

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:
VB 5/P Projektmanagement

Beteiligt:
61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Betreff:
Entwicklung Südufer Hengsteysee - Seepark-Gefährdungsabschätzung/Altlasten/
Sanierungskonzept - LOI- Verhandlungen mit DB Energie GmbH

Beratungsfolge:
23.06.2020 Stadtentwicklungsausschuss
24.06.2020 Bezirksvertretung Hagen-Nord
25.06.2020 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:
Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat empfiehlt dem RVR die Rückgabeoption der Flächen des ehem. Rangierbahnhofes an das Bundesbahnvermögen aufgrund der Gefährdungsabschätzung (Altlasten) nicht auszuüben.
2. Der Rat nimmt die Absage des Alternativstandortes „Dortmunder Straße“ durch die DB Energie GmbH zur Kenntnis.
3. Der Rat nimmt die Anfrage der DB Energie GmbH zu der Alternativfläche Lennhofsweide (Gemarkung Garenfeld, Flur 4, Flurstücke 405, 412, 432, 55/47, 553/50) des WBH zur Kenntnis.
4. Der Rat befürwortet die Bereitstellung der erforderlichen Flächen durch den WBH.

Kurzfassung

Ergebnis der Gefährdungsabschätzung (Altlasten) für das ehemalige Güterbahnhofsgelände

Nach der Ausschreibung der Leistungen im August 2019 hat das Ingenieurbüro Mull & Partner im Dezember 2019 mit den Arbeiten begonnen (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Sichtung vorhandener Datenbestände, Ermittlung möglicher Grundwasserflurabstände; Beschaffung von Kabelplänen, Kampmittelabfrage etc.)

Anschließend an die Arbeiten vor Ort (Rammkernsondierungen, Baggerschürfe etc.) wurden die entnommenen Proben im Februar 2020 entsprechend der rechtlichen Grundlagen (Bundesbodenschutzgesetz etc.) analysiert und anhand dieser Ergebnisse ein Sanierungskonzept erstellt.

Nach überschlägiger Ermittlung in unterschiedlichen Varianten bewegen sich die Kosten für eine Sanierung circa zwischen 600.000 und 805.000 €.

LOI mit der DB Energie GmbH - Ergebnis der Machbarkeitsprüfung für den Alternativstandort „Dortmunder Straße“

Auf Basis des Ratsbeschlusses vom 27.03.2020 wurde der Letter of Intent mit der DB Energie GmbH abgeschlossen.

Wie im Fahrplan des LOI festgelegt hat die DB Energie GmbH am 02.06.2020 mitgeteilt, dass sie im Ergebnis ihrer Machbarkeitsprüfung von der Errichtung eines zentralen Umspann- und Gleichrichterwerkes am Standort Dortmunder Straße Abstand nimmt. Begründet wird dies mit den in der Summe zu hohen Risiken bezogen auf die Genehmigungsfähigkeit und die Baukosten.

DB Energie GmbH will dennoch im Sinne des LOI die Suche nach geeigneten Flächen weiterführen und bittet die Verwaltung um Unterstützung bei der Standortauswahl um doch noch bis zum 09.07.2020 gegenüber dem Eisenbahn Bundesamt die Freigabe der ehemaligen Güterbahnhofsfläche „Hengstey“ zu erklären.

Begründung

Gefährdungsabschätzung und Sanierungskonzept

Das Sanierungskonzept basiert auf einer Freiraumanalyse des Südufers Hengstey. In dieser wurden Bereiche herausgearbeitet, die eine mögliche Nutzung im Sinne von Spielplatz, Park- oder Freizeitflächen erlauben und die vorhandenen Restriktionen wie z. B. Starkstromleitungen, schützenswerte Waldflächen berücksichtigen. Dementsprechend wurden potentielle Standorte für Flächen mit Nutzungen wie z. B. Kinderspielplatz/ Familienpark, Sport und Freizeitflächen etc. für das Freiraumkonzept herausgearbeitet. Dieses dient als Grundlage für zukünftige Planung und bildet einen Untersuchungsrahmen für das erstellte Sanierungskonzept.



