

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:**Betreff:**

Rahmenplanung für Westerbauer

Beratungsfolge:

01.10.2009 Bezirksvertretung Haspe
06.10.2009 Stadtentwicklungsausschuss
08.10.2009 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Die Rahmenplanung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung entfällt**Begründung****Rahmenplanung zur Entwicklung Westerbauer****Städtebauliche Situation**

Das Ortszentrum Westerbauer wurde geprägt durch eine Gemengelage von kleinen und großen Gewerbebetrieben, Geschosswohnungsbau, den Fluss Ennepe und die B7, die das Zentrum durchschneidet.

Diese Situation hat sich verändert. Das produzierende Gewerbe, das Jahrhunderte lang an der Ennepe angesiedelt war und die Wasserkraft nutzte hat sich in südliche Richtung, hinter die Ennepetorstraße, verlagert. Hier hat sich ein breites Band an Gewerbebetrieben bis zur Bahnlinie angesiedelt.

Das den Verlauf der Ennepe begleitende Band von Mischbauflächen, zwischen Ennepe und der Bebauung entlang der Ennepetorstraße wird geprägt durch kleinteiliges nicht störendes Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel und Flächen für Gemeinbedarf. Durch die Schließung zweier großer produzierender Betriebe in diesem Bereich tat sich für den Ortsteil Westerbauer zum einen die Möglichkeit einer Neustrukturierung des Zentrums auf, zum anderen konnte sich die Entflechtung von produzierendem Gewerbe und nicht störendem Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel und Flächen für Gemeinbedarf festigen.

So wurde auf der einen Fläche in zentraler Lage für den Stadtteil notwendiger Einzelhandel angesiedelt. Eine Entwicklung, die im Sinne der Ziele zur Zentrenstärkung positiv zu bewerten ist.

Auch die zweite Brache die Fläche der ehemaligen Firma Brandt soll nicht wieder mit produzierendem Gewerbe belegt werden sondern einer Nutzung zugeführt werden die in die umliegenden Mischbauflächen passt. Erschlossen werden kann diese Fläche sowohl über die Nordstrasse, als auch über die Ennepetorstraße (B7).

Eine weitere Nutzungsänderung ist auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Ennepetorstraße geplant.

Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch neue Nutzungen der Flächen muss im einzelnen überprüft werden. Die Ennepetorstraße hat in diesem Bereich aber noch Kapazitäten offen.

Planungsrechtliche Situation

Die Bezirksregierung Arnsberg hat die Änderung des Regionalplanes in der Stadt Hagen;

- Änderung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) eingeleitet.

Zurzeit läuft dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Der FNP weißt diese Fläche als Gewerbliche Baufläche aus. Die Ausweisung im FNP wird im Nachgang zu einem rechtskräftigen Bebauungsplan geändert und angeglichen.

Für das Stadtteilzentrum Westerbauer wurde 2003 der Bebauungsplan Nr. 4/03 (558) – Ennepet Straße – Bereich von der westlichen Stadtgrenze bis zur Martinstraße eingeleitet.

Um für den Teilbereich des Bebauungsplangebietes der ehemaligen Fabrik Gummi Becker zügiger Planungsrecht zu schaffen wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/04 (565) – Ennepet Straße „Gummi Becker“- eingeleitet und erlangte am 29.05.2006 Rechtskraft.

Ein weiterer Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/07 (592) - Gartencenter Ennepet Straße 131 - für die Fläche der ehemaligen Firma Schmidt wurde am 10.05.2007 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt.

Das Verfahren ruht, da zurzeit kein Interesse des Investors besteht das Vorhaben zu verwirklichen.

Zielsetzung

Mit der Ansiedlung neuen Einzelhandels auf der Gewerbebrache ehemals Gummi Becker wurde in der Umsetzung der Neustrukturierung des Stadtteilcentums Westerbauer der erste Schritt gemacht. Nun gilt es, auch die Flächen der ehemaligen Firma Brandt- und Schmidtgeländes neuen Nutzungen zuzuführen.

Die Brache der ehemaligen Firma Brandt gehört nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums von Westerbauer, somit ist auf dieser Fläche nur die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig.

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele, insbesondere in Bezug auf Erhalt und Lage der gewerblichen Bauflächen in Hagen scheint an diesem Strandort die Nachnutzung durch Einzelhandel vertretbar.

Das gleiche gilt für die gegenüber liegende Fläche der ehemaligen Firma Schmitz. Für diese Fläche hatte sich ein Fachmarkt interessiert, der aber zurzeit kein weiteres Interesse zeigt, dieses Vorhaben zu realisieren.

Eine gute Erreichbarkeit für überregionale Kunden ist aufgrund des Anschlusses Volmarstein zur A1 gewährleistet.

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:
