

ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt

Betreff:

Sachstand Böhfeld

Beratungsfolge:

18.02.2015 Landschaftsbeirat

19.02.2015 Ausschuss für Umwelt, Stadtsauberkeit, Sicherheit und Mobilität

24.02.2015 Stadtentwicklungsausschuss

25.02.2015 Bezirksvertretung Hagen-Nord

26.02.2015 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

In der Vorlage wird der Sachstand hinsichtlich der landwirtschaftlichen Fragestellung dargelegt. Weiterhin werden die Rahmenbedingungen und Restriktionen, die für die Entwicklung des Böhfeldes in Richtung Gewerbe bestehen, aufgezeigt.

Begründung

Der Rat der Stadt Hagen hat am 20.02.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/14 – Gewerbegebiet Böhfeld - und am 15.05.2014 die Einleitung des Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahrens Nr. 99 - Böhfeld – beschlossen.

Bereits im Oktober 2009 hat der Rat der Stadt Hagen beschlossen, die Fläche Böhfeld in den Vorentwurf des neu zu erstellenden Flächennutzungsplanes als gewerbliche Baufläche aufzunehmen. Trotz des zum damaligen Zeitpunkt bereits bekannten Konfliktes mit der landwirtschaftlichen Nutzung hat der Rat aufgrund des bestehenden Bedarfes an zusätzlichen Gewerbeflächen beschlossen, das Böhfeld in Richtung Gewerbe zu entwickeln.

Der Landwirt hat Ende 2013 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Rindviehstalls, einer Maschinenhalle und eines Güllehochbehälters auf dem Grundstück Böhfeldstraße 38 gestellt. Die Entscheidung wurde im Hinblick auf das laufende Bebauungsplanverfahren mit Schreiben vom 31.3.2014 bis zum 26.03.2015 ausgesetzt.

Im Regionalplan ist dieser Bereich im Wesentlichen als Freiraum – Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche – mit den Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, im westlichen Bereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen – Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen – dargestellt. Eine Änderung des Regionalplans in Richtung Gewerbe- und Industriebereich (GIB) ist erforderlich und ein entsprechender Antrag wurde mit Schreiben vom 07.10.2014 gestellt.

In einem Abstimmungsgespräch beim RVR am 18.12.2014 wurde der Bereich Böhfeld aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Lage direkt im Anschluss an einen vorhandenen Gewerbe- und Industriebereich grundsätzlich als Potenzial für eine Entwicklung in Richtung Gewerbe gesehen. Für die weitere Bearbeitung des Antrags auf Regionalplanänderung wurde zunächst ein Verkehrsgutachten gefordert. Die verkehrlichen Auswirkungen des Gewerbegebiets Böhfeld, aber auch des Vorhabens CargoBeamer sind darzustellen und es muss der Nachweis erbracht werden, dass dieser Bereich beide Projekte verträgt.

In einem weiteren Abstimmungsgespräch am 25.08.2014 mit dem für den landwirtschaftlichen Betrieb zuständigen Vertreter des Westfälischen Landwirtschaftsverbandes wurde festgestellt, dass der landwirtschaftliche Betrieb an

dem vorhandenen Standort langfristig nur dann rentabel weiterbetrieben werden könnte, wenn die von der Stadt beabsichtigte Ansiedlung von Gewerbe unterbleibt. Die jetzige landwirtschaftliche Nutzung und eine künftige gewerbliche Nutzung des Böhfeldes würden sich aus Sicht des Westfälischen Landwirtschaftsverbandes ausschließen. Es sei auch nicht vorstellbar, dass die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich Böhfeld zugunsten von Gewerbe teilweise zurückgefahren wird. Die Nutzung des Böhfeldes gehe entweder ganz oder gar nicht. Somit ergaben sich 3 mögliche Varianten:

- a. Standorterhalt mit Anpachtung / Ankauf von Flächen innerhalb von Hagen
- b. Standorterhalt mit Anpachtung / Ankauf von Flächen außerhalb von Hagen
- c. Standortaufgabe in Hagen und Verlagerung zu einem Ersatzstandort außerhalb von Hagen.

Für alle drei Varianten müsste über eine der Höhe angemessene Entschädigung verhandelt werden. Es ist davon auszugehen, dass für 1 ha gewerbliche Fläche mit 3,5 bis 4 ha Land für landwirtschaftliche Nutzfläche an anderer Stelle zu entschädigen ist. Städtische Ersatzflächen für eine Hofumsiedlung stehen nicht zur Verfügung.