Das Sanierungskonzept berücksichtigt im Wesentlichen die für die Flächen vorgesehene Nutzung und beachtet hierfür spezifische Vorgaben hinsichtlich ihrer Sensibilität und Schutzwürdigkeit. So unterliegen beispielsweise Flächen die für einen Kinderspielplatz dienen einem höheren Schutz und damit höheren Sanierungsaufwand als andere Nutzungen.

Das Sanierungskonzept bildet somit eine Basis für die zukünftige Planung des Seeparks. Abweichungen von den vorgesehenen Nutzungskategorien können in einzelnen Bereichen zu Nachuntersuchungen führen.

Inhalte des Sanierungskonzeptes

Das Freiraumkonzept (siehe Anlage) der Stadt Hagen sieht die Umnutzung der Gleisschotterfläche sowohl für die sensible Nutzung als Familienpark mit Kinderspielplatz sowie Sport- und Freizeitflächen vor.

In beiden Teilbereichen wird der Gleisschotter abgezogen und in einen, zu der Gleistrasse hin, zu errichtenden Lärmschutzwall umgelagert werden. Die Herrichtung des Lärmschutzwalls sowie erforderliche Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Niederschlagseintrag, Begrünung, Andeckung mit Rekultivierungsboden oder den Einsatz eines Geogitters etc. sind im Zuge der weiteren Planung mittels geotechnischer Planung, Landschaftsplanung und Umwelttechnik mit dem Umweltamt abzustimmen.

Über die gesamte Gleisschotterfläche verteilt, befinden sich alte Punktfundamente und Rampen der ehemaligen Nutzung. Diese sind im Rahmen der Flächenherrichtung rückzubauen oder in das Freiraumkonzept zu integrieren.

Im Bereich des geplanten Familienparks werden die Prüfwerte für die Nutzung als Kinderspielflächen nach BBodSchV ebenfalls bei dem unter dem Gleisschotter liegenden Bodenmaterial überschritten. Gemäß Abstimmung mit dem Umweltamt ist eine Überdeckung im Rahmen der Geländeherrichtung von mindestens 0,35 m (gemäß Anforderungen der BBodSchV, Einhaltung der vorsorgewerte) vorgesehen, sodass nachfolgend nicht mehr von einer Gefährdung für den Direktkontakt Boden-Mensch gegeben ist.

Im Bereich der geplanten Sport- und Freizeitfläche sowie der geplanten intensiv genutzten Fläche wurden keine Prüfwertüberschreitungen für die Nutzung als Park- und Freizeitanlagen gemäß BBodSchV festgestellt. Die Überschreitungen gemäß orientierender Bewertung der Nutzung als Kinderspielfläche oder Wohngebiet beziehen sich nahezu ausschließlich auf die Gleisschotterschicht mit Bodenbeimengungen.

Nach der Umlagerung des Gleisschotters wird auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes keine Gefährdung für den Direktkontakt Boden – Mensch von der Fläche ausgehen. Gemäß Abstimmung mit dem Umweltamt ist eine Überdeckung im Rahmen der Geländeherrichtung von mindestens 0,35 m (gemäß Anforderungen der BBodSchV, Einhaltung der Vorsorgewerte) vorgesehen. Ausgenommen ist der nordöstliche Bereich der Teilfläche. Hier ist mit Bodenplatten, Altfundamenten und/oder unterirdischen Bauwerken (z. B. KRB 39), welche mit Bauschutt un-

bekannter Qualität verfüllt wurden, zu rechnen und bei der Konkretisierung der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse aus den Materialien der geplanten Walderlebnisfläche wiesen keine Überschreitungen hinsichtlich der Nutzung als Park- und Freizeitanlage auf. Gemäß aktueller Planung soll die Fläche nicht überbaut und/oder überdeckt werden.

