

## **Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung vom 14.09.2023**

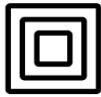
---

### **Öffentlicher Teil**

**TOP .. Neuordnung Gewerbegebiet östlich & westlich Eckeseyer Straße**  
0716/2023  
Entscheidung  
geändert beschlossen

Der Tagesordnungspunkt wurde gemeinsam mit Tagesordnungspunkt I. 6. 2. beraten.

Anlage 1 0716\_2023\_öffentliche\_Stellungnahm



## ÖFFENTLICHE STELLUNGNAHME

**Amt/Fachbereich und ggf. beteiligte Ämter/Fachbereiche:**

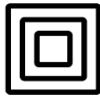
**61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung**

**Betreff:** Drucksachennummer: **0716/202**

**Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Hagen gem. § 5 (1) GO Rat:  
Neuordnung Gewerbegebiet östlich & westlich Eckeseyer Straße**

**Beratungsfolge:**

**14.09.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung**

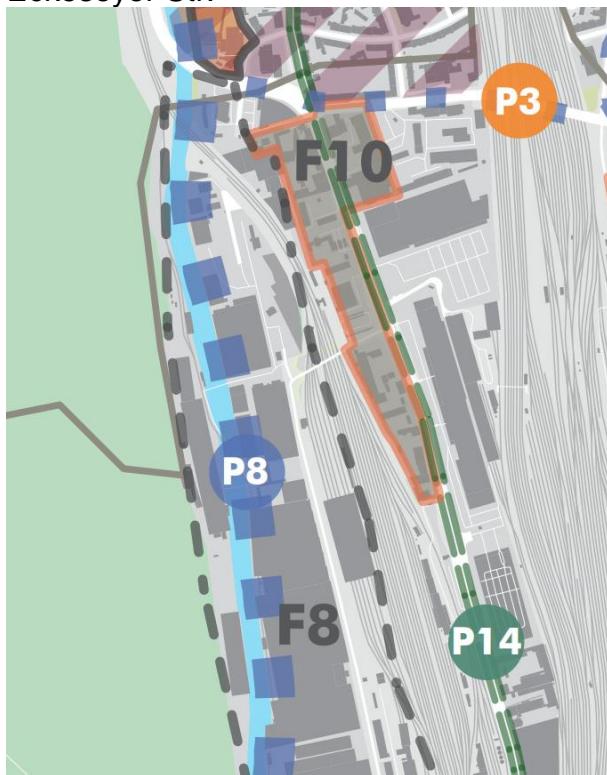


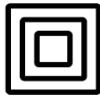
**1. Welche Maßnahmen sind aus Sicht der Verwaltung erforderlich, um den Bereich östlich und westlich der Eckeseyer Straße zwischen Fuhrparkstraße und Bahnhofshinterfahrung bis zum Jahr 2035 neu zu ordnen?**

Zur Neuordnung des Gesamtbereichs östlich und westlich der Eckeseyer Straße verbunden mit der Auflösung der Gemengelange zwischen Gewerbe und Wohnen werden von der Verwaltung der Rückbau von Wohnnutzung einhergehend mit dem Neubau für gewerbliche Nutzungen, (sofern möglich) die Umwandlung von Wohnnutzung in Gewerbenutzung sowie die Modernisierung, Revitalisierung und Standortoptimierung des gewerblichen Bestandes für erforderlich erachtet.

Diese Maßnahmen spiegeln sich mitunter auch in dem vom Rat der Stadt Hagen 2019 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) „HAGENplant 2035“ wider. Konkret befindet sich der Bereich östlich und westlich der Eckeseyer Straße zwischen Fuhrparkstraße und Bahnhofshinterfahrung im Fokusraum F10 („Umstrukturierungsflächen Wohnen zugunsten Gewerbe) des ISEK (siehe **Abbildung 1**). Der Fokusraum F10 beinhaltet dabei das übergeordnete strategische Ziel Z11 „Entzerrung von Konfliktlagen“.

**Abbildung 1:** Ausschnitt aus der Maßnahmenkarte des ISEK 2023 für den Bereich Eckeseyer Str.





2. **Ist es sinnvoll, bei der jetzt erfolgenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans diese Zielperspektive bereits mit zu berücksichtigen?**
4. **Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, um die heute als „Gemischte Baufläche“ sowie die Sonderbaufläche entlang der Eckeseyer Straße zu Gewerbeflächen umzuwidmen?**

*(Die Fragen 2 und 4 werden aufgrund ihrer inhaltlichen Zusammenhänge gemeinsam beantwortet.)*

