

Vorlagenummer: 1082/2024
Vorlageart: Berichtsvorlage
Status: öffentlich

Entwickelte Wirtschaftsflächen 2015-2024 und zukünftig zu entwickelnde Flächen mit Zeitplan

Datum: 18.10.2024
Freigabe durch: Dagmar Kreuzer
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG GmbH

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Kenntnisnahme)	31.10.2024	Ö

Sachverhalt

Bezugnehmend auf den in der Sitzung vom 12.9.2024 vorgelegten Sachstand über die strategische Gewerbeblächenplanung und -entwicklung in Hagen wurde die HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG (HA.WE) gebeten, die entwickelten Wirtschaftsflächen der letzten 9 Jahre darzustellen und die in naher Zukunft zu entwickelnden Flächen mit Zeitplan anzugeben. Diesem Wunsch wird mit der folgenden Zusammenstellung nachgekommen.

Unter „entwickelten Flächen“ werden dabei Gewerbeblächen verstanden, für die auf Grundlage eines Bauleitplanverfahrens bzw. im Fall Dolomitstraße eines planungsrechtlichen Beurteilungsverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen geschaffen wurden. Nicht aufgeführt werden hier die erfolgreichen Vermarktungen von Restflächen in bereits vor 2015 bestehenden Gewerbegebieten (z.B. Große Brenne, Volmarsteiner Straße). Strategie und Zusammenspiel von Stadtverwaltung, HA.WE und HAGEN.AREAL bei der Entwicklung von Gewerbeblächenentwicklung und ihrer Vermarktung wurde bereits ausführlich in der Vorlage 0823/2024 dargelegt.

Seit 2015 entwickelte Flächen

- **Sudfeld:** Um einem im Sudfeld ansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Expansion zu geben, wurde 1998 die Änderung des bestehenden Bebauungsplans und somit die Umwandlung von festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen in Gewerbeblächen eingeleitet. Die Inanspruchnahme der Ausgleichs- und Ersatzflächen wurde in diesem Zusammenhang vom Investor doppelt ausgeglichen. Der Bebauungsplan wurde am 03.04.2020 rechtskräftig. Die Nutzung wird nach Abschluss der Bebauung im Frühjahr 2025 aufgenommen.

- **Knippschildstraße:** Für die Erweiterung eines an der Knippschildstraße ansässigen Unternehmens war die Änderung des dort rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich. Der Einleitungsbeschluss wurde am 19.11.2019 gefasst. Rechtskraft erlangte der Plan am 21.08.2020. Der Neubau wurde 2022 in Betrieb genommen.
- **Alter Bahnhof Haspe:** Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alter Bahnhof Haspe“ wurde bereits 2007 gefasst. In Ermangelung potenzieller Investoren ruhte das Verfahren zunächst, diverse Gespräche, die von der DB als Eigentümerin in den vergangenen Jahren geführt wurden, waren angesichts der starken Restriktionen (benachbarte Wohnbebauung, Altlastenproblematik) nicht erfolgreich. Im Jahr 2020 konnte ein geeigneter Investor gefunden und das Grundstück verkauft werden. Das Verfahren wurde weitergeführt und mit dem Satzungsbeschluss am 23.06.2023 zum Abschluss gebracht. Die Realisierung wird in Kürze starten.
- **Dolomitstraße:** Der von einem Projektentwickler auf Grundlage des § 34 BauGB Ende 2023 für die an der Dolomitstraße gelegene „Magnesita“-Fläche eingereichte Bauantrag ist derzeit in Bearbeitung. Zuvor war eine planungsrechtliche Beurteilung notwendig, um zu klären, ob der § 34 BauGB hier Anwendung finden kann. Eine Teilbaugenehmigung wurde bereits erteilt.