Nach überschlägiger Ermittlung in unterschiedlichen Varianten bewegen sich die Kosten für eine Sanierung circa zwischen 600.000 und 805.000 €.

Ergänzung Sachverhalt Rückgabeoption aus Kaufvertrag Regionalverband Ruhr/ Bundesbahnvermögen

In dem Kaufvertrag zwischen Regionalverband Ruhr (RVR) und Eisenbahnbundesamt sind zwei Rücktrittsoptionen eingeräumt:

1. In Abstimmung mit und auf Anforderung der Stadt Hagen hat der RVR ein Rücktrittsrecht bis zum 11.07.2020 für den Fall, dass eine Altlastensanierung des Verkaufsobjektes Investitionen erforderlich macht, die einen Betrag von 800.000 € überschreiten.
2. Der Käufer ist zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag für den Fall berechtigt, dass das Eisenbahnbundesamt die von der Stadt Hagen beantragte Freistellung des Kaufgegenstandes von Eisenbahnbetriebszwecken nicht erteilt. Dieses Rücktrittsrecht kann nur binnen zwei Monaten nach Bestandskraft der Ablehnung der beantragten Freistellung ausgeübt werden.

Abschließend ist festzuhalten, dass eine Sanierung auf Grundlage des Freiraumkonzeptes in dem im Kaufvertrag genannten Kostenrahmen möglich ist. Daher wird empfohlen, weiterhin am Seeparkkonzept für diesen Standort festzuhalten und die Fläche nicht an das BEV zurückzugeben.

LOI mit der DB Energie GmbH - Ergebnis der Machbarkeitsprüfung für den Alternativstandort „Dortmunder Straße“

Wie im LOI vom 27.03.2020 vereinbart, hat die DB Energie GmbH die Machbarkeit des Alternativstandortes für das Umspann- und Gleichrichterwerk an der Dortmunder Straße weiter vertiefend geprüft.

Mit Schreiben vom 02.06.2020 (Anlage) teilt sie mit, dass sie nach eingehender Auswertung der Ergebnisse der Machbarkeitsprüfung zu dem Ergebnis gelangt sind, dass der Bau eines Umrichterwerkes auf dem untersuchten Grundstück des WBH hohe Risiken im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit und die Baukosten in sich birgt, so dass sie sich entschieden hat von dem dortigen Bau des neuen Umrichterwerkes und damit auch von dem Erwerb des Waldgrundstückes abzusehen.

Gleichzeitig fragt die DB Energie GmbH die Verfügbarkeit der Flurstücke 405, 412, 432, 551/47 und 553/50, Flur 4 in der Gemarkung Garenfeld des WBH an, um doch noch ggf. zur vereinbarten Frist am 09.07.2020 der Freistellung des „Seepark“-Grundstücks zuzustimmen. Andere kurzfristig aktivierbare kommunale Flächen

konnten nicht ermittelt werden.

Bei den oben genannten Flurstücken des WBH handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche im FNP bereits als Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser) dargestellt ist.

Die sogenannte „Lennehofweide“ befindet sich im Mündungsbereich der Lenne in die Ruhr und sind überwiegend als Überschwemmungsbereich ausgewiesen. Außerhalb des Überschwemmungsbereichs verbleibt eine an der Ruhtalstr. (nördlich der Autobahnraststätte Lennehof gelegene ca. 3 ha große, dreieckig geschnittene Fläche, welche zunächst grundsätzlich für eine Projektentwicklung infrage käme (s. Anlage).

Nach Ersteinschätzung der Verwaltung bestehen auf dieser Fläche grundsätzlich ebenfalls die Natur- und Artenschutzrechtlichen Risiken einer bisher unbebauten Freiraumfläche, welche abschließend erst in den dafür vorgesehenen BlimmSchG- bzw. Planfeststellungsverfahren überwunden werden können.

Nach Auskunft des WBH steht dieses Grundstück grundsätzlich für eine Veräußerung zur Verfügung.

