

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Betreff:

Verkauf des städtischen Grundstückes ehem. Kaufmannsschule II -Außenstelle Hohenlimburg, Gumprechtstraße

Beratungsfolge:

28.01.2009 Bezirksvertretung Hohenlimburg
29.01.2009 Haupt- und Finanzausschuss
10.02.2009 Stadtentwicklungsausschuss
12.02.2009 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der aufgezeigten Planungsvarianten eine Ausschreibung des städtischen Grundstückes ehem. Kaufmannsschule II –Außenstelle Hohenlimburg vorzubereiten.

Der Beschluss wird bis zum 30.4.2009 umgesetzt.

Kurzfassung

Zur Vorbereitung einer Ausschreibung des städtischen Grundstückes der ehem. Kaufmannsschule II – Außenstelle Hohenlimburg - wurden seitens der Verwaltung Varianten für eine zukünftige Nutzung untersucht. Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage dieser Planungsvarianten eine Ausschreibung des städtischen Grundstückes ehem. Kaufmannsschule II – Außenstelle Hohenlimburg – vorzubereiten.

Begründung

Lage des Grundstückes

Das zum Verkauf anstehende Grundstück der Kaufmannsschule II –Außenstelle Hohenlimburg- befindet sich in Hagen-Hohenlimburg südlich der Oberen Isenbergstraße. Es wird im Osten durch die Gumprechtstraße und im Süden durch die Kaiserstraße begrenzt. Im Westen liegen die bebauten Grundstücke entlang von Kaiserstraße und Cowenstraße. Das Grundstück besteht aus den nachfolgend genannten Flurstücken:

- Teilfläche aus Flurstück 71, Flur 18, Gemarkung Hohenlimburg	= 724 qm
- Flurstück 72, Flur 18, Gemarkung Hohenlimburg	= 1.026 qm
- Flurstück 234, Flur 18, Gemarkung Hohenlimburg	= 2.525 qm
Summe	= 4.275 qm

Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude wurden zuletzt von der Kaufmannsschule II – Außenstelle Hohenlimburg - genutzt. Ursprünglich befand sich hier das Städtische Gymnasium Hohenlimburg. Das dreigeschossige Hauptgebäude aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts liegt auf der Ostseite und wird von der Gumprechtstraße aus erschlossen. Ein viergeschossiger Anbau aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts befindet sich auf der Westseite. Der älteste Gebäudeteil mit zwei bis drei Geschossen befindet sich im Norden, unmittelbar an der Oberen Isenbergstraße.

Planungsrechtliche Beurteilung

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Liegenschaft, die für einen Verkauf vorgesehen ist, als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die nordwestlich angrenzenden Grundstücke zwischen der Oberen Isenbergstraße (alt) und der Cowenstraße sind als gemischte Baufläche und die übrigen westlich, südlich sowie östlich angrenzenden Bereiche sind als Wohnbaufläche dargestellt. Bis auf das Schulgrundstück entsprechen die Darstellungen auch annähernd den heutigen Nutzungen. Der nördliche Teil (Flurstück 71) der zum Verkauf anstehenden Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 / 95. Dieser Bereich ist als Gemeinbedarfsfläche – Schule festgesetzt worden. Da die Planungsvarianten diesen Bereich gar nicht bzw. nur zu einem geringem Teil für eine Bebauung beanspruchen, ist erst im Weiteren zu prüfen, ob eine Befreiung oder eine Planänderung erforderlich werden.

Bezogen auf die vorhandenen Nutzungen im Umfeld, lässt sich das ehemalige Schulgrundstück überwiegend als Wohngebiet einstufen. Lediglich der nördliche Grundstückstreifen entlang der Oberen Isenbergstraße (alt) könnte als Mischgebiet gelten. Dieser Streifen wird auch durch den Verkehrslärm beeinträchtigt, der sich nach Fertigstellung der neuen Brücke einstellen wird. Deshalb werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzfenstern auf der Nordseite der geplanten Gebäude erforderlich (siehe Verkehrslärm-Immissionsschutz-Gutachten

über zu erwartende Verkehrsbelastungen für die geplante Aufhebung des Bahnüberganges Herrenstraße in Hagen-Hohenlimburg). Die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen soll an dieser Stelle unterbleiben. Die Versorgung der Bevölkerung, auch mit Gütern des täglichen Bedarfs, ist aufgrund der Nähe zur Hohenlimburger Altstadt gewährleistet. Diese soll durch zusätzliche Einzelhandelsflächen im Bereich des Parkhauses am Bahnhof gestärkt werden.

