

**HAGEN**Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 1

**Drucksachennummer:**

0944/2023

**Datum:**

13.11.2023

## ANFRAGE GEM. § 5 GESCHÄFTSORDNUNG

**Absender:**

SPD-Fraktion in der BV Haspe

**Betreff:**Anfrage der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung Haspe  
Hier: Sachstandsbericht Eisenwerk Geweke**Beratungsfolge:**

23.11.2023      Bezirksvertretung Haspe

**Anfragetext:**

Welchen Sachstand haben die Entwicklungsperspektiven für das Gelände des ehemaligen Eisenwerks Geweke erreicht?

**Begründung**

Die Verwaltung wollte die vorliegenden Planungsunterlagen zusammentragen und der NRW Urban für die Grundlagenanalyse zur Verfügung stellen. Der Arbeitsprozess bei der NRW Urban sollte ca. ein halbes Jahr betragen. Diese Zeitspanne ist abgelaufen, so dass um einen entsprechenden Sachstandsbericht gebeten wird.

**Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung

Gez. \_\_\_\_\_

Frank Müller

☒

sind nicht betroffen

**Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**☒

keine Auswirkungen (o)



## ÖFFENTLICHE STELLUNGNAHME

Amt/Eigenbetrieb und ggf. beteiligte Ämter:

61

60

Betreff: Drucksachennummer: 0944/2023  
Anfrage der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung Haspe  
Hier: Sachstandsbericht Eisenwerk Geweke

Beratungsfolge:  
BV Haspe am 23.11.2023



Die Stadt Hagen hat sich mit dem Standort Eisenwerke Geweke in Haspe im Jahr 2021 erfolgreich für das Landesprogramm Bau.Land.Partner beworben. Details über die Inhalte des Landesprogramms Bau.Land.Partner können dem angehängten Flyer entnommen werden.

Aufgrund der ungewissen und komplizierten Eigentumsverhältnisse des Grundstückes wurde im Jahr 2022 die Kooperationsvereinbarung für die Bearbeitung der weiteren Leitungsbausteine der Stufen 2 Standortinventur und Entwicklungsperspektiven und 3 Standorteinschätzung und Umsetzungsstrategie des Bau.Land.Partner-Verfahrens zwischen der Stadt Hagen und der NRW Urban geschlossen. Es wurde vereinbart die Leistungen der Stufe 2 und 3, unabhängig von der Eigentümerschaft zu bearbeiten.

Anfang November 2023 wurde die abschließende Standorteinschätzung von NRW Urban eingereicht, die dieser Stellungnahme als Anlage beiliegt.

Um den Standort analysieren und bewerten zu können, wurde zuerst eine Inventur des Standortes mit allen Bestandsdaten durchgeführt. Die umfassende Erfassung der Chancen und Herausforderungen im Rahmen der Standortinventur und unter Berücksichtigung der Zielvorstellung der Kommune, sind die Grundlage für die Erarbeitung und Prüfung von Entwicklungsperspektiven.

Hierfür wurden Entwicklungsszenarien für eine Wohnbauentwicklung und darüber hinaus für eine Gewerbeentwicklung erarbeitet.

Die Topographie des Standortes stellt eine wesentliche Herausforderung für eine künftige Entwicklung dar. Bei der Konzeptentwicklungen wurde eine Renaturierung des kanalisierten Bachs, Regenrückhaltebecken und der Abstand zum bestehenden Wald berücksichtigt.

Die Erstellung einer überschlägigen Grobkosten- und Erlösschätzung gestaltet sich bei der Fläche der Eisenwerke Geweke als äußerst herausfordernd, da zahlreiche essenzielle Aspekte, wie Altlastensanierung, Offenlegung des Baches, konkrete Nutzung, etc., momentan noch nicht oder nur unzureichend eingeschätzt werden können.

Im Bericht der Standorteinschätzung von NRW Urban werden Handlungsempfehlungen und Grobkosteneinschätzungen für Gutachten aufgezeigt. Im Fazit der Analyse wird darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund der gegebenen Herausforderungen und Unwägbarkeiten der Fläche eine Aktivierung des Standortes nur durch weitere Untersuchungen und Investitionen seitens des Eigentümers oder eines potenziellen Käufers möglich ist. Fördermittel, wie beispielsweise aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes NRW (RWP NRW), könnten hierbei zum Einsatz kommen. Eine wichtige Voraussetzung für diese Förderung sowie für viele andere Förderprogramme ist, dass sich die Fläche im kommunalen Besitz befindet.

Um die Kommune bei ihrer Entscheidung hinsichtlich der Entwicklung der Fläche zu unterstützen, empfiehlt NRW Urban, dass der Standort in das Landesprogramm Bau.Land.Partner+ überführt wird. Dadurch können detailliertere Standortuntersuchungen durchgeführt werden, einschließlich der empfohlenen Gutachten zu Altlasten. Darüber hinaus könnten weitere erforderliche Gutachten und Planung, bspw. zur Ermittlung von Rückbaukosten oder zum Umgang mit Lärm- und Verkehrsbelastungen sowie



Rahmenplanungen, durchgeführt werden. Die Finanzierung erfolgt zu großen Teilen durch das Land NRW.

Eine Klärung weiterer Fördermöglichkeiten kann innerhalb des Programms in einer so genannten Förderkonferenz gemeinsam mit den jeweiligen Fördermittelgebern und zuständigen Bewilligungsbehörden erfolgen.

Im September 2023 fand bereits ein Beratungsgespräch mit den zuständigen Mitarbeitern von Bau.Land.Partner+ und der Stadt Hagen statt, die wiederum im Anschluss eine unverbindliche Anfrage beim Ministerium im Auftrag der Stadt Hagen gestellt haben, für eine mögliche Aufnahme in das Landesprogramm. Die Resonanz war positiv.

Grundvoraussetzung für die Teilnahme am Programm Bau.Land.Partner+ ist die Bereitschaft der Eigentümerin oder des Eigentümers, die Fläche an die Kommune oder an eine kommunale Tochter zu veräußern. Grundsätzlich besteht die Bereitschaft der Stadt Hagen das Grundstück zu erwerben. Bis heute war es allerdings nicht möglich einen handlungsfähigen Eigentümer der Fläche zu ermitteln. Verwaltungsseitig werden aktuell die Möglichkeiten sondiert, das Eigentum an den Grundstücken zu erlangen. Wahrscheinlich ist dazu die Bestellung eines Nachtragsliquidators durch das Registergericht erforderlich. Darüber hinaus muss eine Einigung mit dem Kreditinstitut erzielt werden, zu dessen Gunsten Grundschulden im Grundbuch eingetragen sind.

Aufgrund der absehbaren Unwirtschaftlichkeit der Nachnutzung der Eisenwerke wird der Erwerb der Fläche durch die Stadt Hagen als einzige Möglichkeit angesehen um die Fläche mit Unterstützung des Landes und Fördermitteln einer neuen Nutzung zuzuführen.



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

☒ Ja

☐ Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Die Teilnahme

Alle Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens können sich mit einem oder mehreren Standorten um Unterstützungsleistungen von Bau.Land.Partner bewerben. Wir empfehlen Ihnen die Vereinbarung eines kostenlosen Beratungsgesprächs im Vorfeld einer Bewerbung, um gemeinsam über die Eignung möglicher Standorte für das Unterstützungsangebot sowie die Bewerbungsmodalitäten zu sprechen. Ihr Interesse an Bau.Land.Partner können Sie mittels E-Mail, Telefon oder Beratungsformular anmelden.

Weitere Informationen zum finden Sie auch unter [www.baulandleben.nrw/baulandpartner](http://www.baulandleben.nrw/baulandpartner).



**Ansprechpartner**  
NRW.URBAN  
Fritz-Vomfelde-Straße 10  
40547 Düsseldorf

Heinz Weifels  
Tel. 0211 5423-8229  
[heinz.weifels@nrw-urban.de](mailto:heinz.weifels@nrw-urban.de)

Jonas Schwarz  
Tel. 0211 5423-8478  
[jonas.schwarz@nrw-urban.de](mailto:jonas.schwarz@nrw-urban.de)

# Bau.Land.Partner+

## Kommunalen Flächenerwerb vorwiegend unwirtschaftlicher Standorte klären

Bau.Land.Partner+ knüpft dort an, wo Bau.Land.Partner aufhört: Auf Basis grundsätzlicher Erkenntnisse zu den Standortperspektiven wird die Kommune bei einem Flächenerwerb unterstützt, indem im Vorfeld mögliche Chancen und Risiken tiefergehend aufgeklärt werden. Grundvoraussetzung ist die Bereitschaft der Eigentümerin oder des Eigentümers, die Fläche an die Kommune oder an eine kommunale Tochter zu einem sachgerechten Ankaufswert unter Vorprägung der Vorbelastung zu veräußern. Auch Flächen, die sich bereits im Eigentum der Kommune befinden und die aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nicht durch die Kommune entwickelt werden können, rücken mit Bau.Land.Partner+ wieder in den Fokus.

### Die Schritte

- Auftaktgespräch Kommune und Bau.Land.Partner+
- Auswertung vorhandener Unterlagen zum Standort
- Abschluss einer Entwicklungsvereinbarung mit der Kommune
- Beauftragung und Begleitung von erforderlichen Gutachten zur Standortaufklärung (bspw. Boden, Lärm, Verkehr, Rückbau)
- Beauftragung und Begleitung von Planungsleistungen (bspw. städtebauliches Konzept, Rahmenplanung)
- Erarbeitung einer Förderperspektive mittels Gespräch mit Fördergebern und Bewilligungsbehörden
- Fundierte Wirtschaftlichkeitsberechnung: Kosten- und Erlösbetrachtung
- Unterstützung der Grunderwerbsverhandlungen mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer

### Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen

Die Finanzierung des Instruments erfolgt zu großen Teilen durch das Land. Die Kommunen werden mit einem einheitlichen Betrag in Höhe von 10.000 € pro Standort an den Kosten beteiligt. Ferner tragen die Kommunen die Kosten für Drittgutachten (bspw. Lärm, Verkehr, Boden, Rückbau- und Entsorgungskonzept für Gebäude oder Gutachten, Artenschutz oder Klimagutachten) mit einem Anteil von 10 %.