Aktuell in der Entwicklung befindliche Flächen

- **Grundschötteler Straße:** Aufgrund fehlender Expansionsflächen am Standort nahm ein in Wetter ansässiges Unternehmen Ende 2019 Kontakt zur damaligen HAGENagentur auf, um über Ansiedlungsoptionen zu erörtern. Dabei fokussierte man sich auf Flächen an der Grundschafteler Straße. Im Juni 2020 votierte der Rat der Stadt Hagen für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, d. h. die Einleitung eines Regionalplanänderungsverfahrens, und fasste am 10.12.2020 die Einleitungsbeschlüsse für das Bebauungsplan- und FNP-Änderungsverfahren. Die erste öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Januar 2024 statt. Es ist jedoch eine zweite Offenlage erforderlich, so dass mit dem Satzungsbeschluss für das 4. Quartal 2025 zu rechnen ist. Die Realisierung des Vorhabens im Anschluss daran
- **Villigster Straße:** Im Januar 2021 bat ein an der Villigster Straße ansässiges Unternehmen um Unterstützung bei der Erweiterung ihres Betriebsgeländes. Das Unternehmen war bereits im Besitz der dafür erforderlichen Grundstücke, jedoch bestand kein Baurecht, für das u. a. die Erwirkung einer Ausnahmegenehmigung für die Abweichung von den Festsetzungen des Regionalplans erforderlich ist. Der Einleitungsbeschluss für den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am 15.04.2021. Da das Verfahren seither vom Vorhabenträger durchführt wird und auch das regionalplanerische Verfahren noch nicht abgeschlossen ist, entzieht sich der Fortschritt weitgehend dem Einfluss der Verwaltung und der HA.WE.

- **Unterberchum:** Seit 2017 wurden mit einem an der Verbandsstraße ansässigen Unternehmen intensive Gespräche hinsichtlich möglicher Flächen für eine Verlagerung im Stadtgebiet geführt. Ein passender Standort wurde Mitte 2021 mit der zwischenzeitlich als Logistikfläche für den Neubau der Lennetalbrücke genutzten Fläche in Unterberchum gefunden und die Vorbereitungen zur Schaffung von Planungsrecht wurden eingeleitet. Die Einleitungsbeschlüsse für das Bebauungsplanverfahren sowie für das FNP-Änderungsverfahren wurden am 22.09.2022 gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand im Juli 2024 statt. Der Satzungsbeschluss soll Anfang 2025 gefasst werden.
- **Schultenstraße:** Im September 2023 erwarb die neu firmierte HAGEN.AREAL ein ca. 4 ha großes Grundstück an der Schultenstraße. Für dieses ggf. teilbare Grundstück sind die Möglichkeiten für die Genehmigung von Vorhaben gem. § 34 BauGB gegeben. Aktuell wird die Erstellung eines erforderlichen Altlastengutachtens beauftragt. Die Vermarktung soll nach Vorliegen des Gutachtens, voraussichtlich Ende des 1. Quartals 2025 beginnen.
- **Nahmertal Werk IV:** Eine Vermarktung des ehem. Werk IV im Nahmertal war angesichts starker Restriktionen (u. a. Offenlegung des Nahmerbachs) lange Zeit nicht realisierbar. Zwischenzeitlich konnte mit der für die Entwicklung zuständigen NRW.URBAN vereinbart werden, einen Bebauungsplan zu erarbeiten, der neben der gewerblichen Nutzung auch in geringem Umfang Wohnnutzung (betriebszugehöriges Wohnen) ermöglichen soll. Der Einleitungsbeschluss wurde am 15.02.2024 gefasst. Aufgrund der komplexen Problemstellungen ist mit einer Verfahrensdauer nicht unter drei Jahren zu rechnen.
- **VARTA-Insel:** Der Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan für die mittlerweile im Besitz der HAGEN.AREAL befindliche VARTA-Insel wurde bereits im Jahre 2012 gefasst. Nach verschiedenen nicht zielführenden Entwicklungsansätze entschlossen sich Verwaltung und HA.WE, eine Angebotsplanung aufzulegen, die städtebauliche Qualität fordert, aber dennoch flexibel ist. Da der AAV, der die Sanierung der Fläche übernimmt, dies nur auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans tut, wird das weitere Verfahren mit der gebotenen Dringlichkeit weitergeführt.

