

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

**Beteiligt:**

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte  
66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken  
67 Fachbereich Grünanlagen-Straßenbetrieb

**Betreff:**

Erweiterung Fa. Stahlkontor an der Preußerstraße

**Beratungsfolge:**

26.11.2009 Haupt- und Finanzausschuss  
10.12.2009 Bezirksvertretung Haspe  
15.12.2009 Stadtentwicklungsausschuss  
17.12.2009 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis des Berichts mit dem Unternehmen Stahlkontor GmbH & Co.KG die Verhandlungen über den möglichen Grundstücksverkauf aufzunehmen.

## Kurzfassung

Eine Kurzfassung ist nicht erforderlich.

## Begründung

### Erweiterung Fa. Stahlkontor an der Preußerstraße

Anlass der Untersuchung ist die Anfrage des Unternehmens Stahlkontor GmbH & Co. KG zu möglichen Erweiterungen ihres Betriebsgrundstückes (Bild 1) zwischen Preußerstraße und Ernst-Eversbusch-Straße in Hagen-Haspe.



Stahlkontor GmbH & Co. KG

Das Unternehmen fertigt am Standort einbaufertige Konstruktionsbauteile und Baugruppen (nach Kundenzeichnung) durch

- Laserstrahlschneiden
- Laserstrahlschweißen
- Wasserstrahlschneiden
- Dreidimensionales Schneiden
- Mechanische Bearbeitung
- Biegen
- Schweißen

Das heutige Betriebsgrundstück wird begrenzt durch die umliegenden Verkehrsstraßen, erschlossen von der Preußerstraße und der Ernst-Eversbusch-Straße.

Für den Bereich besteht Planungsrecht in Form des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3/87 Nordumgehung Haspe Teil 2, zwischen Tillmannsstraße und Preußerstraße. Das Betriebsgrundstück ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Einschränkungen hinsichtlich der vorhandenen Nutzung (insbesondere aus immissionsschutzrechtlicher Sicht) bestehen nicht.

Eine weitere Ausdehnung/Expansion des Unternehmens ist innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Bauflächen nicht möglich. Die angrenzenden Verkehrsräume der Preußerstraße und der Ernst-Eversbusch-Straße sind umfassend mit Ver- und Entsorgungsleitungen belegt. Eine Überbauung dieser Flächen ist in der Regel nicht möglich, sie können aber im Prinzip als Bewegungs-, Stellplatz- und ggf. auch als Lagerflächen genutzt werden. Die Erschließung des Betriebsgrundstückes sollte künftig ausschließlich von der Ernst-Eversbusch-Straße aus erfolgen.

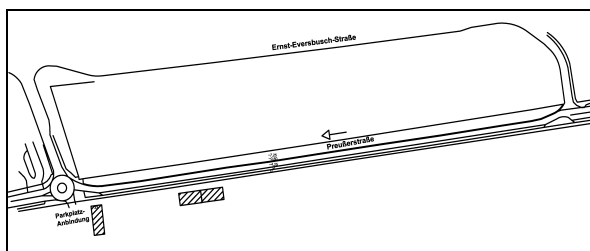
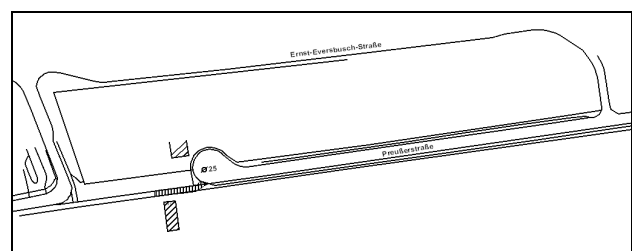
Die Machbarkeitsprüfung möglicher Erweiterungsflächen erstreckt sich damit ausschließlich auf Teilflächen des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraums der Preußerstraße in Verbindung mit den städtischen Liegenschaften im Bereich des Bezirksamtes Hagen-Haspe (Bild 2).



Erweiterungsflächen im Bereich Preußerstraße

Es ergeben sich zwei grundsätzliche Varianten. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen im Hinblick auf die unterschiedliche Einbeziehung von Teilflächen der Preußerstraße und deren verbleibende verkehrliche Funktion.