Der Landwirt hat grundsätzlich signalisiert, einer Verlagerung seines Betriebes zuzustimmen, wenn ein Ersatzstandort, bevorzugt auf Hagener Stadtgebiet, gefunden wird und eine angemessene Entschädigung erfolgt.

Sollte eine Standortverlagerung des Hofes aus Hengstey heraus erfolgen, böte sich hier die Möglichkeit, die bisherige Hofstelle sowie das Umfeld für eine Wohnbebauung zu nutzen, die zu einer Finanzierung der Gesamtmaßnahme beitragen könnte.

Am 15.12.2014 fand ein Termin mit dem Eigentümer von Flächen an der Grundschafteler Straße statt, um zu klären, inwieweit diese Flächen als mögliche Verlagerungsflächen für den auf dem Böhfeld ansässigen Landwirt in Frage kämen. Da es sich bei den Grundstücken an der Grundschafteler Straße jedoch überwiegend um Grünland statt Ackerflächen handelt, sind sie nicht als Tauschflächen geeignet. Des Weiteren möchte der Eigentümer die Flächen weiterhin naturnah bewirtschaften.

In Abstimmung mit dem Landwirt und dem Westfälischen Landwirtschaftsverband wurde beschlossen, ein Gutachten über die Verlagerung des Betriebes erstellen zu lassen. Ein vorbereitendes Gespräch mit einem Gutachter fand am 12.01.2015 statt. Hierbei wurde festgestellt, dass grundsätzlich zwei Varianten zu bewerten wären:

1. Der Hof wird verlagert und an anderer Stelle neu angesiedelt.
2. Der Landwirt gibt seinen landwirtschaftlichen Betrieb und somit seine Tätigkeit als Landwirt auf und muss entsprechend entschädigt werden.

Beide Varianten sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht entscheidungsreif. Zum einen sind keine geeigneten Verlagerungsflächen in Hagen bzw. im Besitz der Stadt vorhanden.

Zum anderen ist der Betriebsnachfolger noch sehr jung, so dass Entschädigungskosten für den Zeitraum von ca. 40 Jahren und damit in sehr großer Höhe anzusetzen wären. In den meisten Fällen, in denen eine Entschädigung zu bewerten war, ging es in der Regel um einen Zeitraum von wenigen Jahren, weil kein Betriebsnachfolger vorhanden war und der Ruhestand des Landwirtes kurzfristig anstand.

Ein gemeinsamer Termin mit dem Landwirt, dem Westfälischen Landwirtschaftsverband und dem Gutachter bei VB 5 ist am 23.02.2015 geplant. Die Kosten, die für das Gutachten anfallen werden, können erst nach Festlegung des Untersuchungsrahmens ermittelt werden.

Es wurde weiterhin geprüft, ob die Aufnahme des Böhfeldes in die Entwicklungsmaßnahme Unteres Lennetal möglich ist. Da sich diese Maßnahme in der Endphase der Entwicklung befindet und kein räumlicher Zusammenhang gesehen wird, ist dies jedoch nicht möglich. Das Gewerbegebiet Böhfeld als eigene Entwicklungsmaßnahme durchzuführen hat keine Aussicht auf Erfolg, weil nur noch besondere Maßnahmen, wie z. B. Logistikzentren oder die Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen, gefördert werden.

Bebauungsplanverfahren

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1/14 – Gewerbegebiet Böhfeld – wurde mit Beschluss des Rates vom 11.12.2014 eine Veränderungssperre nach §§ 14 ff BauGB erlassen.

Im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren wurde untersucht, welche Rahmenbedingungen und Restriktionen zu berücksichtigen sind (siehe Anlage).

Der Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 1/14 (655) – Gewerbegebiet Böhfeld – liegt im Stadtbezirk Hagen-Nord zwischen der Böhfeldstraße im Norden, der Dortmunder Straße im Osten, der Autobahn BAB A1 im Süden und der Trasse der Hochspannungsleitung Herdecke 1/2 und ¾ im Westen.

