

ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

69 Umweltamt
HAGENagentur GmbH
HIG - Hagener Industrie- und Gewerbegebiete GmbH

Betreff:

Brachflächen

Beratungsfolge:

14.05.2020 Haupt- und Finanzausschuss

Beschlussfassung:

Haupt- und Finanzausschuss

Beschlussvorschlag:

Die Informationen zu den Brachflächen mit Altlastenverdacht und dem Brachflächenkataster im ruhrAGIS werden zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Die Verwaltung hat 29 Brachflächen / Leerstände ($\geq 500 \text{ m}^2$) mit Altlastenverdacht ermittelt, die sich für eine gewerbliche Entwicklung eignen. Es sollen Flächen ausgewählt werden, bei denen die Realisierung einer Wiedernutzung anzunehmen ist. Hier soll eine Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern bzgl. möglicher Verkaufsbereitschaft und Wiedernutzung der Flächen seitens HIG / HAGENagentur erfolgen.

Des Weiteren beinhaltet die Vorlage Informationen über das regionale Brachflächenkataster, das über den Atlas der Gewerbe- und Industriestandorte für die Metropole Ruhr (ruhrAGIS) vorliegt.

Begründung

Vorlauf:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Regionalplan Ruhr hatte die Bezirksregierung zur Brachflächenpolitik der Stadt Hagen die Aussage getroffen, dass in Hagen mehr als 800 Altlastenverdachtsflächen teils brach liegen und in Richtung Gewerbe entwickelt werden könnten. Die Verwaltung hat diese Aussage Anfang des Jahres 2019 geprüft und von den über 800 Altlastenverdachtsflächen lediglich rund 23 Flächen ($\geq 500 \text{ m}^2$) ermittelt, bei denen es sich tatsächlich um Brachflächen handelt, die aufgrund ihrer Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan gewerblich genutzt werden könnten (siehe auch Vorlage 0330/2019).

Aktuelle Prüfung:

Zwischenzeitlich liegen der Verwaltung aktuellere Daten aus dem digitalen Gewerbeblächenatlas ruhrAGIS vor (Stand Mai 2019). Im ruhrAGIS sind Informationen zu allen in der Stadt Hagen bestehenden Betriebsflächen verfügbar. Dazu zählen auch Brachflächen und Leerstände. Im planerischen oder städtebaulichen Sinne handelt es sich bei einer Fläche um eine Brache, wenn sie nach Aufgabe der vorhergehenden Nutzung über einen längeren Zeitraum ungenutzt und – unter ökonomischen Gesichtspunkten – funktionslos geworden ist. Für diese Fläche findet sich aus unterschiedlichen Gründen keine Folgenutzung über den Markt und folglich ist aus städtebaulichen Gründen Handlungsbedarf gegeben. Als Leerstand werden nicht genutzte bzw. nicht vermietete Gebäude aus privatem oder öffentlichem Eigentum bezeichnet, die wieder genutzt werden könnten.

Die aus dem ruhrAGIS ermittelten Brachflächen und Leerstände wurden mit dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde überschnitten. Diese Schnittmenge wurde unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde, der HAGENagentur und der HIG geprüft. Die Prüfung hat nunmehr 29 Brachflächen / Leerstände ($\geq 500 \text{ m}^2$) mit Altlastenverdacht ergeben, die sich zudem für eine gewerbliche Entwicklung eignen. Hierzu zählen auch bereits bekannte Flächen, die in der Entwicklung sind oder bei denen zumindest Planungsüberlegungen bestehen wie z. B. die Flächen Varta Insel, Dolomit und Westside. Die Zunahme der Anzahl