- Variante 1 – Preußerstraße als Einbahnstraße
  - Der Verkehrsraum der Preußerstraße kann bei einer Einbahnstraßenregelung von heute ca. 16,00m auf 8,75m Breite verschmälert werden. Die Erschließungsfunktion der Straße bliebe im Wesentlichen erhalten. Die Buslinie in Richtung Innenstadt müsste verlegt werden.
  - Die an das Betriebsgrundstück angrenzende Teilfläche der Straße könnte an das Unternehmen verkauft werden.
  - Die Liegenschaften im Bereich des Bezirksamtes müssten separat erschlossen werden.
- Variante 2 – Preußerstraße abgebunden
  - Die Preußerstraße kann auf Höhe des Hauses 31 abgebunden und mit einer Wende versehen werden. Damit würden die vorhandenen Verkehrsverbindungen insgesamt unterbunden. Sowohl für den Fußgänger und Radfahrer, den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr müssten Alternativrouten angeboten werden.
  - Das Betriebsgrundstück könnte unmittelbar mit den Liegenschaften im Bereich des Bezirksamtes verknüpft werden.

**Variante 1 (Einbahnstraße)****Variante 2**

Im Gespräch zwischen Vertretern der Stadt Hagen, dem Gesellschafter und Leitern des Unternehmens wurden diese Varianten vorgestellt. Seitens der Unternehmensvertreter wurde explizit herausgestellt, dass nur die Variante 2 (Preußerstraße abgebunden) dem Unternehmen nutzen werde. Wichtig sei vor allen Dingen, dass die Grundstücke unmittelbar miteinander verbunden würden. Die Liegenschaften der Bezirksverwaltungsstelle und der angrenzenden Bauhöfe könnten für die Unternehmensverwaltung und für Lagerflächen genutzt werden.

Das sich neu bildende Betriebsgrundstück müsste aber insgesamt eingegrenzt werden, d.h., keine Durchfahrt und auch kein Durchgang für Dritte.



Das Ergebnis des Gesprächs mit dem Unternehmen wurde inzwischen mehrfach verwaltungsintern beraten. Dem Wunsch auf Erweiterung des Betriebsgrundstückes im Sinne der **Variante 2** könnte unter folgenden Voraussetzungen entsprochen werden:

- Bau- und Planungsrecht
  - Die Grundstücke der Bezirksverwaltung und des Bauhofes sind als Mischgebiet einzustufen. Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hagen von 1984 sind die Grundstücke noch als Fläche für Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung etc.) dargestellt. Der in Aufstellung befindliche neue FNP sollte hier angepasst werden.
  - Die südlich anschließenden Bereiche der heutigen Bezirksverwaltungsstelle Haspe und der Bauhöfe liegen im Geltungsbereich des Fluchtlinienplans H10. Die bestehenden Festsetzungen in Bezug auf Straßen-/Baufluchtlinien sind zu beachten bzw. ggf. anzupassen. Eine Aussage über die Art der zulässigen baulichen Nutzung wird in diesem Fluchtlinienplan nicht gemacht.
  - Das Vorhaben hat sich nach § 34 BauGB einzufügen.
  - Die neue Nutzung muss Rücksicht nehmen auf die bestehenden Wohnnutzungen.
- Planung und bauliche Maßnahmen
  - Entwidmung der öffentlicher Verkehrsfläche (nach § 7 Abs. 2 StrWG NRW)  
*Aus straßenrechtlicher Sicht ist die Einziehung der Straße möglich, wenn*
    - a) *kein Bedürfnis für die Straße (mehr) besteht oder*
    - b) *sie aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Wohls erfolgt.*
  - Abbindung der Preußerstraße (Umbau mit Wende)  
*Für den Ausbau des einzuziehenden Straßenabschnitts wurden in Verbindung mit dem Neu-/Ausbau der Nordumgehung Haspe (Kurt-Schumacher-Ring etc.) keine Zuschüsse vereinnahmt, die zu erstatten wären. Anzumerken ist, dass der große Parkplatz zwischen der Preußerstrasse und dem Kurt Schumacher Ring seine Bedeutung verliert, wenn die Flächen einschließlich Bezirksverwaltungsstelle dem Stahlkontor zugeschlagen werden. Hier müssen dann ggf. entsprechende Fördermittel zurück erstattet werden.*  
*Die Häuser Preußerstraße 11 – 31 können weiterhin von der Preußerstraße aus erschlossen werden, Probleme mit möglichen Rückforderungen/Erstattungen von gezahlten Anliegerbeiträgen gibt es nicht.*  
*Die Liegenschaften bleiben insgesamt an öffentlichen Verkehrsflächen angebunden.*  
*Die Einziehung der Verkehrsfläche löst zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Bedarf an Baulasten für Abstandsflächen (als "Ersatz" für solche auf bislang öffentlichen Straßenflächen) aus.*
  - Grundbuchliche Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen, die künftig auf privaten Flächen geführt werden.  
*Die Ver- und Entsorgungsträger verlangen darüber hinaus für evtl. erforderliche Umliegungen eine Abrechnung gem. Folgekostenvereinbarung. Durch privatrechtliche Vereinbarung mit der Fa. Stahlkontor muss gewährleistet werden, dass eventuelle diesbezügliche Folgekosten von dort erstattet werden.*

