

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung vom 31.10.2024

Öffentlicher Teil

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

1082/2024

Kenntnisnahme
zur Kenntnis genommen

Herr Dr. Schmitt erläutert die Vorlage.

Da der Großteil des betrachteten Zeitraums vor seinem Dienstbeginn bei der HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG GmbH (HA.WE) liegt, begleitet ihn Herr Frank Röhling, zuständig für strategische Standortentwicklung, zur Beantwortung eventueller Fragen.

Frau Freund bedankt sich für die Vorlage, sieht die Intention der Frage jedoch nicht bedient. Es ging um die Frage, welche Flächen von der Größe her bereits entwickelt sind und wieviel noch fehlt um den Bedarf an Gewerbeträßen zudecken, welcher im Regionalplan festgelegt ist (2015-2030, 95 Hektar). **Frau Freund** hat den Eindruck, dass die seit 2015 entwickelten Flächen, bis auf Dolomit, eher kleinere Flächen sind, die auf Anforderung von Investoren jeweils entwickelt worden sind. Aus diesem Grunde findet sie eine tabellarische Aufstellung hilfreich. Auch in der Entwicklung befindliche Flächen könnten mitunter schon konkret benannt werden.

Herr Keune erwidert, dass die Anfrage möglicherweise nicht korrekt gestellt wurde. Sollte es um die im Regionalplan festgelegten Flächen gehen, möchte er darauf hinweisen, dass aktuell ein Neuabstimmungsverfahren im Flächennutzungsplan läuft.
Die Gegenüberstellung kann gerne zur Verfügung gestellt werden.

Herr Dr. Schmitt verweist auf das mit Herrn Panzer bereits geführte Gespräch und den für kommende Woche geplanten Termin. Er schlägt vor, bei diesem Termin nochmal konkret über das Thema zu sprechen.

Herr Meier merkt an, dass gerade in den letzten Jahren wenige Flächen als Gewerbeträße ausgewiesen worden sind. Er führt die Gewerbeträße am Böhfeld als Beispiel an, wo mit dem Eigentümer keine Einigung gefunden werden kann. Er rät der Verwaltung zur Angebotsplanung bzw. Vorhalteplanung, also der Entwicklung von Flächen seitens der Stadt, um möglichen Investoren und Interessenten zeitnah entgegenkommen zu können.

Frau Masuch schließt sich inhaltlich Frau Freund an und bittet ebenfalls um eine Tabelle.

Herr Keune erläutert, dass es sich hier um zwei verschiedene Sachverhalte handelt, zum einen, was im vergangenen Jahr mit Investoren diskutiert worden ist und was sich die Stadt planerisch vornehmen sollte.

Herr Keune stimmt Herrn Meier insofern zu, als dass die Stadt besser vorbereitet sein müsste, wenn eine Investitionsanfrage gestellt wird. Aber nicht so weit gehend, als dass ein vollständiger Bebauungsplan bzw. eine Angebotsplanung vorliegt, weil das am Ende möglicherweise wieder mit den Anforderungen des Investors nicht zusammenpasst. Jedoch sollte die Stadt soweit sein die Problemlagen behandelt zu haben, um nicht komplett von vorne anfangen zu müssen. Bezüglich Böhfeld erinnert **Herr Keune** daran, dass die Fläche jüngst erst in den Regionalplan aufgenommen worden ist. Die Eigentümer sind momentan nicht verkaufsbereit. Es gibt aber

auch Ersatzstrategien. Seiner Meinung nach ist der richtige Ansatz, Flächen anzuarbeiten um auf Investitionsnachfrage gezielt aufzubereiten. Dieser wird sich bei der ein oder anderen Fläche auf Basis der Regionalplanung und des daraus folgenden Flächennutzungsplanes ergeben.

Nach **Herrn Dr. Ramraths** Ansicht sind in den letzten 10 Jahren, für eine industriell geprägte Stadt wie Hagen, zu wenige Flächen realisiert worden. Er sieht eine nachhaltige Entwicklung damit nicht sichergestellt. **Herr Dr. Ramrath** verweist beispielhaft auf die Knippschildstraße und stellt fest, dass Flächen erst dann entwickelt werden, wenn sich ein Investor darum bemüht.

Herr Dr. Ramrath spricht sich mit Nachdruck dafür aus, nicht erst auf einen möglichen Investor mit der Entwicklung zu warten. Seitens der Ha.We sind verschiedene Maßnahmen umgesetzt worden um Interessenten und Investoren anzulocken, zumeist aber ohne Erfolg. Er möchte wissen, ob es nicht noch andere Ansätze gibt.

Herr Dr. Ramrath erkundigt sich nach der Fläche Hammacher. Zuletzt gab es Gespräche mit einem interessierten Unternehmen. Der Flächeneigentümer wollte bisher nicht verkaufen. Er möchte wissen, ob das Unternehmen selbst eventuell beim Eigentümer mehr erreichen konnte.

Herr Röhling erklärt, dass der Eigentümer der Fläche schon immer verkaufsbereit gewesen ist. Sowohl das Unternehmen wie auch die Stadt hat mit dem Eigentümer gesprochen. Bis Ende November wird seitens des Unternehmens endgültig entschieden, ob das Kaufinteresse aufrechterhalten wird. Sollte es sich zurückziehen, wird die Ha.We in die Entwicklung und Vermarktung der Fläche einsteigen.