der Flächen von rund 23 auf 29 Flächen ist insbesondere auf eine Erhöhung der Leerstände zurückzuführen. Die einzelnen Flächen mit Angaben zur Straßenbezeichnung, Kategorie, Flächengröße, Baurecht, Altlastenverdacht, weiteren Restriktionen, Verfügbarkeit / Eigentum und weiterführenden Anmerkungen sind **Anlage 1** zu entnehmen. Bezüglich der Kategorie wird unterschieden zwischen den abgeräumten Brachflächen, bebauten Brachen / Leerstand und Brachen / nicht abgeräumt. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der Kategorie bebaute Brache / Leerstand eine Wiedernutzung des Gebäudes erfolgen könnte, wohingegen bei den Brachen, die nicht abgeräumt sind der Abriss des Gebäudes erfolgen sollte. Bezüglich des Baurechts ist darauf hinzuweisen, dass auch wenn kein Bebauungsplan vorhanden sein sollte, diese Flächen in der Regel im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegen und von daher auf Grundlage dessen wiedergenutzt werden könnten. Bei den Flächen, die ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht wiedergenutzt werden könnten, ist ein entsprechender Hinweis erfolgt.

Weiteres Vorgehen:

Die 29 ermittelten Brachflächen / Leerstände mit Altlastenverdacht werden in einem nächsten Schritt hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten geprüft.

Wesentlicher Faktor bei der Wiedernutzung von Brachflächen ist die Verfügbarkeit. Von den 29 Flächen sind lediglich vier im Eigentum der Stadt Hagen bzw. einer städtischen Gesellschaft. Dies sind die Flächen:

- Westside
- Varta Insel
- Alexanderstraße
- Am Pfannenofen.

Der überwiegende Teil der Flächen ist demnach in privatem Eigentum und die Einflussnahme der Stadt von daher eingeschränkt.

Dennoch soll eine Auswahl von Flächen erfolgen, deren Marktgängigkeit aufgrund ihrer Lage und der Attraktivität des Einzelstandortes gegeben ist und somit die Realisierung einer Wiedernutzung anzunehmen ist.

Diesbezüglich wurde seitens der Stadtentwicklung eine Priorisierung in vier Gruppen vorgenommen, die nachfolgend beschrieben sind:

- 1 Priorisierte Flächen entsprechend Beschluss des VV, die verfügbar bzw. in kommunalem Eigentum sind und bei denen es sich um Brachflächen, die in der Regel bereits abgeräumt und weitgehend aufbereitet sind, handelt.
- 2 Private Flächen, die hinsichtlich ihrer Wiedernutzung interessant sind und bei denen eine Kontaktaufnahme erfolgen sollte.
- 3 Private Flächen mit unklaren Entwicklungsperspektiven
- 4 Flächen, die durch NRW.URBAN entwickelt werden.

In der Tabelle in **Anlage 1** sind diese Gruppen farblich gekennzeichnet:

- 1: grün
- 2: gelb
- 3: rot
- 4: blau

Zu Kategorie **1** zählen Flächen wie Westside, Varta Insel und Dolomit. Kategorie **2** beinhaltet Flächen wie den Bahnhof Haspe, Max Bahr und Brandt (südlicher Bereich). In Kategorie **3** sind Flächen wie die ehemalige Molkerei an der Eckeseyer Straße und die ehemalige Papierfabrik Delstern und in Kategorie **4** Werk IV im Nahmertal eingeordnet.

Soweit nicht bereits erfolgt, werden HIG bzw. HAGENagentur bei den ausgewählten Flächen (Kategorie 1 und 2) aktiv an die Grundstückseigentümer herantreten und Gespräche über eine mögliche Verkaufsbereitschaft und Wiedernutzung der Flächen führen. Weiterhin wird die HIG in 2020 einen Makler beschäftigen, der diese Aufgabe angehen könnte.