### Die Teilnahme

Alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen können Ihr Interesse am Unterstützungsangebot Bau.Land.Partner+ mittels E-Mail, Telefon oder Beratungsformular anmelden. Wir beraten Sie daraufhin gerne hinsichtlich der Eignung der Standorte und einer Bewerbung.

Weitere Informationen finden Sie auch unter [www.baulandleben.nrw/baulandpartner-plus](http://www.baulandleben.nrw/baulandpartner-plus).

**Ansprechpartner**  
NRW.URBAN  
Fritz-Vomfelde-Straße 10  
40547 Düsseldorf

Klaus-Dieter Büttner  
Tel. 0201 747-6619  
[klaus-dieter.buettner@nrw-urban.de](mailto:klaus-dieter.buettner@nrw-urban.de)

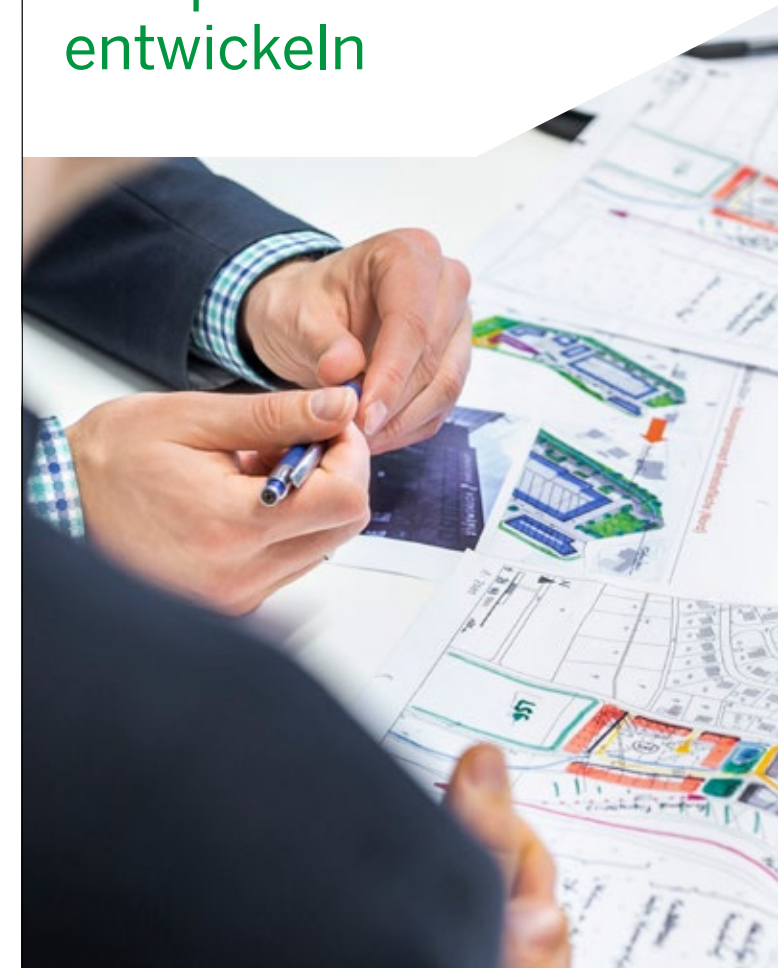


Eine Initiative des  
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Bau.Land.Partner und Bau.Land.Partner+**

## Standorte aktivieren Konsens erreichen Perspektiven entwickeln

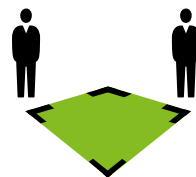




## Gemeinsam getragene Lösungen finden

Zur Stärkung der Innenentwicklung unterstützen wir Sie dabei, un- oder mindergenutzte Standorte privater Grundstückseigentümer zu aktivieren. Die besondere Hürde liegt dabei zumeist nicht im Baurecht, sondern darin, die tatsächliche Verfügbarkeit der relevanten Flächen zu erreichen.

Eine gesamthafte Standortentwicklung kann nur gemeinsam mit den Eigentümern gelingen. Wir binden diese frühzeitig ein, klären die unterschiedlichen Interessenlagen, vermitteln und vereinbaren schrittweise das weitere Vorgehen. Mit fachlicher Expertise, dialogorientiertem Handeln und neutralem Blick von außen entwickeln wir tragfähige Nutzungsszenarien und sorgen für eine Aktivierung von Standorten im Konsens.



### Potenziale finden

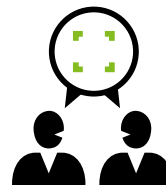
Mit Bau.Land.Partner unterstützt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen Kommunen und Eigentümer dabei, bereits vorgenutzte, minder- oder untergenutzte Flächen für eine intensivere Nutzung zu aktivieren.

#### Die Schritte

- Erstberatung der Kommunen und Eignungsprüfung der Standorte
- Nach erfolgreicher Bewerbung: Abschluss einer Konsensvereinbarung mit der Kommune

„Mit Bau.Land.Partner machen wir Brachflächen zu Bauflächen. Mit dem Förderinstrument unterstützt die Landesregierung ausgewählte Kommunen mit Know-how und Personal, um untergenutzte Flächen für Wohnen und Gewerbe zu aktivieren.“

Ina Scharrenbach, Ministerin für  
Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung  
des Landes Nordrhein-Westfalen



### Konsens erreichen

Wir wollen alle Beteiligten zu Partnern machen, die dasselbe Ziel verfolgen: Gemeinsam eine neue Nutzungsperspektive für den Standort zu erarbeiten. Dafür klären wir zunächst die zentralen Rahmenbedingungen und vermitteln zwischen unterschiedlichen Interessenlagen.

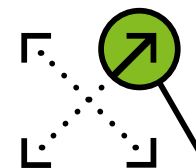
#### Die Schritte

- Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer
- Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den Eigentümern
- Interessensabgleich zwischen Kommune und Eigentümern
- Ermittlung der Entwicklungsperspektiven

#### Förderung durch das Land Nordrhein-Westfalen

Die Kosten werden im Rahmen der Konsens- und Kooperationsvereinbarungen anteilig durch Kommunen und Eigentümer übernommen, wobei das Land den wesentlichen Anteil trägt.

Die Kommunen zahlen für die Bearbeitung von 1-4 Standorten einen Anteil in Höhe von 8.000 €. Für jeden weiteren Standort werden 1.500 € berechnet. Optionale Leistungen können modular und flexibel zusätzlich beauftragt werden und werden individuell in Rechnung gestellt.



### Perspektiven entwickeln

Wir begleiten Kommune und Eigentümer in allen Schritten, um gemeinsam getragene Perspektiven zu entwickeln und die Standorte für deren zeitnahe Realisierung zu qualifizieren – von der Erstellung eines Nutzungskonzeptes bis hin zur Festlegung der Umsetzungsschritte.

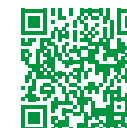
#### Die Schritte

- Erarbeitung planerischer Nutzungskonzepte
- Plausibilisierung vorhandener Gutachten/ Untersuchungen/Planungen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- Beurteilung der rechtlichen Machbarkeit sowie Definition der Entwicklungsschritte zur Umsetzungsreife
- Fachlich gelenkte Moderation zwischen Kommune, Eigentümerinnen und Eigentümern (einzeln und gemeinsam)

#### Einzelstandort-Aufnahme

Neben dem jährlichen Aufruf (Dezember bis März), bei dem mehrere Flächen gleichzeitig angemeldet werden können, bietet die beschleunigte Einzelstandortaufnahme Städten und Gemeinden die Möglichkeit sich mit Flächen, die eine besonders hohe Dringlichkeit haben, ganzjährig für eine Aufnahme in Bau.Land.Partner zu bewerben.

Ihre Anmeldeunterlagen  
zum Programm:



# Standorteinschätzung



## Hagen ehem. Eisenwerke Geweke

Projektleitung: Konstantinos Kanelis  
Projektteam: Jessica Hupe, Lisa Schäfer, Michale Harms  
06.11.2023



# Inhalt

<b>1 Bau.Land.Partner .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Standort-Inventur .....</b>	<b>2</b>
2.1 Standort .....	3
2.2 Umgebung .....	4
2.3 Bebauung.....	5
2.4 Ökologie.....	6
2.5 Klimaanalyse.....	8
2.6 Verkehrserschließung .....	9
2.7 Technische Infrastruktur.....	10
2.8 Soziale Infrastruktur .....	11
2.9 Immissionen / Emissionen.....	12
2.10 Bodenverhältnisse.....	12
2.11 Planungsrecht .....	13
2.13 Informelle Planungen .....	14
2.14 Belastungen .....	14
2.15 Fördermittel.....	14
<b>3 Interessenstopographie.....</b>	<b>15</b>
<b>4 Städtebauliche Konzepte.....</b>	<b>16</b>
4.1 Geländemodell und Grobkonzept.....	16
4.2 Städtebauliches Konzept „Wohnbauentwicklung“ .....	18
4.3 Städtebauliches Konzept „Gewerbeentwicklung“ .....	19
4.4 Städtebauliche Kenndaten .....	20
<b>5 Grobkosten- / und Erlösschätzung.....</b>	<b>21</b>
<b>6 Fazit und Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>21</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet Quelle: eigene Darstellung .....	2
Abbildung 2: Standortumgriff Quelle: eigene Darstellung .....	3
Abbildung 3: Nutzungen in der Umgebung Quelle: eigene Darstellung.....	4
Abbildung 4: Gebäude Quelle: eigene Darstellung.....	5
Abbildung 5: Freiflächen und Ökologie Quelle: eigene Darstellung .....	6
Abbildung 6: Darstellung verrohrter Bach Quelle: eigene Darstellung.....	7
Abbildung 7: Verkehrserschließung; Quelle: eigene Darstellung.....	9
Abbildung 8: Kanalnetzplan Quelle: Stadt Hagen 2023.....	10
Abbildung 9: Soziale Infrastruktur Quelle: eigene Darstellung .....	11
Abbildung 10: Planungsrecht – FNP Quelle: eigene Darstellung .....	13
Abbildung 11: Geländemodell Quelle: eigene Darstellung .....	16
Abbildung 12: Grobkonzept Quelle: eigene Darstellung.....	17
Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf – Wohnbauentwicklung Quelle: eigene Darstellung .....	18
Abbildung 14: Städtebaulicher Entwurf – Gewerbeentwicklung Quelle: eigene Darstellung .....	19

# 1 Bau.Land.Partner

Bau.Land.Partner ist das Instrument des Landes Nordrhein-Westfalen zur Brachflächenmobilisierung. Ziel ist die Aktivierung innerstädtischer Flächen und die Nutzung bisher nicht genutzter Potenziale. Dadurch wird die innenstädtische Entwicklung nachhaltig gefördert und der Flächenverbrauch von unbebauten Freiräumen verringert. Dabei steht ein erfahrenes interdisziplinär besetztes Team der NRW.URBAN den Städten, Gemeinden und Eigentümern zur Verfügung.