Die DB Energie GmbH hat eine erste Entwurfsskizze bereitgestellt aus der hervorgeht, wie sich die Anlagen des Umspann- und Umrichterwerkes auf dem Gelände entwickeln könnte. Des Weiteren muss eine Zuleitung zur bestehenden Infrastruktur der DB Energie GmbH errichtet werden. (Anlagen)

Die DB Energie GmbH will die Machbarkeit des Standortes kurzfristig (bis zum 09.07.2020) weiter prüfen und entscheiden ob sie auf dieser Basis die Freigabe der ehem. Güterbahnhofflächen entsprechend des LOI erteilen kann.

Voraussetzung ist allerdings auch die Bereitschaft der Stadt / WBH die Fläche der DB Energie GmbH für eine entsprechende Entwicklung anzubieten.

Insbesondere in der Abwägung gegenüber der Standortalternative auf dem für den Seepark vorgesehenen Gelände und der Möglichkeit mit der Entwicklung des Seeparks zeitnah beginnen zu können empfiehlt die Verwaltung die Fläche bereitzustellen, sollte die kurzfristig zu erstellende Machbarkeitsstudie aus Sicht der DB Energie GmbH dem nicht entgegenstehen.

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

Stadtsyndikus

Bejgeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**

DB Energie GmbH • Pfarrer Perabo Platz 2 • 60326 Frankfurt/Main

Stadt Hagen
Der Oberbürgermeister
Vorstandsbereich 5 Stadtentwicklung,
Bauen und Sport
z.Hd. Herr Keune
Rathausstraße 11-13
58095 Hagen

DB Energie GmbH
Zentrale
Abteilung I.EFF 2
Pfarrer Perabo Platz 2
60326 Frankfurt/Main
www.dbenergie.de

⌚ S 3, S4, S5, S6 bis Galluswarte
tram 52 bis Ordnungsamt

Michael Stahl
Tel.: 069 265-23899
michael.stahl@deutschebahn.com
Zeichen: Sta

02.06.2020

Ergebnis der Machbarkeitsprüfung für den geplanten Neubau eines Umrichterwerkes auf einem Waldgrundstück der städtischen Wirtschaftsbetriebe Hagen (WBH) in der Gemarkung Boele

Sehr geehrter Herr Keune,

die Machbarkeitsprüfung für die geplante Errichtung eines zentralen Umrichterwerkes auf einem Waldgrundstück der Wirtschaftsbetriebe (WBH) Hagen ist nun abgeschlossen.

Im Rahmen der Prüfung wurden dabei die Flurstücke 16, 18, 19, 152, 213 und 419, Flur 2 in der Gemarkung Boele insbesondere auf Basis der nachfolgenden Kriterien untersucht:

- Nutzungsmöglichkeit und Baugrundsituation des vorgegebenen WBH Grundstückes
- Umwelt, Lärm, Kampfmittel
- Transportwege
- Fremdleitungen
- Anschluss an die bestehende Bahnstromleitungsinfrastruktur der DB Energie
- Anschluss an das 50Hz-Netz der Amprion

Nach einer eingehenden Auswertung der Ergebnisse der Machbarkeitsprüfung, sind wir zu dem Ergebnis gelangt, dass der Bau eines Umrichterwerkes auf dem untersuchten Grundstück der WBH hohe Risiken im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit und die Baukosten in sich birgt. Daher haben wir aus planerischer Sicht entschieden, von einem dortigen Bau des neuen Umrichterwerkes und daher auch von dem Erwerb des Waldgrundstückes abzusehen.

Da der Standort Hagen für uns nahezu alternativlos bleibt, werden wir die Suche nach weiteren Alternativgrundstücken in Hagen und Umgebung fortsetzen und bitten Sie uns dabei auch weiterhin insbesondere bei der Standortauswahl zu unterstützen.

...

