

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiligt:****Betreff:**

Nutzungskonzept für die Fläche zwischen der Bahnhofshinterfahung und der Wehringhauser Straße

**Beratungsfolge:**27.01.2009 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
10.02.2009 Stadtentwicklungsausschuss**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Nutzungskonzept für die Fläche zwischen der Bahnhofshinterfahung und der Bebauung Wehringhauser Straße zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Nutzungskonzept für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zugrunde zu legen.

## **Kurzfassung**

Eine ehemalige Betriebsfläche der Fa. VARTA bzw Fa. Hawker wird im Zuge des Grunderwerbs für die Bahnhofsfäche von der Stadt mit erworben. Aufgrund der anstehenden Sanierungsmaßnahmen sind die Nutzungen zu bestimmen.

## **Begründung**

### Planungsstand der Bahnhofshinterfahung

Die Bebauungspläne Nr. 9/00 Bahnhofshinterfahung 1. Abschnitt Wehringhauser Straße – VARTA und Nr. 8/07 Bahnhofshinterfahung 2. Abschnitt Weidestraße - Eckeseyer Straße sind seit dem 15.12.2008 rechtsverbindlich. Zur Zeit werden die technischen Details für die Straßenbaumaßnahmen erarbeitet, die voraussichtlich Ende des Jahres 2009 beginnen werden.

In diesem Zusammenhang wird momentan auch der Sanierungsplan erstellt, der den genauen Umgang mit den belasteten Böden (Altlasten) festlegt. Im Altlastensanierungsgebiet liegt eine ehemalige Betriebsfläche der VARTA bzw. Hawker, die sich zwischen der Bahnhofshinterfahung und den Grundstücken Wehringhauser Straße 56 bis 80 erstreckt und im Zuge des Grunderwerbs für die Hinterfahung von der Stadt Hagen erworben wird. Für den Sanierungsplan ist die Festlegung der zukünftigen Flächennutzungen erforderlich.

Weil diese Fläche nicht in einem Bebauungsplan liegt und die Aufstellung eines B-Plans nicht beabsichtigt ist, werden die Nutzungsvorstellungen der Verwaltung in dieser Vorlage vorgestellt. Eine Baugenehmigung könnte für den Lebensmittelmarkt auf der Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigt werden.

### Nutzungskonzept

Die Fläche wird zur Bahnhofshinterfahung hin von einem Lärmschutzwall und in Richtung Wehringhauser Straße hin von einer mehrgeschossigen Wohnbebauung begrenzt. Die Fläche ist an mehreren Stellen von der Wehringhauser Straße und über den verbleibenden Teil der Dieckstraße zugänglich. Aufgrund der Lärmschutzanlage ist ein Zugang von der Bahnhofshinterfahung aus nicht vorgesehen.

Zur Bürgeranhörung für den Bebauungsplan Nr. 9/00 am 28.11.2006 wurden zwei unterschiedliche Konzepte für diese Fläche vorgestellt. Eine Variante sah die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe wie z. B. Büronutzungen vor. In der anderen Variante wurde eine Grünanlage mit der Anordnung von Wegen und Ruhebereichen vorgestellt.

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 9/00 in der Zeit vom 17.9. bis 17.10.2007 ist von Anwohnern der Wehringhauser Straße eine Stellungnahme eingegangen, in der auf die mit Lärm und Feinstaub belastete Wohnsituation entlang der B 7 hingewiesen wurde. Die Anwohner sprechen sich zur Verbesserung der Wohnqualität für ruhige Nutzungen auf der Fläche zwischen ihren Häusern und der Bahnhofshinterfahung aus und schlagen deshalb eine Grünanlage vor (siehe Anlage 3).

Das überarbeitete Konzept sieht eine Kombination der zuvor genannten Varianten vor (siehe Anlage 1). Es wird vorgeschlagen, im Norden der zukünftig städtischen Fläche einen Lebensmittelmarkt und im übrigen Bereich eine öffentliche Grünanlage anzuordnen.

### Lebensmittelmarkt

Denkbar ist ein Lebensmittelmarkt bzw. Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 qm. Der Standort liegt im Kreuzungsbereich der Bahnhofshinterfahung und Wehringhauser Straße. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen bei dem Lebensmitteldiscounter Aldi an der Wehringhauser Straße gegenüber von der Fa. Hawker, im Verbrauchermarkt an der Minervastraße und im Stadtteilzentrum Wehringhausen entlang der Langestraße. Unter Berücksichtigung des zur Zeit in der Beratung befindlichen Einzelhandelskonzeptes ist die Erforderlichkeit eines weiteren Standortes für Lebensmittel allerdings noch einmal zu überprüfen. Die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, wie zum Beispiel die nahegelegene Ortsmitte von Wehringhausen, ist vorrangige Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes und der aktuellen Rechtsprechung.

Die Grundstückszufahrt befindet sich an der Wehringhauser Straße nördlich des Gebäudes Nr. 56. Der Standort ist aus den verschiedenen Richtungen entsprechend der folgenden Auflistung zu erreichen:

- |                |   |
|----------------|---|
| Aus Haspe      | über Bahnhofshinterfahung / rechts ab am Knoten 1 (Bereich Dieckstraße) in die Wehringhauser Straße   |
|                | über Bahnhofshinterfahung, rechts ab am Knoten 2 (Kreuzung Bahnhofshinterf. / Abzweig zum Kuhlerkamp bzw. Innenstadt) in die Wehringhauser Straße |
| Aus Eckesey    | über Bahnhofshinterfahung, links ab am Knoten 2 in die Wehringhauser Straße   |
| Aus Innenstadt | Wehringhauser Straße, links ab am Knoten 2 auf Bahnhofshinterfahung, links ab am Knoten 1 in die Wehringhauser Straße                             |

Vom Kuhlerkamp geradeaus über den Knoten 2 und anschließend links ab in die Wehringhauser Straße

Die Abfahrt kann links raus in Richtung Innenstadt erfolgen. Alle anderen Ziele sind rechts raus über die Wehringhauser Straße zu erreichen.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung ist entlang der Bahnhofshinterfahung ein Lärmschutzwall in ca. 4 m Höhe vorgesehen. Auch im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes kann auf diese Lärmschutzmaßnahme nicht verzichtet werden.

### Öffentliche Grünanlage

Die Grünanlage dient der unmittelbaren wohnungsnahen Erholung. Durch Ab- und Auftrag der vorhandenen belasteten Böden ergibt sich eine Geländemodellierung, die zur Ennepe ansteigt und den Lärmschutzwall im Bereich der Wohnbebauung fast verschwinden lässt. Durch Auftrag von unbelastetem Kulturboden ergeben sich Pflanzzonen, die auch die Anpflanzung von Bäumen kleiner bis mittlerer Größe ermöglicht. Ein Wegenetz erlaubt einen kleinen Rundgang auf der Fläche. Zielpunkt ist eine kleinere Aufenthaltsfläche auf der Wallkrone, die einen Blick über die Straße in das Tal der Ennepe erlaubt und damit den durch den Fluss gebildeten Talraum erlebbar macht. Eine Wegeachse verbindet diese Grünfläche mit dem Bodelschwingplatz im Süden. Im gesamtstädtischen Freiraumkonzept bildet diese Grünfläche einen wichtigen „Trittstein“ in der quer zum Talraum verlaufenden Grünachse Stadtwald – Tücking / Philippshöhe.

### Anlagen der Vorlage:

Anlage 1: Nutzungskonzept

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Stellungnahme der Anwohner v. 12.10.2007



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister****Gesehen:**\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerer**\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r****Amt/Eigenbetrieb:**

61      Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---