Der Ablauf des Verfahrens setzt sich aus drei Stufen zusammen:

- **Stufe 1 – Klärung der Mitwirkungsbereitschaft und Interessen**
- **Stufe 2 – Inventur und Entwicklungsperspektiven**
- **Stufe 3 – Standorteinschätzung und Umsetzungsstrategie**

In allen drei Stufen arbeitet Bau.Land.Partner eng mit den Städten und Gemeinden sowie den Eigentümern zusammen. Dies ermöglicht, dass alle Interessen identifiziert und weitestgehend berücksichtigt, Konflikte aufgedeckt und konkrete Entwicklungsperspektiven formuliert werden können. Durch das externe und somit neutrale Team von Bau.Land.Partner wird das gesamte Verfahren von Beginn an organisiert und moderiert.

Das Produkt von Bau.Land.Partner der Stufen 2 und 3 ist die Standorteinschätzung. Diese umfasst:

- die **Standortinventur**, d.h. die Erfassung aller relevanten Daten,
- die **Interessentopographie** zur Abwägung der Interessen der Kommune sowie der Eigentümer,
- eine **Kosten-/Erlösbetrachtung** auf Basis der Grobkostenschätzung und der Erlösszenarien
- und eine **Ersteinschätzung** der ökonomischen und rechtlichen Machbarkeit mit Empfehlungen zur Umsetzung.

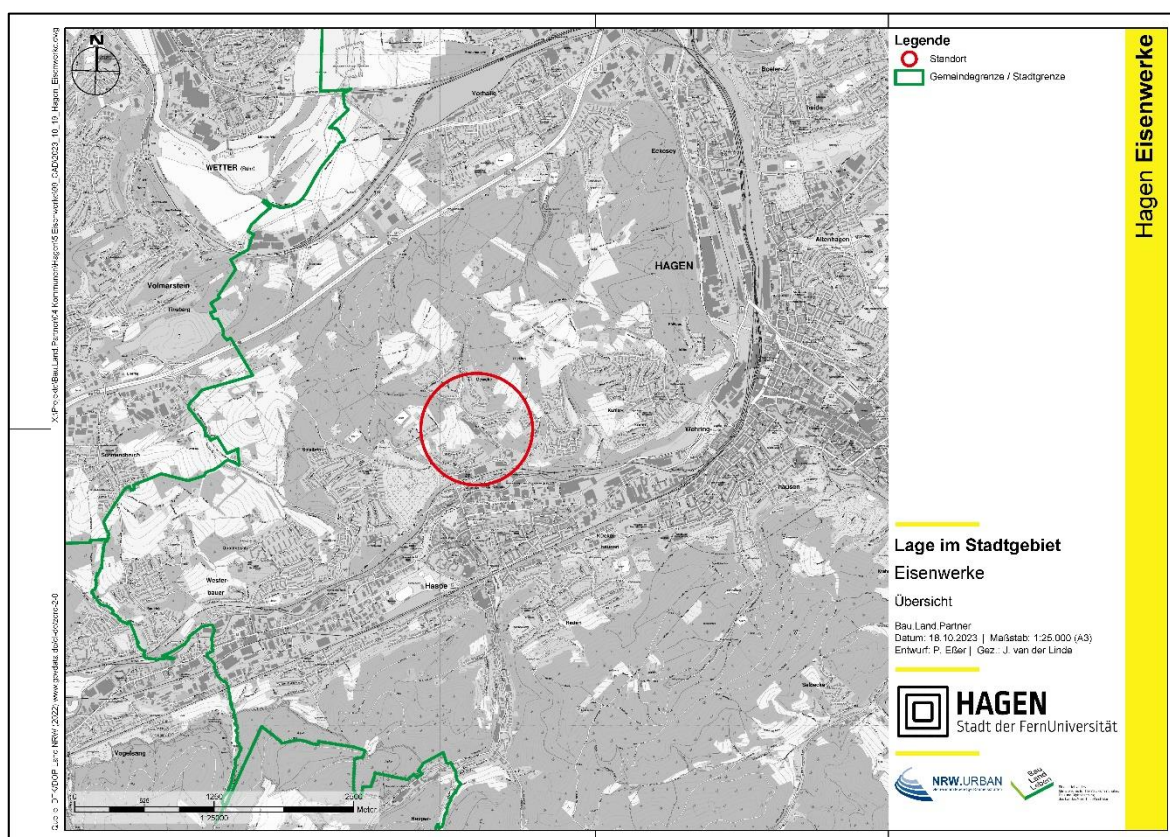
Soweit die Ersteinschätzung zu dem Ergebnis kommt, dass das erarbeitete Folgenutzungsszenario durch Kommune und Eigentümer realisiert wird, können gemeinsam weitere Leistungen vereinbart werden. In dieser Phase werden zwischen Bau.Land.Partner, den Eigentümern und gegebenenfalls auch der Kommune alle gewünschten individuellen Leistungsbausteine vereinbart, welche zur Umsetzung der Folgenutzung notwendig sind.

## 2 Standort-Inventur

Um den Standort analysieren und bewerten zu können, muss zuerst eine Inventur des Standortes durchgeführt werden. Dabei werden die Bestandsdaten der Fläche erhoben und zusammengestellt. Als Fläche wird dabei der gesamte Standort erfasst, unabhängig von der Anzahl der Einzeleigentümer einer Fläche.

Zu den Bestandsdaten werden alle Informationen gezählt, die einen möglichen Einfluss auf die Entwicklung und die Qualität des Standortes haben. Die Daten werden beispielsweise aus Gesprächen, den Unterlagen der Bewerbung, Plänen, eigene Begehungen oder weiteren Untersuchungen gewonnen. Dazu gehören unter anderem:

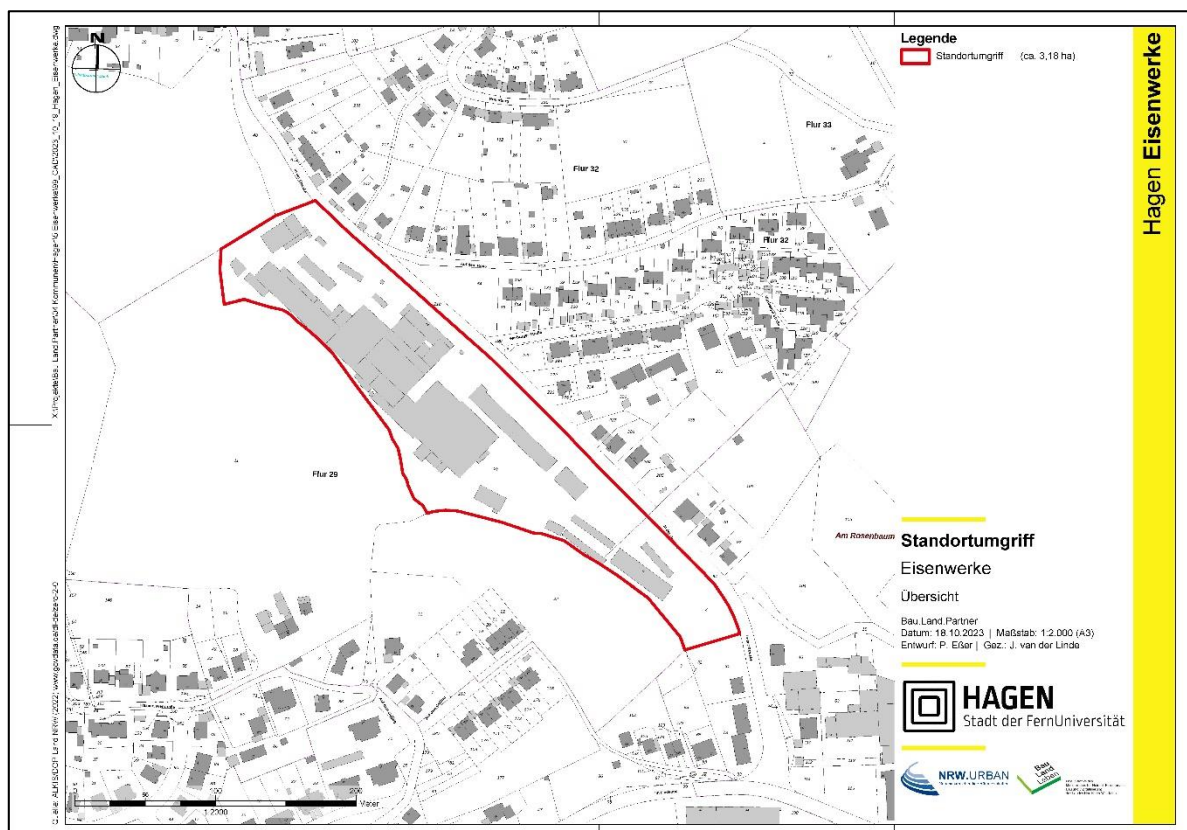
- Lage im Stadtgebiet
- bestehende bauliche Anlagen (Häuser, Straßen, Wege etc.)
- Vorhandene verkehrliche Erschließung
- Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Energie etc.,)
- Bodenbeschaffenheit (Baugrundstabilität, Verunreinigungen etc.)