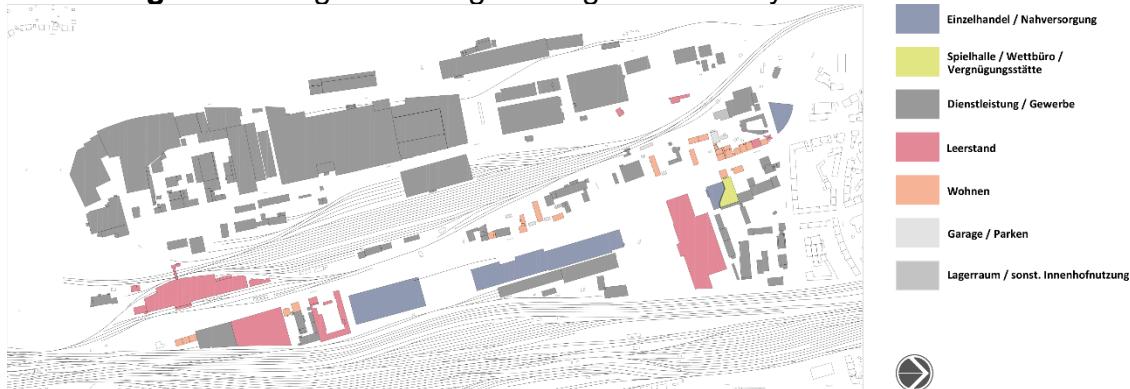
Von Seiten der Verwaltung wird es für grundsätzlich sinnvoll erachtet, diese Zielperspektive im Rahmen der FNP-Neuaufstellung für den Bereich westlich der Eckeseyer Straße zu berücksichtigen. Beim Bereich östlich der Eckeseyer Straße handelt es sich hingegen nach dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Hagen um den einzigen größeren Verbundstandort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) im Entwurf des Regionalplan Ruhr, der zur Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten großflächigen Fachmärkten in Hagen die planerischen Standortvoraussetzungen erfüllt. Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung ist daher aktuell beabsichtigt, den Bereich östlich der Eckeseyer Straße als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel darzustellen. Innerhalb dieser Sonderbaufläche ist aber eine gewerbliche Nutzung weiterhin möglich.

3. **Welche Instrumente empfiehlt die Verwaltung, um die perspektivische Neuordnung des kurzfristig anzustoßen?**
5. **Wie würde die Verwaltung die Grundstückseigentümer informieren und in die Planung mit einbinden?**

*(Die Fragen 3 und 5 werden aufgrund ihrer inhaltlichen Zusammenhänge gemeinsam beantwortet.)*

Von Seiten der Verwaltung kann eine Neuordnung aus personellen wie finanziellen Gründen aktuell keine Arbeitspriorität einnehmen. Kurzfristig ist eine Neuordnung entlang der Eckeseyer Straße somit von Seiten der Verwaltung nicht leistbar. Eine Empfehlung, welche (städtebauliche) Instrumente zum Anstoßen einer kurzfristigen Neuordnung geboten erscheint, kann daher zum jetzigen Zeitpunkt auch auf aufgrund des fehlenden Konkretisierungsgrades nicht formuliert werden. Insgesamt wird für die Neuordnung ein langwieriger und komplexer Planungsprozess erwartet, da Wohnnutzungen entlang der Eckeseyer Straße aufgegeben werden müssen, wie die gegenwärtige Nutzungsverteilung in **Abbildung 2** verdeutlicht: Wohnnutzung bestehen westlich wie östlich der Eckeseyer Straße. Westlich der Eckeseyer Straße besteht zudem kaum Leerstand.

**Abbildung 2:** Nutzungsverteilung entlang der Eckeseyer Straße

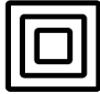


Grundsätzlich und prinzipiell denkbar sind jedoch langfristig folgende (städtebauliche) Instrumente für die Neuordnung entlang der Eckeseyer Straße:

- Aktives Ankaufen von Grundstücken entlang der Eckeseyer Straße,
- Aufstellen von Bebauungsplänen (§ 8 bis 13b BauGB) in Verbindung mit Veränderungssperre/Zurückstellung von Baugesuchen (§ 14 bis 18 BauGB),
- Ausübung von Vorkaufsrechten (§ 24 bis § 28 BauGB),
- Umlegung (§ 45 bis § 84 BauGB),
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 bis § 171 BauGB) sowie
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§ 136 bis § 164b BauGB).

Die Information und Einbindung der Grundstückseigentümer würde sich somit ausschließlich aus den Regelungsmöglichkeiten der o.g. längerfristigen (städtebaulichen) Instrumente des BauGB ergeben.

gez. Henning Keune  
(Technischer Beigeordneter)



## **Verfügung / Unterschriften**

### **Veröffentlichung**

- Ja  
 Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

---

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

---

**Stadtkämmerer**

---

**Stadtsyndikus**

---

**Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Amt/Fachbereich:**

- 61/20 per Mitzeichnung  
61/2 per Mitzeichnung  
61 per Mitzeichnung

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Fachbereich:**

**Anzahl:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---