Anlass zur Einleitung des Verfahrens war die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit ca. 27,7 ha im Hagener Norden mit Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Die derzeitig ermittelten **Rahmenbedingungen und Restriktionen** sind nachfolgend dargestellt:

Topographie

Das Plangebiet weist über seine gesamte Fläche einen starken Höhenunterschied auf. Im zentralen Teil wird ein Plateau erreicht, welches einen Höhenunterschied von ca. 15 m zur östlich gelegenen Dortmunder Straße und damit zur Erschließungsseite

aufweist. Die Geländehöhen reichen hier von ca. 122.00 m ü. NN bis knapp 137.60 m ü. NN. Für eine Nutzung der Flächen als Gewerbegebiete, muss das vorhandene Gelände durch großflächige Bodenabfuhr und teilweise Aufschüttungen modelliert werden. Die konkreten Kosten hierfür sind im weiteren Verfahrensablauf zu ermitteln.

Boden

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den beschriebenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar, teilweise mit als hochwertig und ertragsreich eingestuftem Boden mit hoher Fruchtbarkeit, hoher Sorptionsfähigkeit, guter Filter- und Pufferfunktion, sowie mit einer hohen nutzbaren Wasserkapazität. Diese Flächen haben einen Anteil von 19 ha und sind im Bodenatlas der Stadt Hagen als Bodenschutzzvorranggebiet ausgewiesen und müssen bei einer Überplanung gesichert bzw. Ausgleichszahlung geleistet werden. Die weitere Vorgehensweise ist im weiteren Verfahren zu klären.

Das Altlastenkataster der Stadt Hagen weist zwei Teilbereiche des Plangebietes als mit Klärschlamm belastet Fläche aus. Diese beiden Flächen mit einer Größe von ca. 5,6 ha müssen bei einer außerlandwirtschaftlichen Nutzung entsprechend saniert, bzw. abgetragen und entsorgt werden. Eine genaue Behandlung dieser Flächen ist im weiteren Verfahren zu klären.

Vorschriften aus Umweltsicht

Der **Landschaftsplan** setzt für den Bereich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.2.3.4. „Auf dem Böhfelde“ fest. Ergänzend sind „Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen“ gemäß § 26 LG festgesetzt: lfd. Nr. 4.2.6 „Anpflanzung einer unterbrochenen Gehölzreihe und Pflanzung von 5 Einzelbäumen in den Lücken der Gehölzreihen auf insgesamt 700 m Länge südliche der Böhfelddstraße und Nr. 4.2.8 „Anlage eines Feldgehölzes auf einer Fläche von ca. 0,4 ha südlich der Böhfelddstraße. In unmittelbarer Nähe, nordöstlich des Plangebietes und der Böhfelddstraße befindet sich das Naturschutzgebiet „Uhlenbruch“.

Ein geringer Teil des Plangebietes im Bereich der Hochspannungstrasse liegt in der angrenzenden **Wasserschutzzzone III** des Wasserwerks Hengstey, welches sich zum Dorf Hengstey erstreckt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist das Wasserwerk entsprechend zu beteiligen.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung soll über einen ausgebauten Anschluss an die Dortmunder Straße erfolgen. Der genaue Anschlusspunkt ist im weiteren Verfahren noch zu klären. Unabhängig von der Lage des Anschlusspunktes könnte die Leistungskapazität der Dortmunder Straße mit einem geschätzten zusätzlichen maximalen Verkehrsaufkommen von ca. 8.850 PKWs und 2.150 LKWs überschritten werden.

Für eine planungssichere Aussage ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen. Die Auswirkungen eines Gewerbegebiets auf die zu erwartende Verkehrssituation entlang der Dortmunder Straße in Nord- und Südrichtung, im Bereich der Anschlussstellen der BAB 1 und der Wandhofener Straße, sind, auch unter Berücksichtigung der Errichtung eines Autohofs / Tankstelle an der Wandhofener Straße, sowie des geplanten Cargo-Beamers entlang des Hengsteysees und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens zu prüfen.

Ver- und Entsorgung

Die **Entwässerung** des geplanten Gewerbegebiets kann über ein Trennsystem erfolgen. Bezuglich der Beseitigung des anfallenden Regenwassers wurde von Seiten der Stadt Hagen im Jahr 1969 ein genereller Entwässerungsplan (GEP) „5.1-2 Bathey“ aufgestellt, in welchem die Ableitung des Regenwassers in das vorhandene Regenklärbecken mit Einleitung in den Hengsteysee für eine angesetzte Fläche von ca. 38 ha berücksichtigt wurde. Das Schmutzwasser kann an die vorhandene Kanalisation in der Kabeler Straße angeschlossen werden, wobei hier zum jetzigen Planungsstand noch keine Aussage bezüglich der genauen Anschlusspunkte mit der notwendigen Querung der Dortmunder Straße getroffen werden können. Die Kosten für die innere Erschließung des Plangebietes hinsichtlich Kanal- und Straßenbau sind ebenfalls im weiteren Verfahrensablauf zu ermitteln.