DB Energie GmbH
Sitz Frankfurt/Main
Registergericht:
Frankfurt/Main
HRB 41 705
USt-IdNr. DE192729381

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Martin Seiler

Geschäftsführer:
Torsten Schein
(Vorsitzender)
Manfred Lindner
Frank Meyer
Werner Raithmayr

Bankverbindung:
Postbank Berlin
IBAN: DE 0510 0100 1001 4760 4101
BIC: PBNKDEFF

Wir haben die Suche nach geeigneten Grundstücken bereits wieder aufgenommen und konnten die Flurstücke 405, 412, 432, 551/47, 553/50 der Flur 4, Gemarkung Garenfeld, als mögliche Alternativstandorte identifizieren. Diese Flurstücke befinden sich ebenfalls im Eigentum des WBH. Besteht – vorbehaltlich einer von uns durchzuführenden Machbarkeitsprüfung – die Möglichkeit, diese Grundstücke vom WBH zu erwerben und welche weiteren Grundstücke in und um Hagen könnten Sie uns ggf. noch anbieten? Aufgrund des Planungsdrucks und der Vereinbarungen im Lol zum Freistellungsverfahren benötigen wir diesbezüglich eine zeitnahe Rückmeldung, spätestens aber bis Mitte Juni 2020.

Sicherlich hätten wir mit dem Flurstück am Hengsteysee, als einem für Bahnbetriebszwecke gewidmeten Grundstück, immer noch eine geeignete Grundstücksvariante. Um der Stadt Hagen entgegenzukommen und die Pläne zur Realisierung der IGA nicht zu gefährden, würden wir, vorbehaltlich Ihrer Rückmeldungen zu weiteren Grundstücksalternativen, von diesem Standort abrücken und die Stadt Hagen bei ihrem Freistellungsverfahren für das ehemalige BEV-Areal beim Eisenbahnbundesamt dahingehend unterstützen, dass wir unsere Freigabe gegenüber dem EBA – wie im Lol dargelegt – bis spätestens zum 09. Juli 2020 erklären.

