubehalten. Um das Plangebiet nicht durch Gleise zu zerschneiden, sollen diese im Randbereich parallel zu den bestehenden DB-Gleisanlagen verlaufen und vor allem die geplanten großflächigen GI-Bereiche anbinden. Auch deshalb eignet sich das zukünftige Gewerbegebiet insbesondere für solche Unternehmen, die einen Mehrwert aus einem Gleisanschluss ziehen und diesen fest in ihr Betriebskonzept einbinden bzw. ein Gleisanschluss als unabdingbarer Bestandteil ihres Betriebskonzepts benötigen.

### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

### **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

☒ keine Auswirkungen (o)

### **Finanzielle Auswirkungen**

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

gez. In Vertretung 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:

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_