- **Am Tempel:** Entlang der Volmarsteiner Straße gibt es mehrere Flächen, für die bereits seit den 1990er Jahren Überlegungen für eine Entwicklung zu Gewerbeflächen bestehen. Dazu zählt auch die Fläche "Am Tempel", für die am 30.08.2007 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen und mehrere Entwürfe erarbeitet wurden. Gespräche mit mehreren Interessenten aus der direkten Nachbarschaft und dem Stadtgebiet führten angesichts verschiedener Restriktionen (u. a. Altlasten, Erschließungsproblematik durch Hochstufung zur Bundesstraße) bislang nicht zum erwünschten Erfolg. In der Folge wurde im Jahr 2023 entschlossen, eine Angebotsplanung für die Gewerbefläche zu erarbeiten. Aktuell ist die Einstellung des bisherigen und die Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahren geplant, für das jedoch zunächst Erschließungsfragen zu klären sind.
- **Hammacher:** Die Fläche Hammacher ist bereits seit den 1970er Jahren als Erweiterung des Industriegebietes Lennetal Gegenstand planerischer Überlegungen. Der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde am 16.04.2012 gefasst. Eine weitere Entwicklung fand bislang nicht statt, da mit dem Eigentümer keine Einigung über den Flächenerwerb erzielt werden konnte. Aktuell laufen jedoch bilaterale Gespräche mit einem am Erwerb interessierten Hagener Unternehmen. Eine Konkretisierung soll bis Ende November 2024 erfolgen. Gegebenenfalls kann die Fläche mittelfristig als Gewerbegebiet entwickelt werden.
- **Schlachthof:** Das Schlachthof-Areal bedarf dringend der städtebaulichen Neuordnung. Daher wurde mit Beschluss vom 25.06.2020 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet, mit dem Ziel, ein Gebiet für Gewerbe und Kreativwirtschaft zu etablieren. Dem stehen jedoch diverse Interessen der Eigentümer gegenüber. Aktuell ist eine Gesprächsrunde mit allen Beteiligten geplant, die den Grundstein für eine kooperative Entwicklung des Areals legen soll. Welche planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen und wie der Zeithorizont aussieht, ist in diesem Entwicklungsprozess zu klären.
- **Westside:** Der Beschluss, die Westside auf Grundlage der seinerzeit erarbeiteten Rahmenplanung zu einem Quartier für „hochwertiges Gewerbe“ und Dienstleistung zu entwickeln wurde 2012 gefasst. Zur Begleitung des komplexen Flächenentwicklungs im Bahnhofsumfeld wurde zwischenzeitlich ein politisches Gremium eingerichtet, in dem über aktuelle Entwicklungen und den Zeithorizont informiert wird. Insbesondere die notwendig gewordene Neuausrichtung bei der Anbindung der Westseite an den Hauptbahnhof, dem sogenannten City-Link, werden die künftigen Planungen konzeptionell und zeitlich beeinflussen. Gleches gilt für Hochwasserschutzmaßnahmen und andere Restriktionen. Das Leitbild "Hagen Valley" bleibt bestehen.

- **Industriegebiet Dolomitstraße:** Der Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Industriegebiet Dolomitstraße (Fläche Dolomit/Rheinkalk) wurde am 15.04.2021 gefasst. Bereits vorher wurden Gespräche mit dem Eigentümer über den Erwerb durch die Stadt aufgenommen. Die HAGEN.AREAL hat gemeinsam mit einem privatwirtschaftlichen Marktteilnehmer in einem Bieterverfahren für das Grundstück ein indikatives Angebot abgegeben. Eine Entscheidung steht noch aus. Der Eigentümer koppelt die Entscheidung aktuell an den Erwerb eines öffentlichen Weges als Erweiterungsoption für seinen Steinbruch in Hagen.
- **Böhfeld:** Am 20.02.2014 wurde das Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet Böhfeld durch Ratsbeschluss eingeleitet. Ähnlich wie beim Industriegebiet Dolomitstraße verzögern Eigentumsverhältnisse den Fortschritt. Ein erneutes Gespräch zwischen HA.WE und Verwaltung mit dem Haupteigentümer hat bekräftigt, dass derzeit keine Verkaufsbereitschaft besteht.

**Auswirkungen
Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Anlage/n

Keine