

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 3/08 (599) - Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

a) Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB

b) Beschluss über den Verzicht auf die frühzeitige Erörterung (Bürgerbeteiligung) nach § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB

Beratungsfolge:

28.05.2008 Bezirksvertretung Hohenlimburg

17.06.2008 Stadtentwicklungsausschuss

19.06.2008 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 3/08 (599) Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB in der zuletzt gültigen Fassung.

Zu b)

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Straßenverkehrsfläche der Bahnstraße zwischen Lohmannstraße und Langenkampstraße sowie die östlich angrenzenden Flächen bis zur neuen Brücke Langenkampstraße und die südlich angrenzenden Eisenbahnflächen bis einschließlich Bahnübergang Herrenstraße. Im Geltungsbereich befinden sich das städtische Parkhaus, der Bahnhof Hohenlimburg mit Empfangsgebäude, Bahnsteig und einem Pavillongebäude an der Bahnstraße.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist das oben genannte Plangebiet eindeutig dargestellt. Dieser Lageplan im Maßstab 1 : 500 ist Bestandteil des Beschlusses.



Als nächster Verfahrensschritt soll die Offenlegung des Planes in 2008 erfolgen.

Kurzfassung

Für das leer stehende Bahnhofsgebäude in Hohenlimburg und für das minder genutzte städtische Parkhaus an der Bahnstraße sollen neue Nutzungsstrukturen entwickelt werden. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels zur Attraktivierung der Hohenlimburger Innenstadt zu ermöglichen. Das bestehende Planungsrecht steht diesem Vorhaben entgegen. Aus diesem Grunde wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, um die bestehenden Bebauungspläne für den betroffenen Bereich zu ersetzen.

Begründung

Anlass

Das Empfangsgebäude des Hohenlimburger Bahnhofs steht seit geraumer Zeit leer. Die Bahn hat es der Stadt Hagen zum Kauf angeboten. Die Stadt hat abgelehnt. (Siehe HFA – Beschluss vom 02.12.2004 Vorlage Nr. 0778/2004) Das Angebot wird seitens der Bahn weiterhin aufrecht gehalten und umfasst neben dem Empfangsgebäude die Flächen entlang der Gleisstrecke, auf dem das Pavillongebäude steht, bis zum Bahnübergang Herrenstraße.

Auf der anderen Seite wird das städtische Parkhaus nur zu ca. 20 % genutzt. In dem Gebäude befindet sich auch der Zentrale Omnibus Bahnhof (ZOB) Hohenlimburg. Es gibt die Überlegung, den ZOB auszulagern und das Parkhaus abzureißen. Nach Beseitigung des Parkhauses und der Bahngebäude könnte die gesamte Fläche einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen werden. Als Erweiterung der Hohenlimburger Innenstadt soll dieser Bereich im Vergleich zur heutigen Situation aufgewertet werden.

Mit einem neuen zusätzlichen Einzelhandelsstandort soll die gegenüber dem Bereich des Freiheitsplatzes stark abfallende Attraktivität und Nachfrage in der Innenstadt durch einen zweiten Schwerpunkt aufgefangen werden.

Nach Schließung des Bahnüberganges Herrenstraße und Errichtung der Brücke Langenkampstraße soll die Bahnstraße von Durchgangsverkehr entlastet werden, indem der Hauptverkehrsstrom über die Mühlenbergstraße geleitet wird. Durch die Schaffung von städtebaulichen Qualitäten, u. a. durch eine Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, soll sich dieser Standort zu einem integrierten Bestandteil der Hohenlimburger Innenstadt entwickeln. Mit der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels an dieser Stelle verbindet sich der Gedanke an eine Belebung und Attraktivierung der Innenstadt insgesamt. Diese These wird auch durch den aktuellen Stand des Hagener Einzelhandelskonzeptes gestützt.

Die Voraussetzung aller Bemühungen ist die Verlagerung des gut funktionierenden ZOB. Die Nähe zum Bahnhof soll gewahrt bleiben, da dieser als Bahnstation erhalten

bleibt und in seinem Erscheinungsbild und in seiner Funktionalität aufgewertet werden soll. Nach Beseitigung des Empfangsgebäudes und des Pavillongebäudes in der Bahnstraße könnte der ZOB in den Bereich Bahnstraße bzw. in die Flächen, die zur Zeit der Bahn gehören (als Bahnflächen gewidmet) verlagert werden. Dies böte die Möglichkeit einer engen Verknüpfung der Verkehrssysteme. Der Erhalt der guten Anbindung des ÖPNV an dieser Stelle ist wesentlich zur städtebaulichen Qualitätssicherung.

Planungsrechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich des einzuleitenden Bebauungsplanes Nr. 3/08 ist bereits von zwei bestehenden Bebauungsplänen abgedeckt:

1.: Im Bebauungsplan Nr. 2/95 – Isenbergstraße – sind die Bahnflächen südlich der Bahnstraße und damit der Bahnhof festgesetzt.

2.: Im Bebauungsplan Nr. 26 – Langenkamp 1. Nachtrag – sind die Verkehrsfläche der Bahnstraße und das Parkhaus festgesetzt. Der Plan setzt ein Baugebiet für Gemeinbedarf fest mit den Zweckbestimmungen Busbahnhof, Garagen- und Parkhaus mit maximal 4 Vollgeschossen.

Die oben genannten Planungsziele sind mit diesen Festsetzungen nicht vereinbar. Um nicht zwei Änderungsverfahren parallel zu betreiben wird ein neues Bebauungsplanverfahren für dieses Vorhaben eingeleitet. Der Bebauungsplan 3/08 (599) – Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg – wird innerhalb seines Geltungsbereiches die beiden genannten Bebauungspläne außer Kraft setzen und ersetzen.

Der Bebauungsplan 3/08 (599) – Neuordnung Bereich Bahnhof Hohenlimburg - ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB da er entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung zum Inhalt hat. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 16.500 qm, womit gewährleistet ist, dass die zulässige überbaubare Grundfläche unter der Grenze von 20.000 qm bleiben wird. Unter diesen Voraussetzungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Es werden auch die weiteren Kriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt:

- Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.
- Es findet keine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung statt.

Mit dem Bebauungsplan und der Wahl des beschleunigten Verfahrens soll einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden. Dies entspricht den Zielen des § 13 a BauGB.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB Abs. 2 und 3 entsprechend gelten, ergeben sich im Verfahren und in der späteren Umsetzung die Möglichkeit der Zeit- und Kostenersparnis. So sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines detaillierten Umweltberichtes (inkl. Monitoring) nicht notwendig und auf eine frühzeitige Erörterung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgeranhörung) kann verzichtet werden.

Auf eine Bürgeranhörung wird verzichtet, da die beabsichtigte Bürgerbeteiligung im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planung als ausreichend betrachtet wird.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:** _____ **Anzahl:** _____