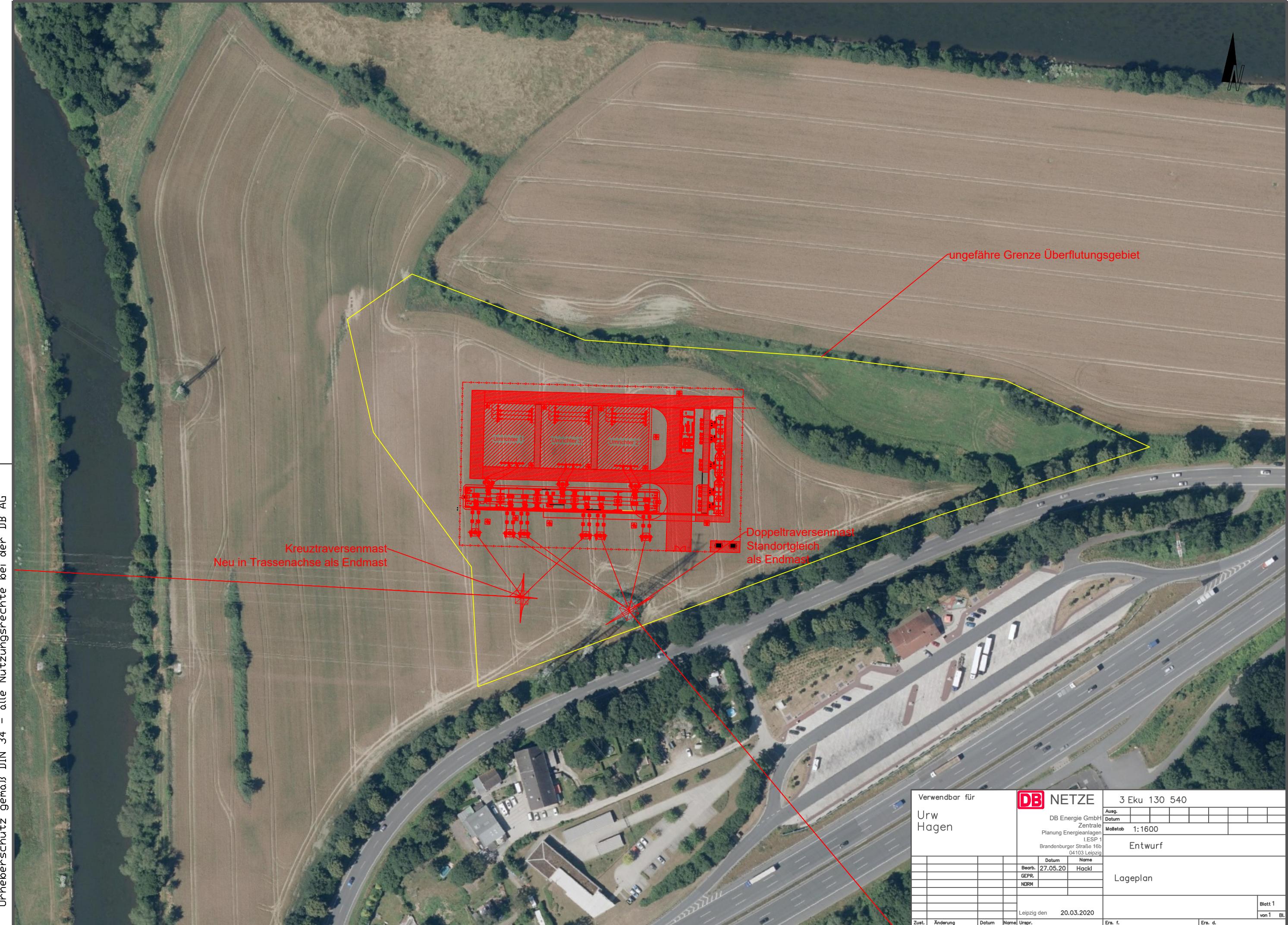
Mit freundlichen Grüßen

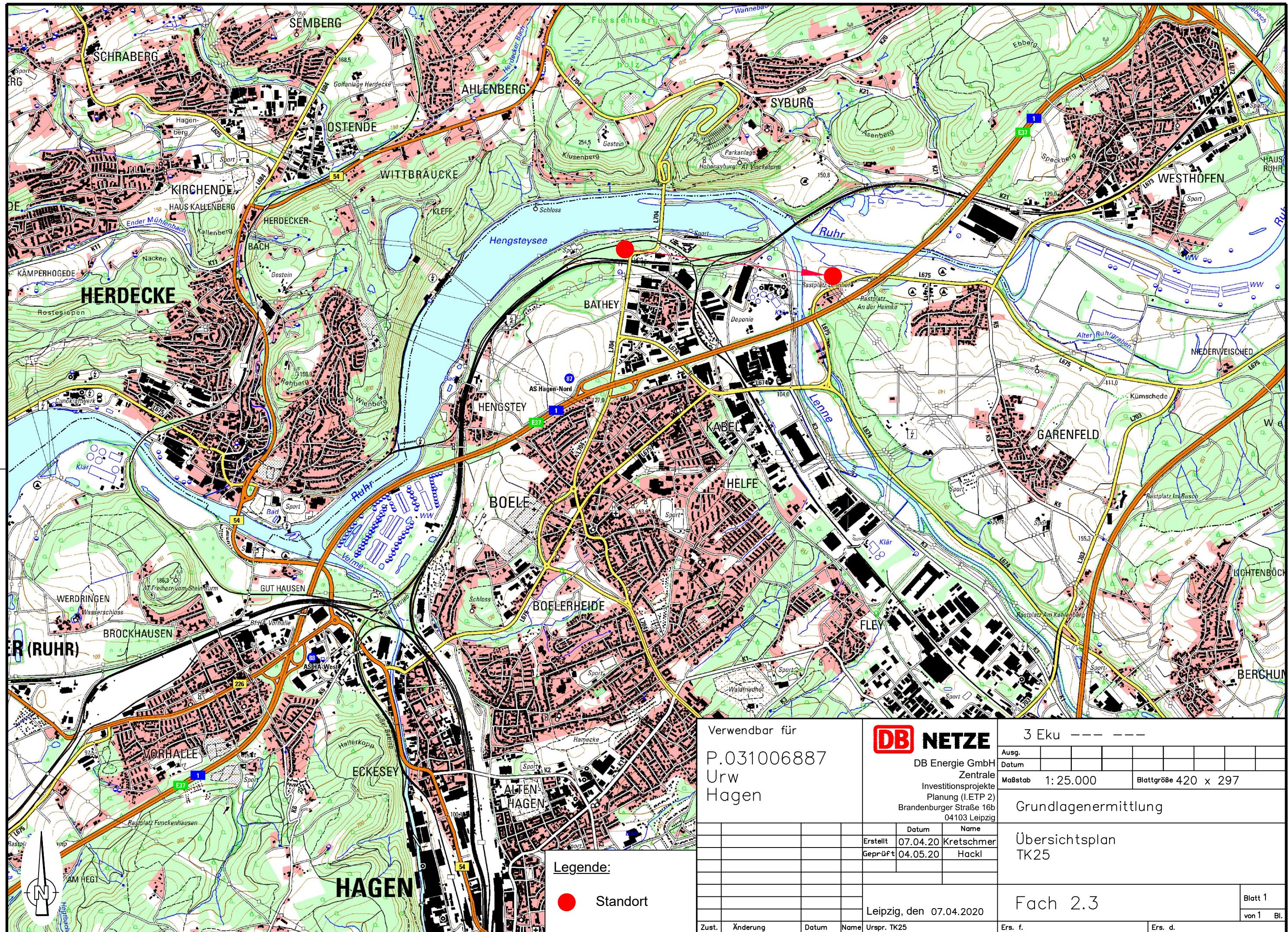
DB Energie GmbH