Die **Versorgung mit Strom und Gas** für das Plangebiet ist aus den vorhandenen Mittelspannungsnetzen und Gasnetzen nicht möglich, da es außerhalb der Versorgungsbereiche der Ortsnetze Boele und des Mischgebiets Kabel liegt. Bei Ansiedlung von Kleingewerbe müsste die Versorgung mit Strom über die Anbindung an die 10-kV-Station im östlich gelegenen Gewerbegebiet „Lennetal“ in Verbindung eines Neubaus einer Verteilerstation im geplanten Gewerbegebiet erfolgen. Die geschätzten Kosten hierfür belaufen sich nach jetzigem Planungstand auf ca. 1,2 Mio. €. Eine Ansiedlung von produzierendem Gewerbe bedarf eines Neubaus eines Umspannwerkes unter der vorhandenen 110-kv Hochspannungsleitung mit entsprechender Anbindung. Die geschätzten Kosten hierfür würden sich nach jetzigem Planungstand auf ca. 11,5 Mio. € belaufen. Eine Anbindung an die vorhandenen Gasleitungen ist zu prüfen und in Abstimmung mit dem Betreiber zu klären.

Weitere Restriktionen

Die Trasse der **Hochspannungsleitung** als westliche Abgrenzung des Plangebietes ist in einem 2 x 17 m breiten Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, für Anpflanzungen ist eine Endwuchshöhe von maximal 3 m einzuhalten.

Im Zufahrtsbereich des Plangebietes befinden sich **Gashochdruckleitungen**, die im Endausbau der Erschließungsstraße eine mind. Überdeckung des Rohrscheitels von 1 m nicht unterschreiten dürfen. Der Betreiber der Gasdruckleitung behält sich eine rechnerische Prüfung der zu erwartenden Erd- und Verkehrslast nach dem

endgültigen Planungsstand vor, sowie das Hinzuziehen eines Gutachters zur Prüfung von möglichen erforderlichen Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an den vorhanden Rohrsträngen im Bereich der geplanten Überfahrung und dem, aufgrund der vorhandenen Topographie zu bewegendem Gelände. Im weiteren Verlauf der Dortmunder Straße zur Anschlussstelle der BAB 1, sowie entlang der BAB 1 sind ebenfalls Pufferzonen für die vorhanden Erdgashochdruckleitungen und Fernmeldekabel einzuhalten.

Entlang der BAB 1 ist die Anbauverbotszone der Bundesautobahn, die in einem Abstand von 40 m zur Autobahn verläuft, einzuhalten.

Fazit und weiteres Vorgehen

Bei der Entwicklung des Bölfeldes in Richtung Gewerbe ist eine Vielzahl von Restriktionen zu berücksichtigen, die vor allem die flächenmäßige Ausnutzung des Bereiches einschränken.

Zurzeit ist die grundsätzliche Machbarkeit der Planung noch nicht zu beurteilen. Eine Lösung für die Einigung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb inklusive der dafür erforderlichen Kosten ist noch nicht absehbar.

Des Weiteren sind die Kosten für die Erschließung und die Ver- und Entsorgung noch nicht ermittelt.

Üblicherweise ist die Entwicklung von Gewerbeflächen ein Zuschussgeschäft im Rahmen der Wirtschaftsförderung, da über die Erlöse die Erstellungskosten in der Regel nicht zu decken sind. In diesem Fall könnte die Schere zwischen Erstellungskosten und möglichen Erlösen so weit auseinander klaffen, dass die Entwicklung realistischerweise nicht möglich ist. Eine abschließende Entscheidung ist erst möglich, wenn belastbarere Aussagen zu den Kosten vorliegen.