**Abbildung 1:** Lage im Stadtgebiet  
Quelle: eigene Darstellung

## 2.1 Standort

<b>Name</b>	ehem. Eisenwerke Geweke
<b>Gemarkung; Flur; Flurstücke</b>	Haspe; 29; 10 Haspe; 31; 4
<b>Größe</b>	3,20 ha
<b>Eigentümer</b>	1 Privateigentümer
<b>Adresse</b>	In der Geweke 11 / 15 58135 Hagen
<b>Lage im Stadtgebiet</b>	Ortsteil Geweke
<b>Heutige Nutzung</b>	Leerstand
<b>Vornutzung</b>	Stahlgießerei

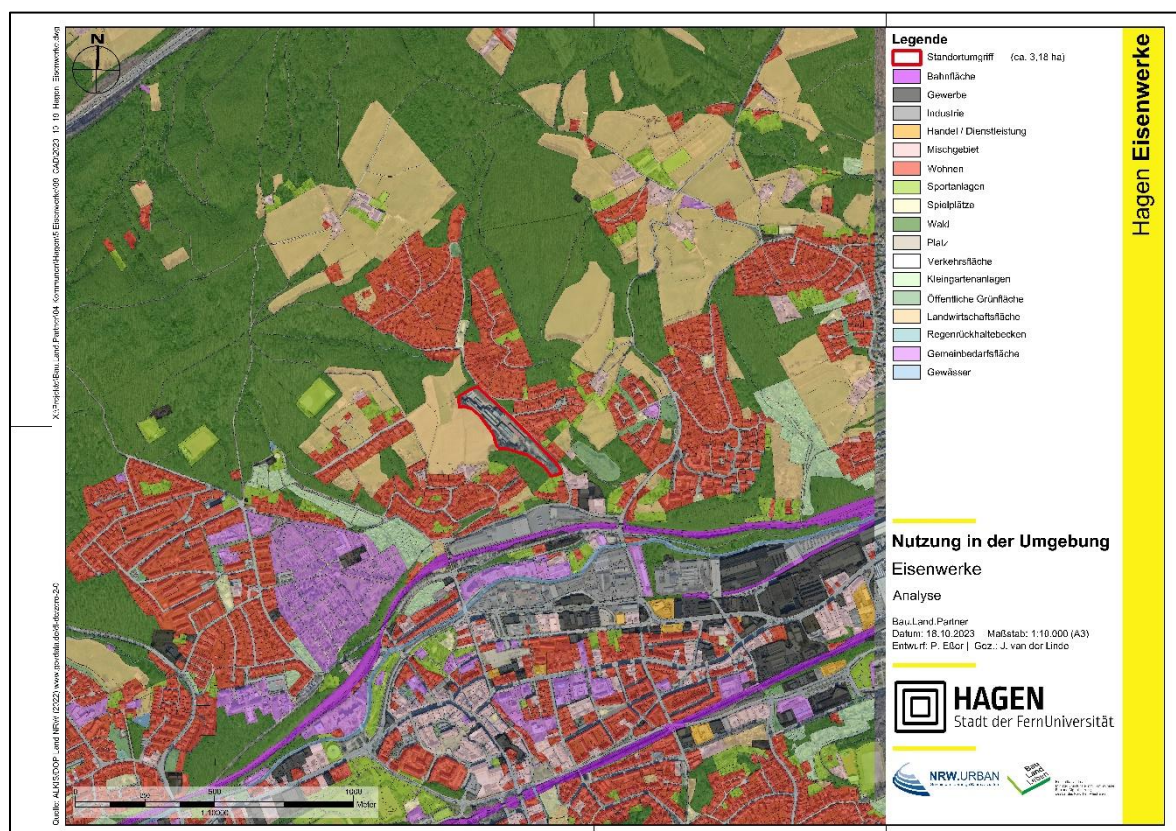


**Abbildung 2:** Standortumgriff  
Quelle: eigene Darstellung



## 2.2 Umgebung

	nördlich, östlich	südlich, westlich
<b>Bezeichnung</b>	Wohnen	Wald, Landwirtschaft
<b>Gebäude</b>	EFH / DHH / MFH	-
<b>Besonderheiten</b>	-	-
<b>Auswirkung auf Plangebiet</b>	sensible Wohnnutzung	Landschaftsschutzgebiet kann für Neuplanung entscheidend sein

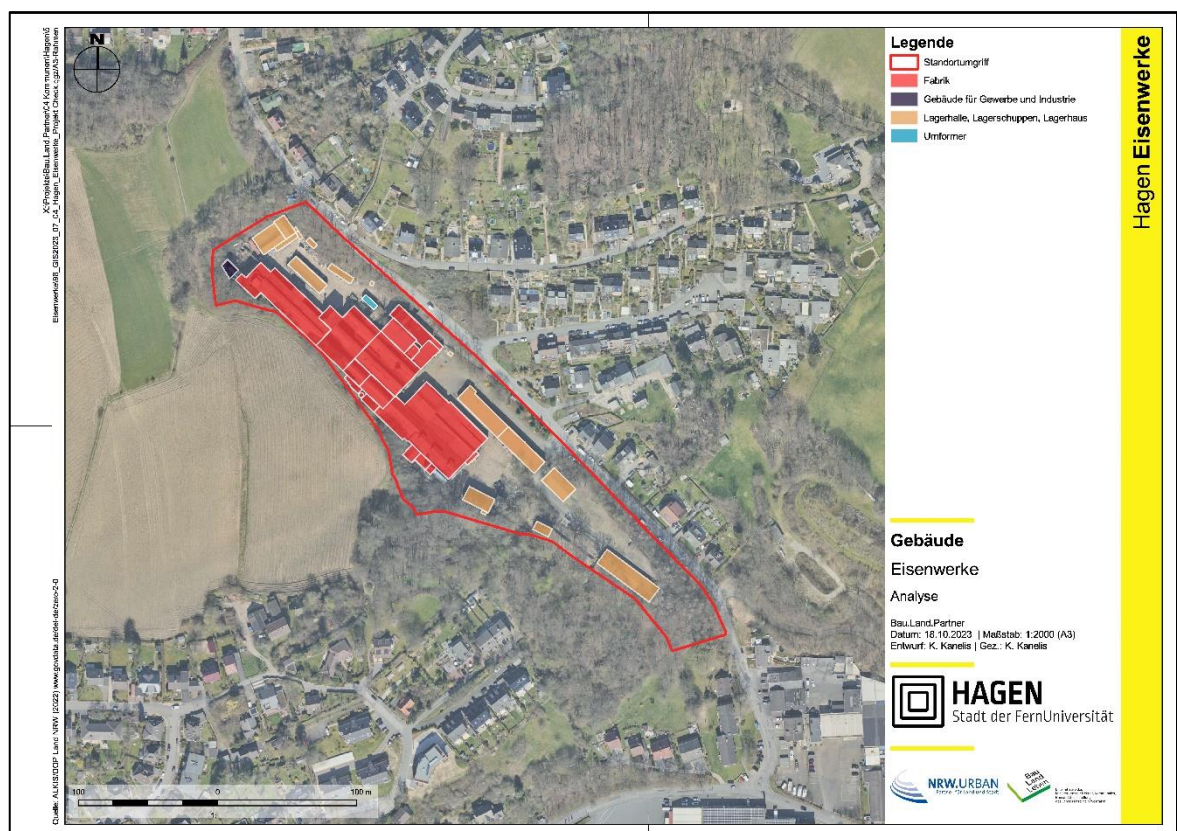


**Abbildung 3:** Nutzungen in der Umgebung  
Quelle: eigene Darstellung



## 2.3 Bebauung

	Gebäude	
<b>Gebäudeart</b>	1	Fabrik
	2	Gebäude für Gewerbe und Industrie
	3	Lagerhalle, Lagerschuppen, Lagerhaus
	4	Umformer
<b>Nutzung</b>	1-4	brachliegend / leerstehend
<b>Besonderheiten, Denkmal</b>	1-4	kein eingetragenes Denkmal