ppa. Christian Preiß



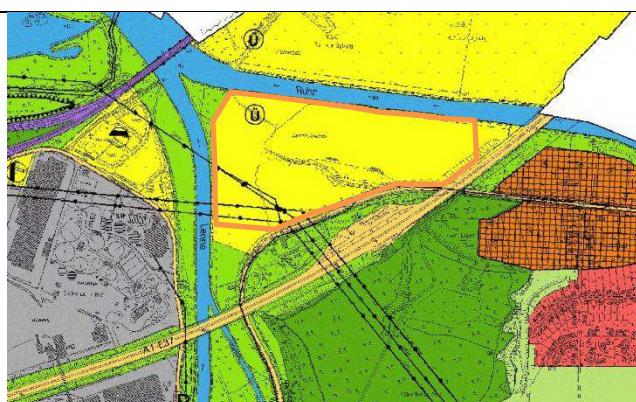
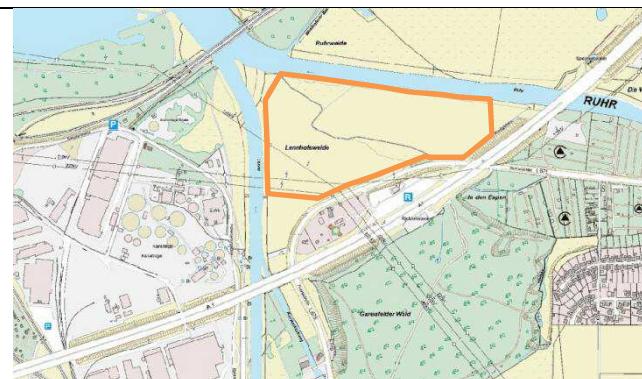
i.V. Daniel Flinner