Exkurs regionales Brachflächenkataster:

Der RVR hat in Abstimmung mit allen 53 Kommunen des Verbandsgebietes im Jahr 2011 im Rahmen des ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitoring die erste Erhebung der in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe ermittelt. Im Vorfeld des Verfahrens wurde seitens des RVR eine flächendeckend einheitliche Vorerhebung der Flächenreserven für Wohnen und Gewerbe ab 500 m² vorgenommen. Die Rohdaten der RVR-Vorerhebung wurden von den Städten und Gemeinden geprüft und inhaltlich um Informationen u.a. zu Planungsrecht und Verfügbarkeit angereichert. Das ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitoring wird alle drei Jahre fortgeschrieben, sodass aktuell das Siedlungsflächenmonitoring von 2017 vorliegt. Dieses wird derzeit fortgeschrieben. Bestandteil dieser Erhebung sind auch die vorhandenen Brachflächen.

ruhrFIS beinhaltet Angaben zu:

- Flächenreserven (im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, aber noch nicht bebaut)
- nicht entwickelbaren Flächen (als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, aber aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan oder anderer fachrechtlicher Hemmnisse nicht bebaubar)
- Inanspruchnahmen (zwischenzeitlich bebaute Flächen mit Angaben zur Art der Bebauung)
- Eigentumsverhältnissen (privat / öffentlich)
- Planungsrecht
- Zeitliche Verfügbarkeit (kurz-, mittel- und langfristig)
- Brach- bzw. Altflächen.

Der Bericht zur „Erhebung der Siedlungsflächenreserven und Inanspruchnahmen 2017“ ist online unter folgendem Link abrufbar:

https://shop.rvr.ruhr/media/pdf/8d/b0/d4/ruhrFIS_Siedlungsflächenreserven_2017.pdf

Die in der Stadt Hagen vorliegenden Flächenreserven inklusive Brachflächen können beim Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung in der Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

Die Datensätze aus dem ruhrFIS Siedlungsflächenmonitoring werden mit den Daten aus dem Atlas der Gewerbe- und Industriestandorte für die Metropole Ruhr (ruhrAGIS) abgestimmt. In diesem Zusammenhang erfolgen, über den Ansatz im ruhrFIS-Siedlungsflächenmonitoring hinausgehende, differenzierte Ermittlungen der Restriktionen auf den in den im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen.

ruhrAGIS beinhaltet:

- Eine differenzierte Betrachtung von rund 22.000 ha Gewerbe- und Industrieflächen
- Informationen zu 45.000 Unternehmen und rund 95.000 Einzelflächen, zugeordnet zu 1.900 Wirtschaftszweigen nach Klassifikation des statistischen Bundesamtes
- Zusätzlich sind Ansiedlungsflächen (Freiflächen, Leerstände und Brachen) inklusive Vermarktungszeitpunkt, Eignung und vorhandener Restriktionen dargestellt
- Angaben zu Adresse, Größe, Wirtschaftszweig, Firmenbezeichnung.

Die Daten werden durch die Business Metropole Ruhr GmbH (100% RVR-Tochter) gepflegt und seit 1998 jährlich aktualisiert.

Die Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung verfügt mit einem Zugang zum ruhrAGIS-online-Portal über umfassende Informationen zur realen Nutzung und Struktur von Industrie- und Gewerbeflächen (einschließlich der Freiflächen, Leerstände und Brachen). Der Zugang ist nicht öffentlich.

Zur Veranschaulichung, welche Informationen im ruhrAGIS bezüglich Brachflächen vorliegen, sind als **Anlage 2** beispielhaft zwei aus dem digitalen Gewerbeflächenatlas entnommene Steckbriefe beigefügt.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz