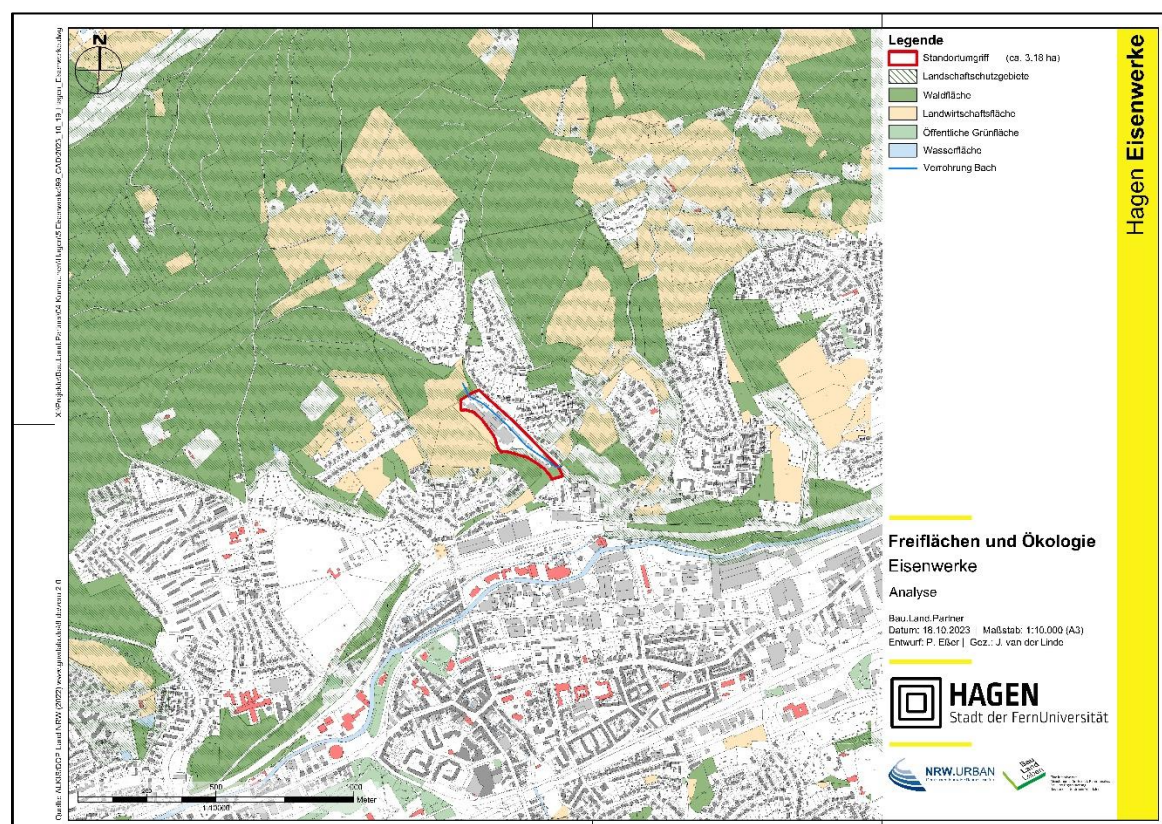


**Abbildung 4:** Gebäude  
Quelle: eigene Darstellung

Hinweis: Bei dem Standort handelt es sich um über Jahrzehnte gewachsene Strukturen. Für eine grobe Einordnung der Bestandsgebäude wurden Informationen des Liegenschaftskataster zugrunde gelegt.

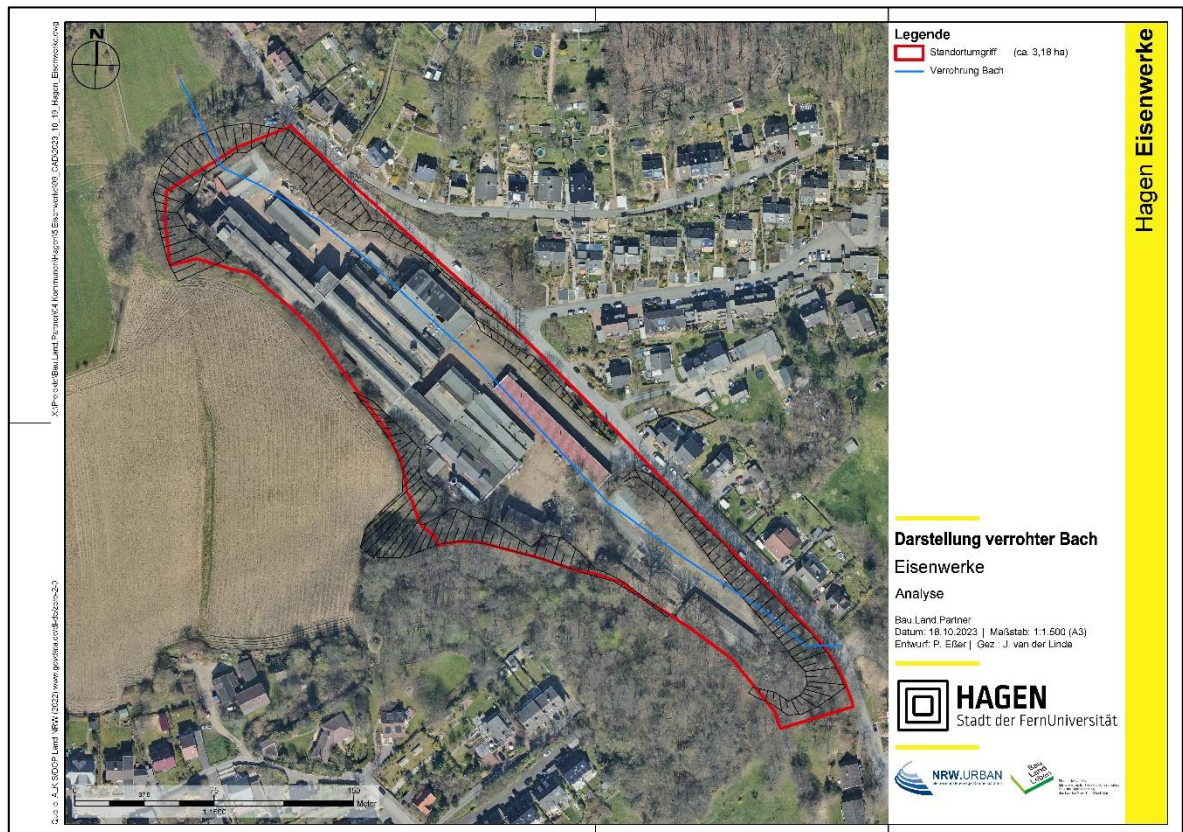
## 2.4 Ökologie

	Ja	Nein	Beschreibung
<b>Vorhandener Bewuchs</b>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Laubwald (Süden)</li> <li>Laubholz (straßenseitig)</li> </ul>
<b>Gewässer</b>	X		Geweke Bach (unterirdisch, verrohrt)
<b>Wald im Sinne des Gesetzes</b>			wäre zu prüfen
<b>Schutzgebiet</b>		X	grenzt direkt an das Landschafts- schutzgebiet Nr. 1.2.2.19 „Tücking, Auf der Halle und Umgebung“ / Ent- wicklungsraum Nr. 1.1.22 „Auf dem Gelling“
<b>Schützenswerte Bereiche</b>		X	-
<b>Ausgleichsflächen</b>			k. A.
<b>Artenschutz</b>			k. A.
<b>Untersuchungsbedarf</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wald im Sinne des Gesetzes</li> <li>Artenschutz</li> </ul>
<b>Besonderheiten</b>	X		Geweke Bach muss bei einer Nach- nutzung offengelegt werden



**Abbildung 5:** Freiflächen und Ökologie  
Quelle: eigene Darstellung





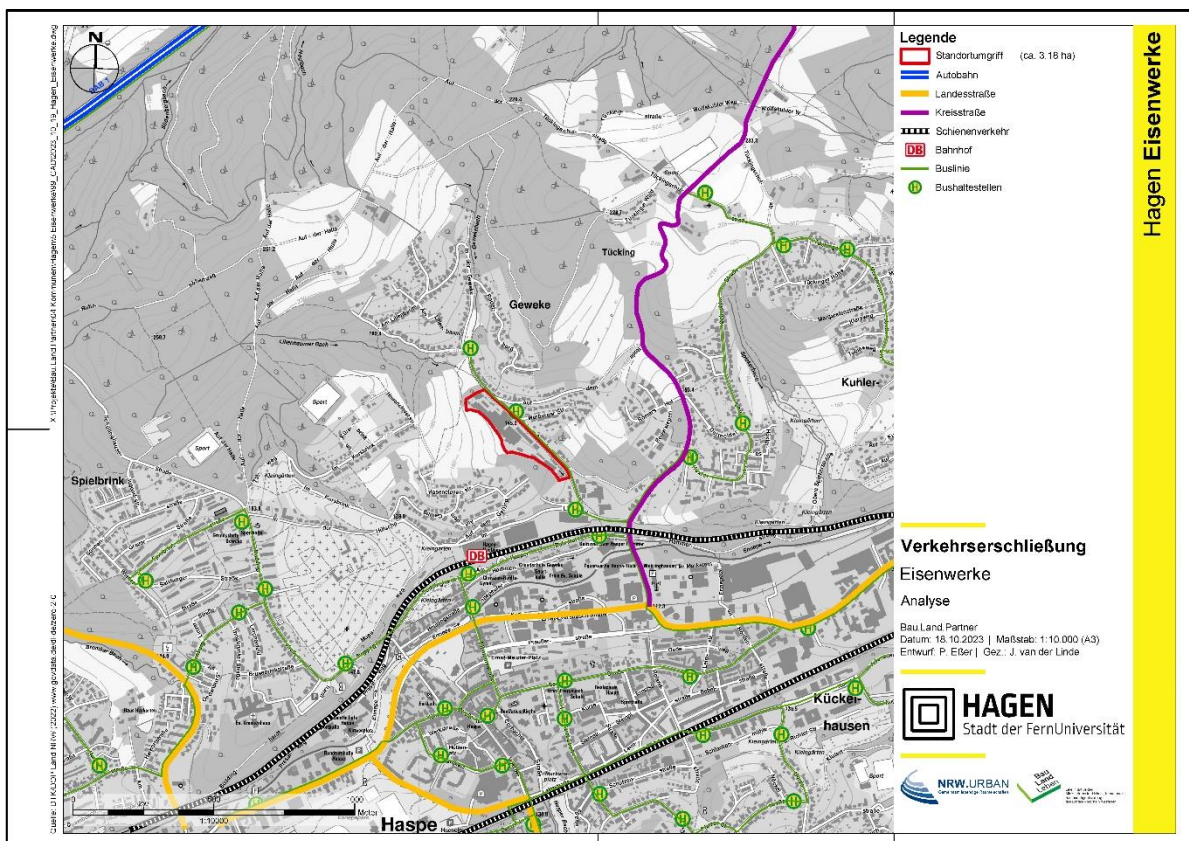
**Abbildung 6:** Darstellung verrohrter Bach  
Quelle: eigene Darstellung