Ihre Ansprechpartnerin
Frau Anna Terletzki
Tel.: (02331) 207-4630

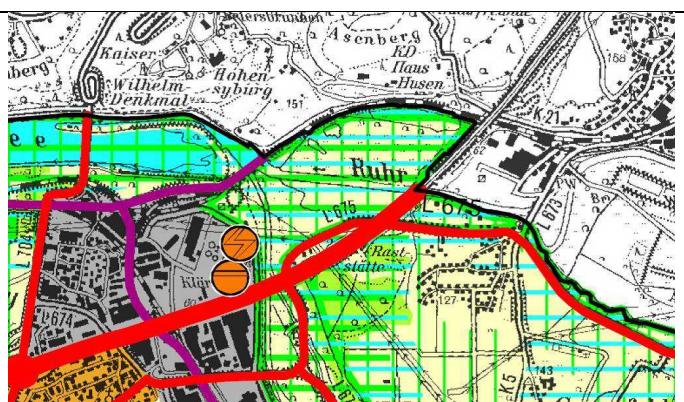
Dreiecksfläche Lenne_Ruhr



Flächennutzungsplan

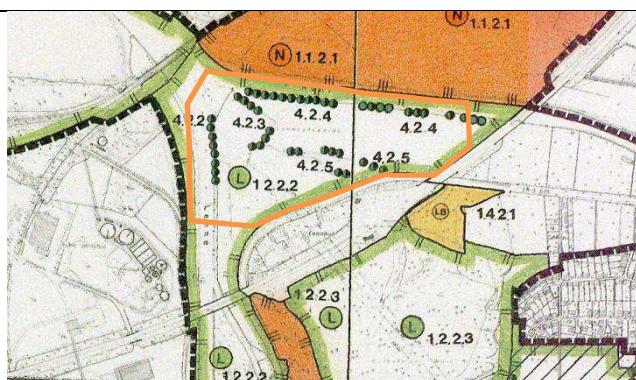
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von festen Abfallstoffen

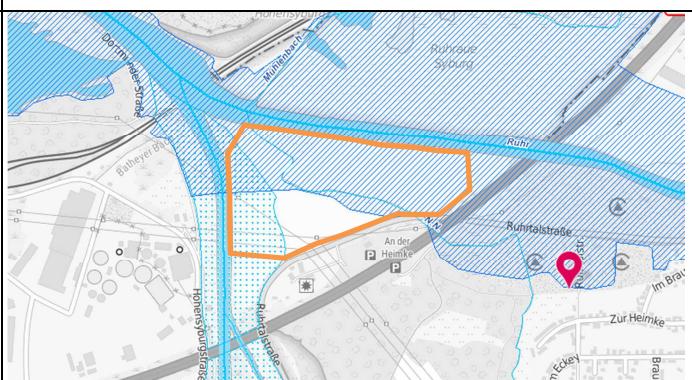


Regionalplan

Freiraumfunktionen	
	Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche
	Waldbereiche
	Oberflächengewässer
	Schutz der Natur
	Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung
	Regionale Grünzüge
	Grundwasser- und Gewässerschutz



Landschaftsplan



Überschwemmungsgebiete

	Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
	Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Kurzbeschreibung:

- Gemarkung Garenfeld, Flur 4, Flurstücke 405, 412, 432, 551/47, 553/50
- Eigentümer der Flächen ist der Wirtschaftsbetrieb Hagen
- Nach Abzug der Flächen für Überschwemmungsgebiete, verbleibt eine Restfläche von ca. 30.000m²
- Es liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor

Vorteile:

- Standort liegt im Eigentum des WBH
- Die Fläche wird im Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt

Nachteile:

- Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Lennehofsweide“
- Fläche liegt größtenteils im Überschwemmungsgebiet
- Fläche mit Natur- und Artenschutzrechtlichen Risiken
- Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Gewässer „Heimke“ verläuft über Fläche / Gewässerrandstreifen von 5m zu beiden Seiten freihalten
- Wohnbebauung relativ nah
- Darstellung der Fläche im Regionalplan als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit der Zweckbestimmung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“, „Regionale Grünzüge“ und „Grundwasser- und Gewässerschutz“



Übersichtsplan

Alternativflächen Umspannwerk- Lennhofsweide