Herr Dr. Diepes erklärt bezugnehmend auf Herrn Meier und Herrn Dr. Ramrath, dass es eine Herausforderung für die Stadt ist, in die Zukunft zu investieren und in den Besitz der Flächen zu kommen. Ohne auf konkrete Beispiele eingehen zu wollen verweist Herr Dr. Diepes auf bestimmte Flächen in Hagen, die mit Planungsrecht versehen worden sind. Für manche Unternehmen stellen diese allerdings eine strategische Reserve dar, die mitunter 10 bis 15 Jahre ungenutzt vorgehalten wird.

Mit aktiver Bodenpolitik wird planungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht an Dritte übertragen. Erwirbt die Stadt aber die Fläche nicht, steigert man den Bodenwert für jemand anderen, der eventuell trotzdem das Grundstück ungenutzt lässt.

Frau Heuer weist darauf hin, dass sehr wohl gezielt nach den vorgelegten Inhalten der Vorlage gefragt worden ist. Man hat aber erwartet, dass die jeweilige Größe der Flächen benannt wird, um selber vergleichen zu können. **Frau Heuer** erkundigt sich nach der Varta-Insel. In der Vorlage steht, dass es bereits Interessenten gab. Sie hat den Eindruck, dass sich dieses Stück gut verkaufen lässt und möchte wissen wo die Schwierigkeit hier liegt.

Herr Keune erklärt, dass die Fläche zunächst nach den Bestimmungen des AAV saniert werden soll (AAV-Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung NRW). Wie bereits hier festgestellt wurde, wäre es von Vorteil, wenn Flächen schon „anentwickelt“ würden, um sie vermarkten zu können. Bei konkretem Interesse muss die Fläche investorenengerecht abschließend aufbereitet werden. Dies entspricht dem normalen Vorgehen. Besonderheit hier ist aber, dass der AAV hier eine klassische Angebotsplanung vorschreibt, d.h. es wird eine fiktive Wohnbebauung geplant, damit er zielgerichtet eine Wohnsanierung durchführen kann. Gut möglich, dass ein interessierter Investor aber andere Pläne hat.

Dennoch wird in einer der nächsten Sitzungen ein von Stadt- und Wirtschaftsentwicklung abgestimmter neuer Bebauungsentwurf für die Varta-Insel vorgestellt werden, der dann Grundlage für die AAV-Sanierung sein wird.

Herr Dr. Diepes ergänzt, dass die bisherige Reihenfolge, erst sanieren und dann entwickeln, nicht mehr möglich ist. Jetzt wird ein Rahmenplan benötigt, am besten ein Bebauungsplan, nach dem saniert werden kann. Aufeinander aufbauend wurde in enger Zusammenarbeit mit

dem AAV ein Entwurfsplan für die Varta-Insel erstellt. Auch ohne konkreten Investor wird dieser Schritt in die Angebotsplanung gemacht in der Hoffnung, dass sie für den Markt interessant ist.

Herr Dr. Schmitt fügt hinzu, dass die Ha.We den ersten städtebaulichen Entwurf auf der internationalen Fachmesse für Immobilien und Investitionen (Immobilienmesse EXPO REAL, Oktober 2025, München) präsentiert hat. Dieser trägt den jüngsten Erkenntnissen zum Thema Hochwasserschutz Rechnung. Die Fläche, mit ihrer Ausrichtung zur Ennepe, der Südlage, ist durchaus ansprechend gestaltet und lässt sich seiner Einschätzung nach sehr gut vermarkten. Nach seiner Erfahrung ist eine derartige Vorplanung für einen möglichen Interessenten von Vorteil.

Herr Dr. Schmitt verweist auf ein neues Projekt im Rahmen von HAGEN.Horizonte- den HAGEN.CITY Shop. Ein Projekt welches zwei Arbeitsfelder aus dem Programm HAGEN.Horizonte umsetzt, zum einen die vitale Innenstadt und zum anderen das Standortmarketing. Angebote von lokalen und regionalen Unternehmer*innen werden im „PopUp Fenster“, flankierend auch auf den Social Media- Kanälen, präsentiert. Sie stehen repräsentativ für den Standort Hagen. Der HAGEN.CITY Shop wird auch Verkaufsstelle des Stadtgutscheins „HAGEN.CITY Guthaben“ sein, für den es inzwischen 50 Akzeptanzstellen gibt, darunter auch Mediamarkt. **Herr Dr. Schmitt** lädt herzlich ein zur Eröffnung am 21.11.2024.

Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Frau Masuch gefällt die Idee des HAGEN.CITY Shops sehr. Sie bemängelt allerdings, dass die Schaufenster vieler Geschäfte im Zugangsbereich zur Fußgängerzone nicht gut aussehen. Sie möchte wissen, ob die Ha.We auf deren Gestaltung Einfluss nehmen kann, auch in Bezug auf den Weihnachtsmarkt, und zur Steigerung der allgemeinen Attraktivität.

Herr Dr. Schmitt erklärt, dass es in Hagen keine Gestaltungssatzung gibt. Man kann aber im Einzelfall auf Ladenbetreiber zugehen und versuchen positiv auf die Art der Gestaltung einzuhören.

Frau Freund erkundigt sich nach dem HAGEN.CITY Guthaben und möchte wissen wie hoch der damit erzielte Umsatz ist.

Herr Dr. Schmitt liefert die Zahlen nach.

Anlage 1 KurzPräsi_HAGEN.CITYShop