## 2.5 Klimaanalyse

	Beschreibung
<b>Klimatope</b>	Gewerbe- und Industrieklima (offen)
<b>thermische Situation / Hitzeinseln</b>	starke thermische Belastung im Standort (PET > 35 bis 41 °C)  schwache nächtliche Überwärmung T 17 ° → keine Hitzeinsel  klimatische Wasserbilanz: 320- 420mm; keine Trockenheit
<b>Kaltluftschneisen</b>	nächtlicher Kaltluftabfluss von Nord nach Süd  hohes Kaltluftstromvolumen (1500 m³/s – 2700 m³/s)
<b>Bodenversiegelung</b>	dicht bebaute Industrie- und Gewerbefläche  Bodenversiegelung von 100 % → führt zur Aufheizung
<b>Biotopverbund</b>	westlich angrenzend: Landschaftsschutzgebiet, welches teilweise auch als bioklimatischer Ausgleichsraum dient
<b>Starkregengefährdung/-risiko</b>	Starkregengefährdung (Tn 100): hohe Einstautiefen von < 4 m am nördlichen Teil des Gebietes, im Süden < 0,5 m an Bebauung  extremer Starkregen (90 mm/h): hohe Einstautiefen von < 4 m am nördlichen Teil des Gebietes, im Süden < 0,5 m an Bebauung → hohe Gefährdung durch modellierte Starkregeneignisse
<b>Hochwassergefährdung/-risiko</b>	nicht vorhanden
<b>Klimaschutzkonzept/ Klimaanpassungskonzept</b>	Integriertes Klimaanpassungskonzept Hagen (Projektlaufzeit bis 2018), welches insbesondere die Verknüpfung der Themen demographischer Wandel und Klimawandel betrachtet

## 2.6 Verkehrserschließung

	Ja	Nein	Beschreibung
Interne Erschließung		X	-
Anbindung ÖV	X		<u>Bushaltestelle:</u> Eisenwerke – Linie 525  <u>SPNV-Haltepunkt:</u> Heubing – Linie S8, S9 (ca. 15 Gehminuten)
Anschluss überregionales Verkehrsnetz		X	A1 – Anschlussstelle Vollmarstein (ca. 5 km) A45 u. A46 – Kreuz Hagen (ca. 10 km)
Äußere Erschließung	X		In der Geweke
Klassifizierte Straßen	X		Gemeindestraße
Gleisanlagen		X	-
Brückenbauwerke	X		nördliche Zufahrt



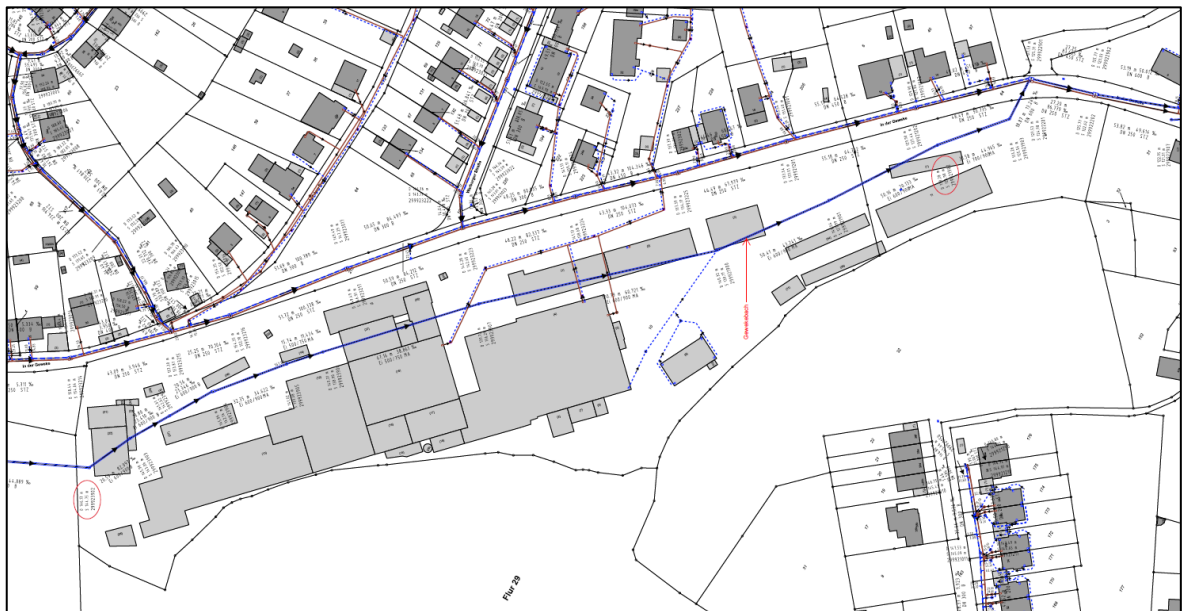
**Abbildung 7:** Verkehrerschließung  
Quelle: eigene Darstellung



## 2.7 Technische Infrastruktur

	Ja	Nein	Beschreibung
<b>Trennsystem Abwasser</b>	X		-
<b>Mischsystem Abwasser</b>		X	-
<b>Wasserversorgung</b>	X		*
<b>Strom</b>	X		*
<b>Gas-/ Energieversorgung</b>	X		*
<b>Nah-/ Fernwärme</b>			k. A.
<b>Medien</b>	X		*
<b>Bauwerke zum Umgang mit Regenwasser</b>		X	-
<b>Fernleitungen</b>		X	-
<b>Sonstige techn. Anlagen</b>			k. A.
<b>Besonderheiten</b>	X		Geweke Bach (unterirdisch, verrohrt)

\* Da eine industrielle Vornutzung besteht, kann davon ausgegangen werden, dass eine grundlegende technische Infrastruktur vorliegt. Für die geplante Neunutzung werden voraussichtlich auch infrastrukturelle Neuerungen durchgeführt.

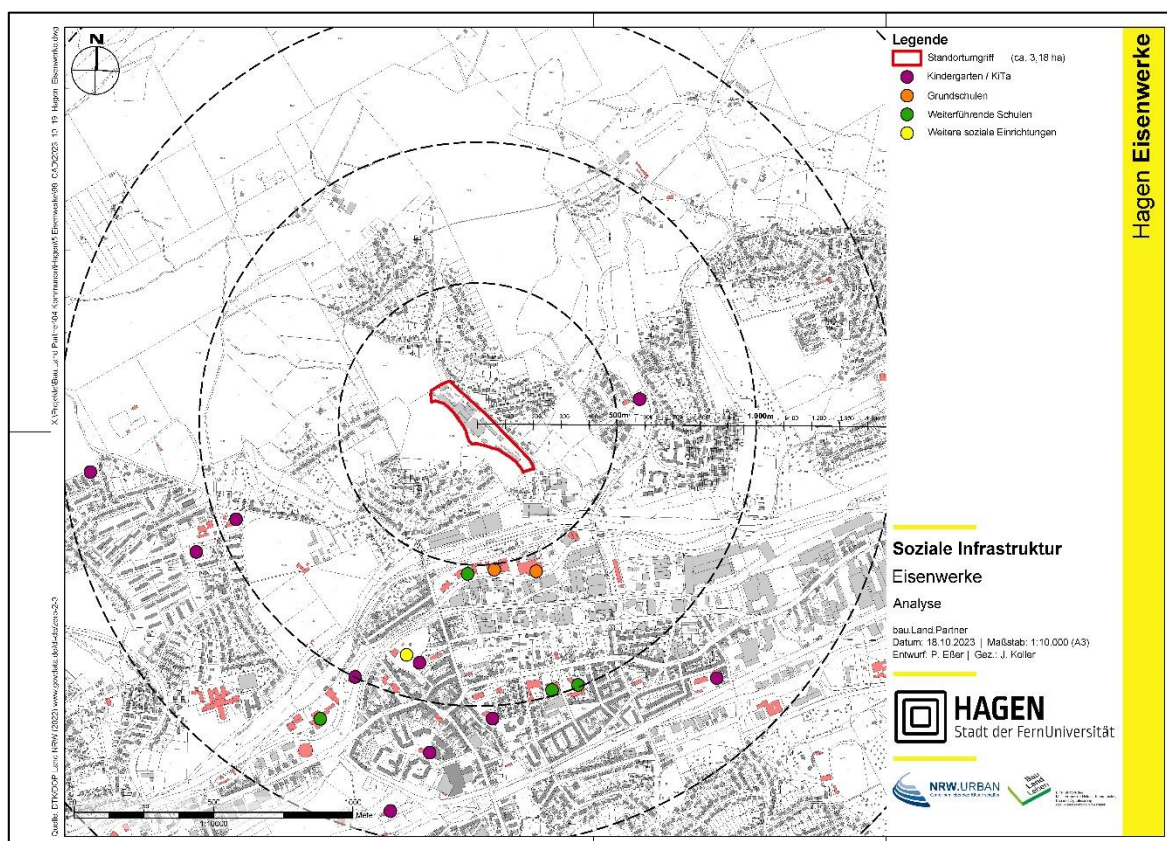


**Abbildung 8:** Kanalnetzplan  
Quelle: Stadt Hagen 2023



## 2.8 Soziale Infrastruktur

	Ja	Nein	Beschreibung
<b>Kita</b>	X		<u>Nächstgelegene Kita (&lt; 15 Gehminuten):</u> Kindertagesstätte Römers Hof Kath. Kindergarten St. Lioba Kindertagesstätte Spielbrink
<b>Schule</b>	X		<u>Nächstgelegene Grundschulen:</u> Freie Ev. Schule Hagen (11 Gehminuten) Städt. Gem. Grundschule Geweke (13 Gehminuten)  <u>Weitere Schulen:</u> Christian-Rohlf-Gymnasium (ca. 520 m) Ernst-Eversbusch-Hauptschule (ca. 950 m) Realschule Haspe (ca. 1.000 m)
<b>kirchliche Einrichtungen</b>	X		Kapelle St. Lioba (ca. 950 m)
<b>sonstige soziale Einrichtungen</b>	X		Ev. Krankenhaus Hagen-Haspe gGmbH (ca. 1,4 km) Kinder- und Jugendpark Haspe (ca. 875 m)