Bebauungsvorschläge

Zu der geplanten Wohnnutzung auf dem Grundstück wurden vier unterschiedliche Konzepte entwickelt. Die Planung der Gebäude und der inneren Erschließung wird durch die Hanglage erschwert. Im Mittel steigt das Gelände um ca. 12° nach Süden an. Alle Bebauungsvorschläge berücksichtigen die klare Geländezäsur, die sich durch die Stützmauer in der verlängerten Achse der Cowenstraße ergibt. Teilweise werden zusätzliche Stützmauern erforderlich. Die Bebauung konzentriert sich jeweils südlich der vorhandenen Mauer, während die Grundstücksflächen nördlich der Mauer mehr oder weniger unbebaut bleiben. Diese Flächen schaffen eine Distanz zur Kreuzung Untere Isenbergstraße / neue Brücke und sollen einen öffentlichen Platzcharakter erhalten. An dieser Stelle ist auch in allen Entwürfen eine größere Stellplatzanlage geplant. Diese Stellplatzanlage und das Baugrundstück werden von der Gumprechtstraße aus erschlossen. Eine unmittelbare Zufahrtsmöglichkeit von der neu verlegten Oberen Isenbergstraße aus besteht nicht. Es ist lediglich eine Fahrbeziehung rechts-raus in der Verlängerung der Gumprechtsstraße vorgesehen. Bei der Planungsvariante B wird das ehemalige Schulgrundstück zusätzlich von der Kaiserstraße aus angebunden.

Ziel muss es sein, an dieser prägnanten Stelle sowohl eine städtebaulich ansprechende Lösung zu finden als auch eine gute Adresse für Bauwillige / Wohnungssuchende zu schaffen.

Variante A – Freistehende Einfamilienhäuser

Geplant sind 10 Baukörper, die einen gewissen Spielraum für eine individuelle Gestaltung geben. Drei größere Baukörper sind auf der Nordseite geplant. Sie sind so dimensioniert, dass neben einer Wohnnutzung auch Platz für Büros / Dienstleister vorhanden ist. Diese Gebäude werden über die Stellplatzanlage unterhalb der Mauer erschlossen. Das größere Stellplatzangebot an dieser Stelle käme einer Büronutzung zugute. Die übrigen 7 Baukörper werden über eine Privatzufahrt von der Gumprechtstraße aus erschlossen und sind somit ebenfalls unmittelbar anfahrbar. Die Baukörper sind versetzt angeordnet, damit möglichst viele Durchblicke, vor allem für die drei Baukörper in der mittleren Reihe, erhalten bleiben. Da das Gelände terrassiert wird, sollten die Stützmauern grundstücksübergreifend einheitlich gestaltet werden.

Variante B – Reiheneigenheime

Diese Lösung sieht eine stärker verdichtete Wohnbebauung vor. Drei L-förmige Reihenhauserzeilen orientieren sich mit der Gartenfront nach Westen. Die Hauseingänge liegen an der Gumprechtstraße bzw. an zwei Wohnwegen, die parallel zur Gumprechtstraße das Grundstück von der Kaiserstraße aus erschließen. Ähnlich wie bei Lösung A sind die drei Baukörper am jeweils nördlichen Ende der Häuserzeilen größer dimensioniert, sodass hier Platz für Büroflächen o.ä. angeboten

werden kann. Durch Ihre Winkelform werden die Gärten nach Norden hin abgeschirmt. Die Erschließung dieser drei Häuser soll über die geplante Stellplatzanlage erfolgen. Im Übrigen sind Garagen in der Sockelzone der Gebäude entlang der Gumprechtstraße sowie am Beginn der Wohnwege entlang der Kaiserstraße geplant. Die Reihenhäuser sind mindestens zweigeschossig. Die Enden der Gebäudezeilen werden durch ein drittes Geschoss akzentuiert.

Variante C – Eigentumswohnungen

Im Grundriss der Variante B nicht unähnlich, ist eine kammförmige Wohnbebauung geplant. Den nördlichen Abschluss bildet ein durchgehender Gebäuderiegel mit zwei bis drei Wohngeschossen und einem darunter liegenden Parkdeck. Das Parkdeck, das alle notwendigen Stellplätze aufnehmen kann, wird von der Gumprechtstraße aus erschlossen. Nach Süden entstehen zwischen drei Gebäudeflügeln begrünte Freiflächen, die mit der tlw. aufgelockerten Bebauung südlich der Kaiserstraße korrespondieren. Das Bauvolumen ist groß genug, um Platz für bis zu 40 Wohnungen zu bieten, die über sechs Treppenhäuser erschlossen werden. Durch aufgesetzte Staffelgeschosse mit Dachterrassen wird die Gebäudeanlage horizontal gegliedert.