Es ist geplant, dem Stadtentwicklungsausschuss im Mai 2015 eine grobe Kostenkalkulation vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe
Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

61

6969 Umweltamt

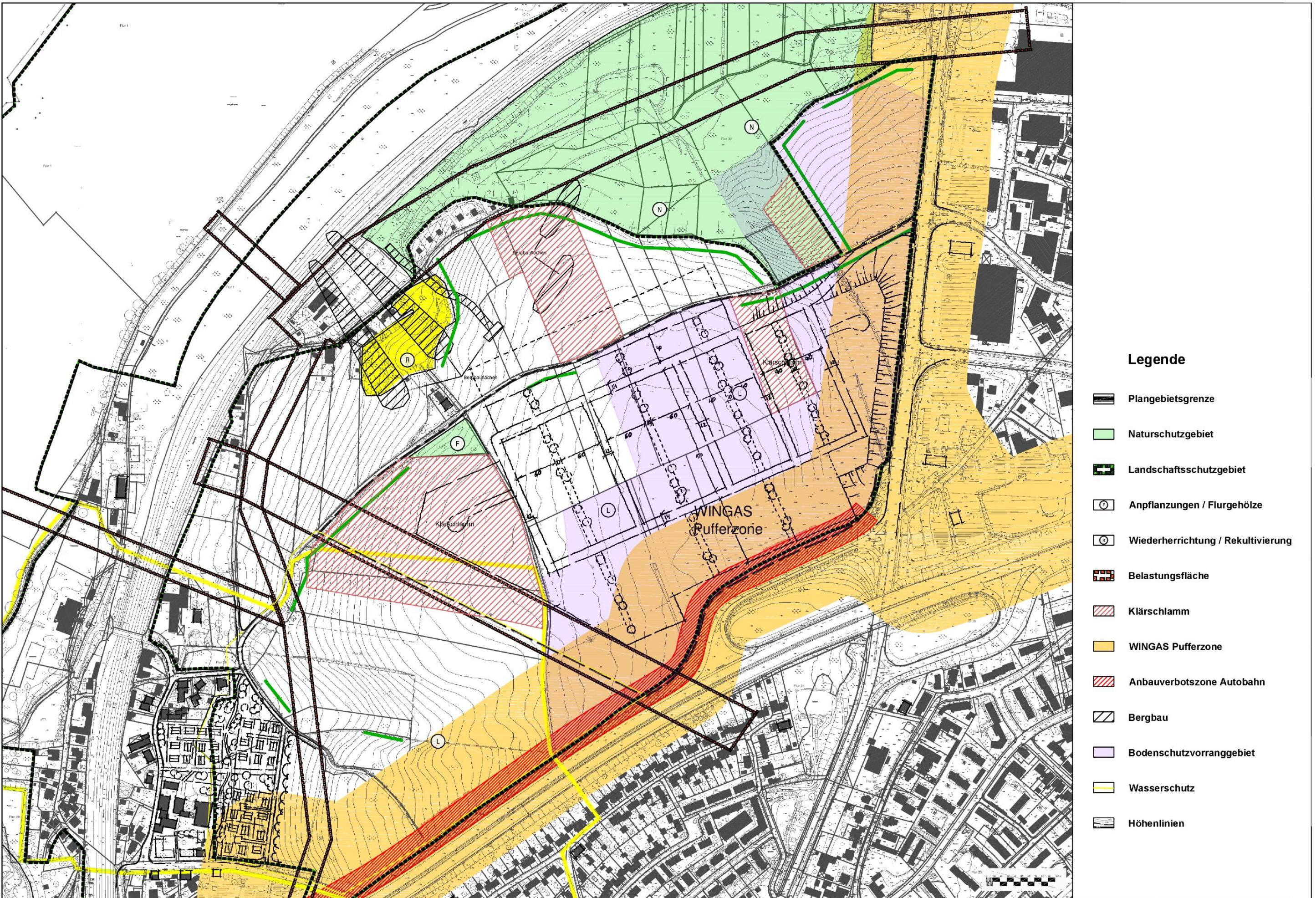
Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

Bebauungsplan Nr. 1/14 (655) Gewerbegebiet Böhfeld

Restriktionen



Legende

- Plangebietsgrenze
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Anpflanzungen / Flurgehölze
- Wiederherrichtung / Rekultivierung
- Belastungsfläche
- Klärschlamm
- WINGAS Pufferzone
- Anbauverbotszone Autobahn
- Bergbau
- Bodenschutzzvorranggebiet
- Wasserschutz
- Höhenlinien