**Abbildung 9: Soziale Infrastruktur**  
Quelle: eigene Darstellung

## 2.9 Immissionen / Emissionen

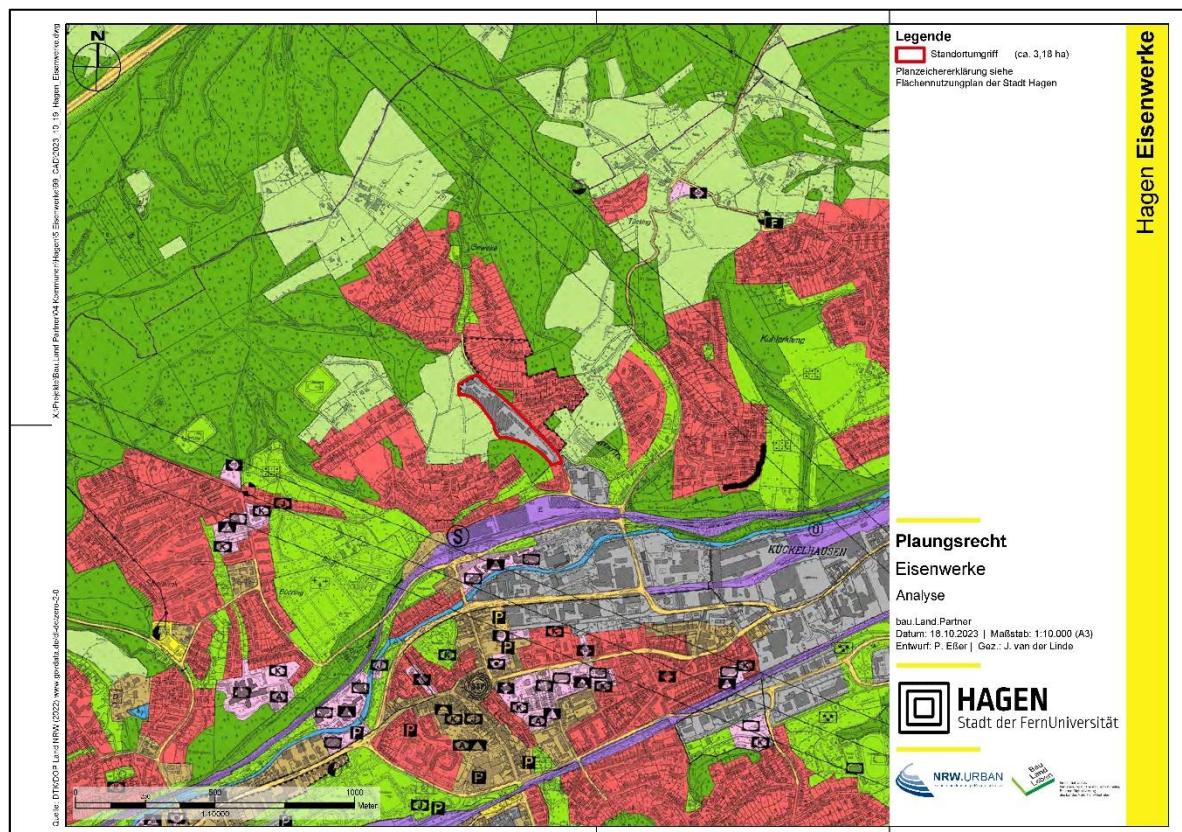
	Beschreibung / Störgrad
emittierende Anlagen / Betriebe	-
Lärm-Immissionen im Plangebiet	-
Geruchs-Immissionen im Plangebiet	-
Störfallbetrieb	-
Anlagen nach BImSchG	-
vorhandene Schutzabstände	-

## 2.10 Bodenverhältnisse

	Ja	Nein	Beschreibung
Baugrund			k. A.
Geologische Störungen			k. A.
Altlasten nach BBSchG	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktenzeichen 9.61-935</li> <li>• Umwelttechnische Untersuchung der Fa. Geoconsult aus dem Jahr 2017</li> <li>• tlw. erhöhte Schwermetallwerte</li> <li>• erheblich erhöhte Schwermetallgehalte im Bereich des unversiegelten Schrottplatzes → sanierungsbedürftig</li> <li>• festgestellte Bodenluftbelastungen sind weiter zu untersuchen</li> <li>• große Bereich der Flächen noch nicht untersucht</li> </ul>
Sanierungsplan / behördliche Auflagen	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>• bei Neubebauung / Nutzungsänderung ist ein Untersuchungskonzept erforderlich</li> </ul>
Grundwasserbelastungen			k. A.
Kampfmittel			k. A.
Altbergbau			k. A.
Bodendenkmale			k. A.
Abfall			k. A.

## 2.11 Planungsrecht

	Ja	Nein	Beschreibung
<b>Landesplanerische Belange</b>		X	-
<b>Regionalplanung</b>	X		Allgemeiner Siedlungsbereich
<b>Flächennutzungsplan</b>	X		Fläche für Gewerbe; zusätzliche Festsetzung: „Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz ge- gen schädliche Umwelteinwirkungen“
<b>Bebauungsplan</b>		X	-
<b>Innenbereich (§ 34 BauGB)</b>			wäre zu prüfen
<b>Außenbereich (§ 35 BauGB)</b>			wäre zu prüfen
<b>Besonderes Städtebaurecht</b>		X	-
<b>Fachplanungen</b>		X	-



**Abbildung 10:** Planungsrecht – FNP  
Quelle: eigene Darstellung

## 2.13 Informelle Planungen

	Ja	Nein	Beschreibung
<b>Rahmen-/Masterplan</b>	X		Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Stand Januar 2020): Maßnahme F4 „Umstrukturierungsflächen Gewerbe zugunsten Wohnen“
<b>Einzelhandelskonzept</b>	X		Stand 2015; Fortschreibung in Erarbeitung
<b>Gestaltungskonzepte</b>		X	-
<b>Weitere Konzepte</b>		X	-

## 2.14 Belastungen

	Ja	Nein	Beschreibung
<b>städtebaul. Verträge</b>			k. A.
<b>Erschließungsvertrag</b>			k. A.
<b>sonst. öffentl.-rechtl. Verträge</b>			k. A.
<b>Nutzungs-, Miet-, Pachtverträge</b>			k. A.
<b>Baulasten</b>	X		keine Baulasten zulasten des Flurstücks 4 (Stand 08.11.2022)
<b>Grundbucheintragungen</b>	X		<u>Abteilung II:</u> Zwangsversteigerung angeordnet  <u>Abteilung III:</u> Grundsuld für die Sparkasse Hagen; zwei Sicherungshypotheken für die Stadt Hagen;
<b>sonstige Belastungen</b>			k. A.

## 2.15 Fördermittel

	Ja	Nein	Beschreibung
<b>Geförderte Maßnahme</b>		X	-
<b>Förderprogramm</b>		X	-
<b>Nutzungsbeschränkungen</b>		X	-
<b>Zweckbindungsfrist</b>		X	-

### 3 Interessenstopographie

	Beschreibung
<b>Nutzungsvorstellung Kommune</b>	Wohnbauentwicklung (EFH, DHH, MFH) oder Gewerbeentwicklung
<b>Nutzungsziel Eigentümer</b>	k. A.
<b>Ergebnisse</b>	offen

Die Eigentumsverhältnisse des Grundstücks sind derzeit unklar, sodass die Interessen des Eigentümers nicht erfasst werden können.



## 4 Städtebauliche Konzepte

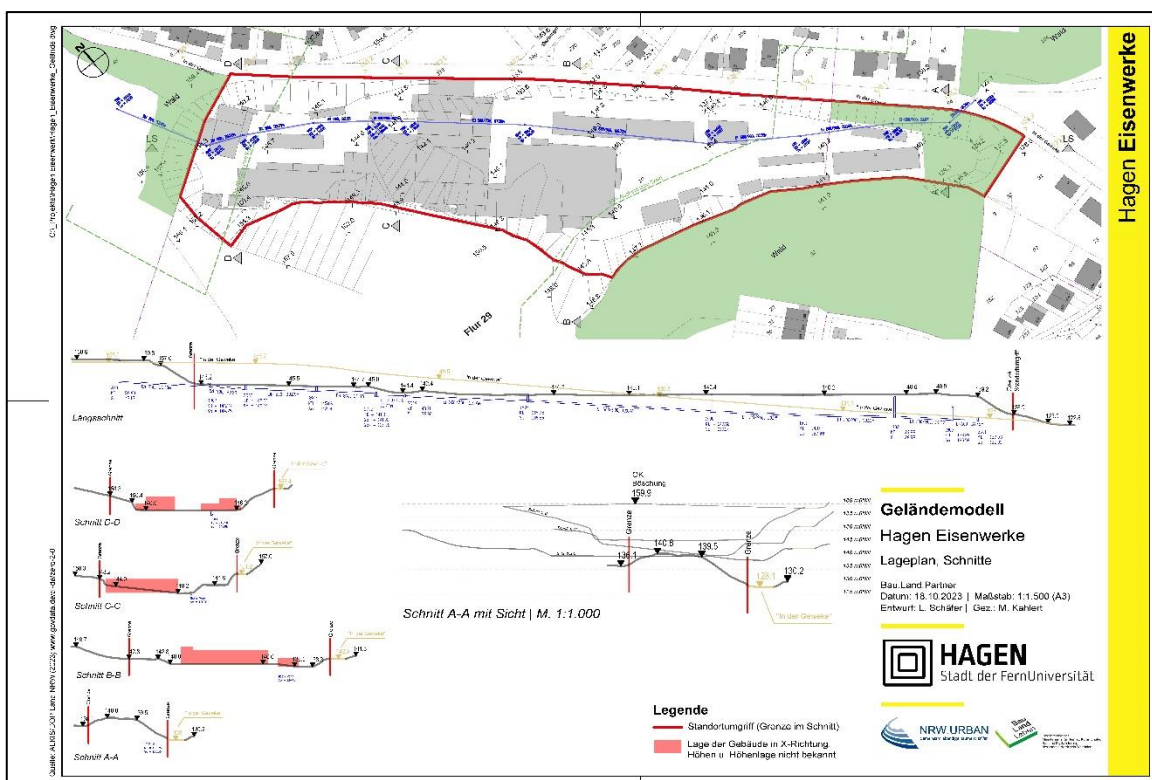
Die umfassende Erfassung der Chancen und Herausforderung im Rahmen der Standortinventur, in Zusammenhang mit den Nutzungsvorstellungen der Kommune, sind die Grundlage für die Erarbeitung und Prüfung von Entwicklungsperspektiven.