Variante D – Gemeinsam Wohnen von Jung und Alt

Dieser Lösungsvorschlag setzt sich aus zwei größeren Gebäudekörpern zusammen. Zum einen ist auf der Nordseite ein Neubau vorgesehen, der Platz für ca. 30 barrierefreie Wohnungen bietet. Abweichend von den übrigen Planungsvarianten schiebt sich dieser Baukörper sehr weit über die vorhandene Stützmauer hinaus nach Norden. Voraussetzung für barrierefreies Wohnen ist der Einbau eines Fahrstuhles, der von der Ebene des nördlich vorgelagerten Platzes aus eine Verbindung zu den Wohngeschossen darüber schafft. Zum anderen ist der Grundriss des Neubaus so angeordnet, dass am südöstlichen Rande des Grundstückes Platz für den Erhalt des Hauptgebäudes der ehemaligen Schule bleibt. Auch für dieses Gebäude käme möglicherweise eine Wohnnutzung in Frage. Zu prüfen wäre, ob die großzügig bemessenen Grundrisse geeignet sind, das Gebäude in ein Wohnhaus für kinderreiche Familien umzuwandeln. Ggf. ist ein entsprechender Umbau auch in teilweiser Eigenleistung möglich. Da alle notwendigen Stellplätze auf der Stellplatzanlage nördlich der Stützmauer nachgewiesen werden sollten, würden die Freiflächen auf dem übrigen Grundstück insgesamt als Grünanlage genutzt werden können. Dieser gemeinschaftliche Bereich sollte mit deutlichen Spiel- und Aufenthaltsqualitäten entwickelt werden. Ob es darüber hinaus räumliche Angebote geben soll, die von Jung und Alt gemeinsam genutzt werden können, bliebe zu prüfen.

Flächenangebot, Nutzungsziffern

Variante	Einheiten	Grund- fläche	Geschoss- fläche	Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl
A	10 freistehende Einfamilienhäuser	1.100 qm	1.980 qm	0,26	0,46
B	14 Reiheneigenheime	1.260 qm	2.950 qm	0,29	0,69
C	ca. 40 Eigentums- wohnungen	2.030 qm	4.470 qm (inclus Parkdeck)	0,47	1,05
D	Gemeinsam Wohnen von Jung und Alt ca. 30 barrierefreie Wohnungen im Neubaubereich ca. 10 Wohnungen für kinderreiche Familien im Altbaubereich	980 qm 710 qm	2.900 qm 1.690 qm	0,40	1,18

Bei der Ermittlung der Grundfläche wurden Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Grundflächen von Nebenanlagen nicht mit erfasst.

Weitere Vorgehensweise / Empfehlung

Gemäß dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses (STEA) vom 28.02.2002 soll ein Konzept zur Offensive gegen die Abwanderung aus Hagen erarbeitet werden. Wesentliches Ziel ist insofern die Deckung des Wohnbedarfs der Hagerer Bevölkerung. Aufgrund des vorhandenen Bedarfs nach Baugrund in der Stadt Hagen ist es erforderlich, neue Wohnbauflächen zu erschließen. Der Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken ergibt sich trotz der aktuell sinkenden Einwohnerzahl der Stadt Hagen aufgrund der Veränderung in den Haushaltstrukturen. Dies zeichnet sich dadurch aus, dass Kleinfamilien vermehrt Baugebiete suchen, die eine gewachsene Infrastruktur aufweisen, sich in einem zusammenhängenden Ortsteil befinden, jedoch an Randlagen der Innenstadt liegen. Auch im Stadtbezirk Hohenlimburg ist es notwendig, Wohnbauflächen zu aktivieren, weil aktuell sehr geringe Flächenreserven für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Eine Bebauung dieses aufgrund der Topographie schwierigen Geländes erfordert eine Planung aus einer Hand. Die Verwaltung schlägt daher – auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte - vor, das Grundstück mitsamt den aufstehenden Gebäuden zur Umsetzung einer der aufgezeigten Planungsvarianten an einen Investor zu verkaufen und hierzu eine Ausschreibung vorzubereiten.

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:**
