



## 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 Bundeseisenbahnvermögen 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, Kampfmittelabfrage 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 Eisenbahnbundesamt 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 erfüllt 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/ Bundeseisenbahnvermögen**

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 BlmmSchG- 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

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---