Oberbürgermeister

gez. Henning Keune

Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

61

HIG

HAGENagentur

69

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____

Brachflächen mit Altlastenverdacht

Stand 04.05.2020

Anlage 1

Priorisierung	Nr.	Bezeichnung	Kategorie	Größe m ²	Baurecht	Altlastenverdacht	weitere Restriktionen	Verfügbarkeit / Eigentum	Bemerkungen
1	1	Westside Nord	Brachfläche abgeräumt, weitgehend aufbereitet oder saniert	5.213	B-Plan in Aufstellung	ja: Info bei 69		ja / Stadt Hagen	Werkstattgespräche mit Investoren haben stattgefunden
1	2	Westside Mitte	Brachfläche abgeräumt, weitgehend aufbereitet oder saniert	10.009	B-Plan in Aufstellung	ja: Info bei 69		ja / Stadt Hagen	Werkstattgespräche mit Investoren haben stattgefunden
1	3	Westside Süd	Brachfläche abgeräumt, weitgehend aufbereitet oder saniert	12.605	B-Plan in Aufstellung	ja: Info bei 69		ja / Stadt Hagen	Werkstattgespräche mit Investoren haben stattgefunden
1	4	Varta Insel	Brachfläche abgeräumt	46.764	B-Plan in Aufstellung	ja: Info bei 69	Nutzungskonflikte, problematische Erschließung, Sanierung Wassergraben erforderlich	ja / städtische Gesellschaft	
1	5	Dolomitstraße 10	Brachfläche abgeräumt	153.371	B-Plan erforderlich	ja: Info bei 69	Erschließungsbedarf	nein (kurzfristig ja) /privat	Verkaufsverhandlungen laufen
1	6	Alexanderstr. 71 - 77	bebaute Brache, Leerstand	8.051	B-Plan vorhanden	ja: Info bei 69		ja / städtische Gesellschaft	Eigentum der HUI, Vorratsfläche für Verlagerung HEB
1	7	Am Pfannenofen	Brachfläche abgeräumt	4.634	B-Plan vorhanden	ja: Info bei 69		ja / städtische Gesellschaft	Eigentum der HUI, Vorratsfläche für Verlagerung HEB
2	8	Stephanstraße / Bahnhof Haspe	abgeräumte Brache außerhalb GE-, GI- oder SO-Gebieten	27.363	B-Plan in Aufstellung	ja: Info bei 69	Erschließungsbedarf	ja / öffentlich	Anfragen für Nachnutzung liegen vor
2	9	In der Krone 9	Brachfläche abgeräumt, weitgehend aufbereitet oder saniert	12.829	B-Plan vorhanden	ja: Info bei 69		ja / privat	In Vermarktung
2	10	Herdecker Str. 15	Brachfläche abgeräumt, weitgehend aufbereitet oder saniert	3.992	B-Plan vorhanden	ja: Info bei 69		ja / privat	vermarktet, Nutzungsabsichten
2	11	Volmarsteiner Str.	Brachfläche abgeräumt	5.713	kein B-Plan	ja: Info bei 69	teilweise auf Stadtgebiet von Wetter	nein / privat	
2	12	Herdecker Str. 20	bebaute Brache, Leerstand	3.290	kein B-Plan	ja: Info bei 69		nein / privat	Antrag für neue Tankstelle liegt vor
2	13	Eckeseyer Str. / Max Bahr	bebaute Brache, Leerstand	32.685	B-Plan vorhanden	ja: Info bei 69	B-Plan setzt SO, großflächigen Einzelhandel fest	nein / privat	Anfragen für Nachnutzung liegen vor
2	14	Brandt / Ennepener Str. 113	Brache, nicht abgeräumt	8.017	B-Plan vorhanden	ja: Info bei 69	Nutzungskonflikte, problematische Erschließung, teilweise Denkmalschutz	nein / privat	
2	15	Erzstr. 8	bebaute Brache, Leerstand	2.011	B-Plan vorhanden	ja: Info bei 69		nein / privat	
2	16	Spannstiftstr. 48	bebaute Brache, Leerstand	2.065	B-Plan vorhanden	ja: Info bei 69		nein / privat	
2	17	Minervastr. 50 - 52	bebaute Brache, Leerstand	3.047	kein B-Plan	ja: Info bei 69		nein / privat	
3	18	Delsterner Str. 124	Brache, nicht abgeräumt	5.609	kein B-Plan	ja: Info bei 69	teilweise Überschwemmungsgebiet, nur teilweise nutzbar, Wasserkraftwerk in Betrieb	nein / privat	
3	19	Delsterner Str. 110	bebaute Brache, Leerstand	1.827	kein B-Plan	ja: Info bei 69		nein / privat	
3	20	Delsterner Str. 148a	bebaute Brache, Leerstand	7.013	kein B-Plan	ja: Info bei 69	Überschwemmungsgebiet, nur Nutzungsänderung zulässig, keine bauliche Erweiterung	nein / privat	
3	21	Eckeseyer Str. 54 / ehem. Molkerei	bebaute Brache, Leerstand	4.691	B-Plan vorhanden	ja: Info bei 69		nein / privat	
3	22	Herdecker Straße	Brachfläche	6.696	kein B-Plan	ja: Info bei 69	Erschließungsbedarf, mindergenutzt	nein / privat	
3	23	Karlstr. 24	bebaute Brache, Leerstand	2.200	kein B-Plan	ja: Info bei 69		nein / privat	
3	24	Krähnockenstr. 5 / Jägerstr. 46	bebaute Brache, Leerstand	3.156	kein B-Plan	ja: Info bei 69		nein / privat	
3	25	Voerder Str. 77a	bebaute Brache, Leerstand	722	kein B-Plan	ja: Info bei 69		nein / privat	
3	26	Revelstr. 6	Brache, nicht abgeräumt	5.998	B-Plan in Aufstellung	ja: Info bei 69		nein / privat	Einzelhandel in Planung (Vorhalle)
3	27	Revelstr. 8	bebaute Brache, Leerstand	6.107	kein B-Plan	ja: Info bei 69		nein / privat	
3	28	Revelstr. 10	bebaute Brache, Leerstand	1.034	kein B-Plan	ja: Info bei 69		nein / privat	
3	29	Obernahmer Str./ Werk IV	Brachfläche abgeräumt	27.333	kein B-Plan	ja: Info bei 69	äußere verkehrliche Erschließung, Nutzungskonflikte, Freilegung Bach erforderlich	nein / privat	