- Veränderung der Linienführung des ÖPNV, Verlagerung auf die Berliner Straße oder auf den Kurt-Schumacher-Ring

*Auswirkungen der Sperrung der Preußerstr. auf den ÖPNV*

*Die Aufhebung der Durchfahrbarkeit der Preußerstr. für den öffentlichen Verkehr betrifft die Linienführung der Linie 511 der Verkehrsgesellschaft Ennepe-Ruhr mbH auf ihrem Linienweg von Ennepetal über Hagen-Haspe zur Hager Stadtmitte. Zur Aufrechterhaltung dieser wichtigen Umlandverbindung auch nach Ennepetal-Voerde bietet sich als Alternative zur Preußerstraße die Führung über die Berliner Straße (B7) an gemeinsam mit den hier schon verkehrenden Linien der Hager Straßenbahn AG 510, 542 und der NE3. Diese Maßnahme würde keine Änderung der Verbindungsqualität hinsichtlich Komfort und Reisezeit zur Folge haben und auch den aktuellen Betriebsaufwand (Wagenkilometer, Umlaufzeit) nicht erhöhen.*

*Einschränkungen ergeben sich jedoch hinsichtlich der Erschließungsqualität im unmittelbaren Bereich der Preußerstraße und des Kurt-Schumacher-Rings. Beide Bereiche sind überwiegend durch Gewerbeansiedlungen geprägt. Aufgrund großer Grundstückszuschnitte gibt es nur wenige Wegeverbindungen zwischen den parallel verlaufenden Straßen Kurt-Schumacher-Ring, Preußerstraße und Berliner Straße. Insofern ist der nördlich des Kurt-Schumacher-Rings liegende Bereich seit jeher von einer schlechten ÖPNV-Anbindung betroffen. Dies wird zukünftig auch für den Bereich zwischen dem Kurt-Schumacher-Ring und der Preußerstr. gelten. Nur durch eine Erhöhung der Durchlässigkeit des Bereichs südlich der Preußerstr insbesondere westlich der Rolandstraße ließe sich eine zumutbare Erreichbarkeit des ÖPNV der durch die Verlegung der Linie 511 betroffenen Bereiche aufrechterhalten.*

- Neue Wegeführung für die Fuß-/Radwegeverbindung Preußerstraße – Marktplatz – Zentrum Haspe über private Wohngrundstücke südl. der Preußerstraße

*(hierzu liegt das mündliche Einvernehmen der Grundstückseigentümerin bereits vor).*

- Kosten

*Die Kosten sämtlicher Baumaßnahmen sowie alle sonstigen der Stadt entstehenden Kosten müssen zu Lasten des Investors gehen.*

- Standortalternative für Bezirksamt

*Ein Verkauf der Besitzung Preußerstraße 35 (Bezirksverwaltungsstelle Haspe) setzt eine alternative Unterbringung der dortigen Verwaltungseinrichtungen voraus. Derzeit gibt es Überlegungen einer zentralen Unterbringung städt. Dienststellen in Haspe. Sobald diese Überlegungen einen weitergehenden Stand haben, wird die Verwaltung die politischen Gremien entsprechend informieren.*

Berücksichtigung der Baulast auf Grundstück Preußerstraße 35 für Preußerstraße 37 (Stellplätze).

*Auf der städtischen Besetzung Preußerstraße 35 sind Baulasten für Stellplätze zugunsten des Nachbargrundstücks Preußerstraße 37 eingetragen. Die Baulast muss übernommen und/oder die Stellplätze ggf. anderweitig nachgewiesen oder abgelöst werden.*

Berücksichtigung des Denkmalschutzes

*Bei der Bezirksverwaltungsstelle handelt es sich um ein Baudenkmal. In den Grundstücksverhandlungen muss der Investor hierüber informiert und entsprechende Regelungen getroffen werden.*

- Standortalternative für Bauhöfe

*Ein Verkauf der Besetzung Preußerstraße 33 setzt eine anderweitige Unterbringung der dort befindlichen Betriebshöfe 67 und HEB voraus. Standortalternativen konnten bisher noch nicht gefunden werden.*

## 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
- 66     Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken
- 67     Fachbereich Grünanlagen-Straßenbetrieb

**Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---