Potenzielle

Betriebsflächen ID: 3997

Gewerbegebiet Dolomitstraße

Dolomitstraße 10

58099 Hagen



© Geobasis NRW <2020> / © Regionalverband Ruhr

Flächengröße der Abgrenzung: 153,371 m²

Beschreibung: gewerbliche Brachfläche, 2018/19 Rückbauarbeiten, 2019 abgeschlossen

zeitliche Verfügbarkeit: langfristig

verfügbare Flächengröße: 120,000 m²
enthält

unbebaute Fläche: 120,000 m²

Betriebsflächen ID: 3997

Status der Planung:	B-Plan erforderlich
Art der baulichen Nutzung:	GI
Restriktionskategorie:	schwerwiegende Restriktionen
Aufbereitungsbedarf:	Sicherung oder Beseitigung der Kontaminationen des Bodens
Erschließungsbedarf:	Fläche muss inkl. der angrenzenden Landwirtschaftsflächen als Gewerbegebietspotenzial erschlossen werden

Potenzziale**Betriebsflächen ID: 29034****Varta-Insel**

Dieckstr.
58089 Hagen



© Geobasis NRW <2019> / © Regionalverband Ruhr

Flächengröße der Abgrenzung: 46,764 m²

Beschreibung: gew. Brachfläche, Gebäude abgerissen

zeitliche Verfügbarkeit: langfristig

verfügbare Flächengröße: 34,640 m²

enthält

unbebaute Fläche: 34,640 m²

Betriebsflächen ID: 29034

Status der Planung:	B-Plan erforderlich
Art der baulichen Nutzung:	GE
Restriktionskategorie:	schwerwiegende Restriktionen
Aufbereitungsbedarf:	Bodensanierung und Ufergestaltung, Wassergraben quert das Gelände und muss bei Bebauung aufwendig saniert werden
Geringe Marktängigkeit:	gesamte klassische Gemengelage an der B7 bis zur Stadtgrenze ist aufgrund der Nutzungskonflikte und der problematischen Erschließungssituation mit seinen Innenstadtverkehren nur eingeschränkt marktängig