In Anbetracht der Annahme, dass eine vollständige Beseitigung der bestehenden Strukturen erfolgen wird, um Platz für Neugestaltungen zu schaffen, wird eine umfassende städtebauliche Entwicklung angestrebt. Diese Vorgehensweise ermöglicht es das volle Potenzial des Standortes auszuschöpfen und eine nachhaltige städtebauliche Transformation zu fördern.

Hierfür wurden entsprechend der kommunalen Vorstellungen die zwei Entwicklungsszenarien „Wohnbauentwicklung“ und „Gewerbeentwicklung“ aufgegriffen und konkretisiert. Für eine erste Darstellung und einen ersten Vergleich der Szenarien wurden zwei städtebauliche Konzepte entwickelt.

### 4.1 Geländemodell und Grobkonzept

Die Topographie des Standortes stellt eine wesentliche Herausforderung für eine künftige Entwicklung dar. Um die Topographie besser zu verstehen, wurde ein Geländemodell mithilfe von öffentlich zugänglichen Daten erstellt. Daraus ergibt sich, dass sich der Standort in zwei relativ ebenerdige, gleichgroße Plateaus unterteilt, die durch einen ca. 5 m hohen Geländeversprung getrennt werden.



**Abbildung 11: Geländemodell**  
Quelle: eigene Darstellung



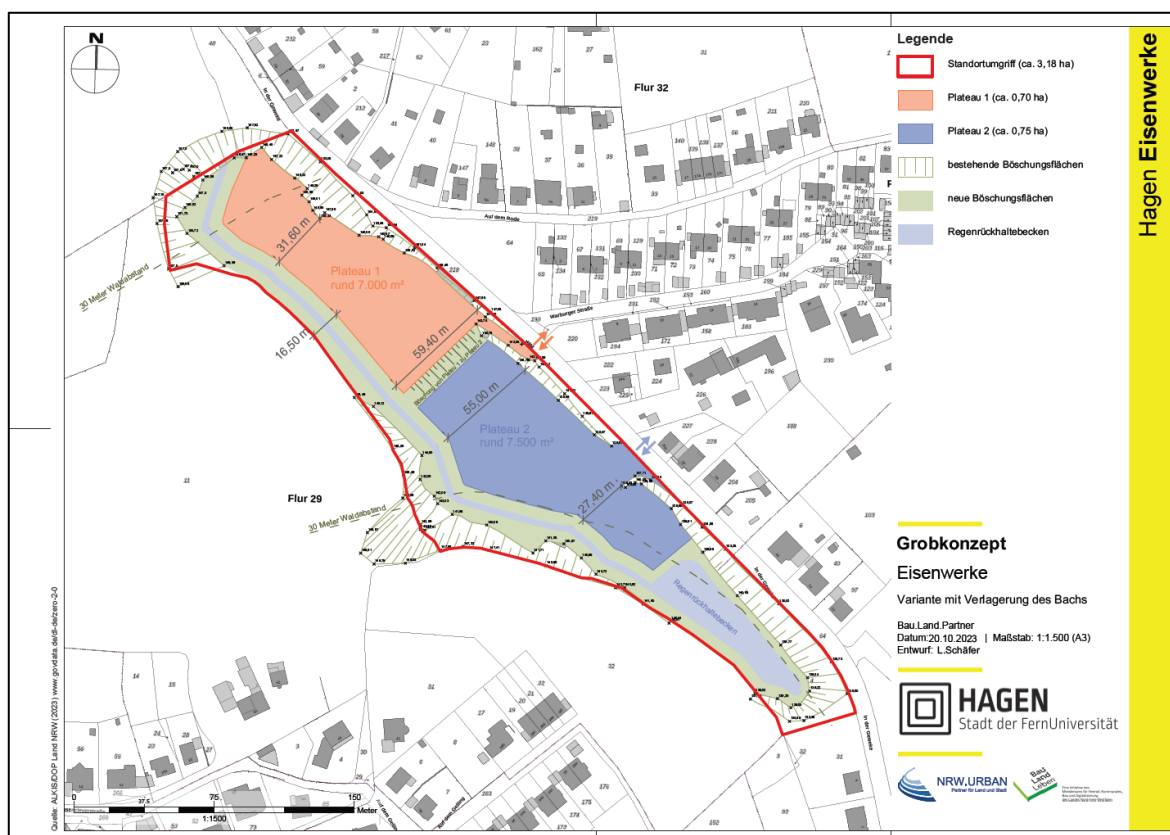
Aufbauend auf den Erkenntnissen aus dem Geländemodell und den weiteren städtebaulichen Anforderungen wurde ein erstes Grobkonzept für den Standort erarbeitet:

**Plateaus:** Die Analyse des Geländes veranschaulicht, dass der Standort in etwa zwei gleichgroße Plateaus unterteilt werden kann. Das erste Plateau ist ca. 7.000 m<sup>2</sup> groß und die Erschließung erfolgt im südöstlichen Bereich. Das zweite Plateau ist mit einer Flächengröße von ca. 7.500 m<sup>2</sup> etwas größer. Erschlossen wird es über die derzeitige Haupteinschließung des Standortes.

**Renaturierung des Baches:** In Übereinstimmung mit der Europäischen Wasserschutzrichtlinie ist die Renaturierung des bisher kanalisierten Bachs vorgesehen. Um gleichzeitig eine optimale Flächennutzung zu gewährleisten, sieht das Grobkonzept vor den Bach an die westliche Standortgrenze zu verlegen. Dieser Schritt verhindert die Trennung der Fläche durch den Bach, wenn er an Ort und Stelle offengelegt wird.

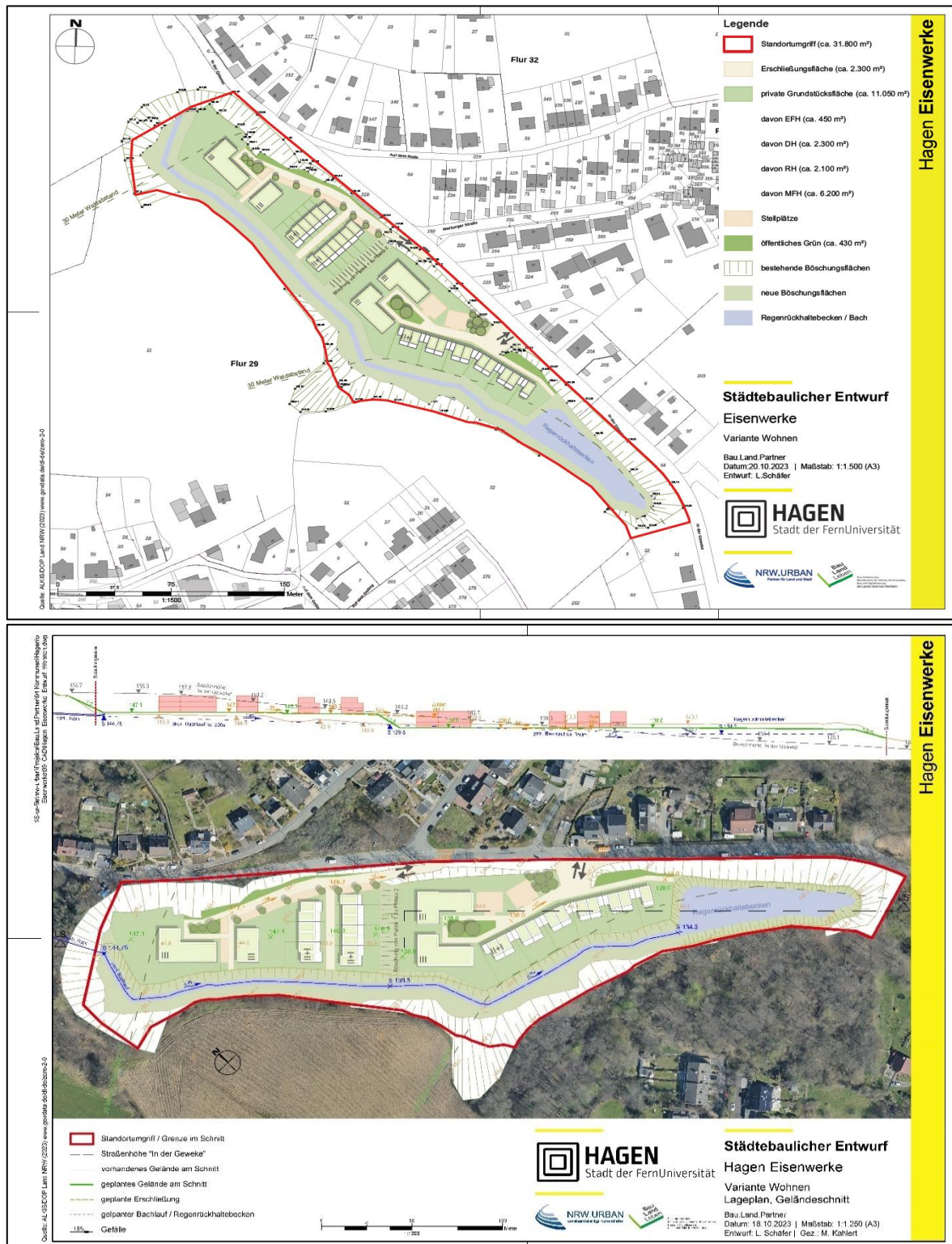
**Regenrückhaltebecken:** Unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten bietet sich der südliche Bereich des Standortes für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens an.

**Abstand Wald:** Beim bestehenden Wald (vgl. Kapitel 2.4) sollte geprüft werden, ob es sich um Wald im Sinne des Gesetzes handelt; vorsichtshalber wurde in den weiteren Nachnutzungsüberlegungen ein Abstand von 30 Metern eingehalten.



**Abbildung 12:** Grobkonzept  
Quelle: eigene Darstellung

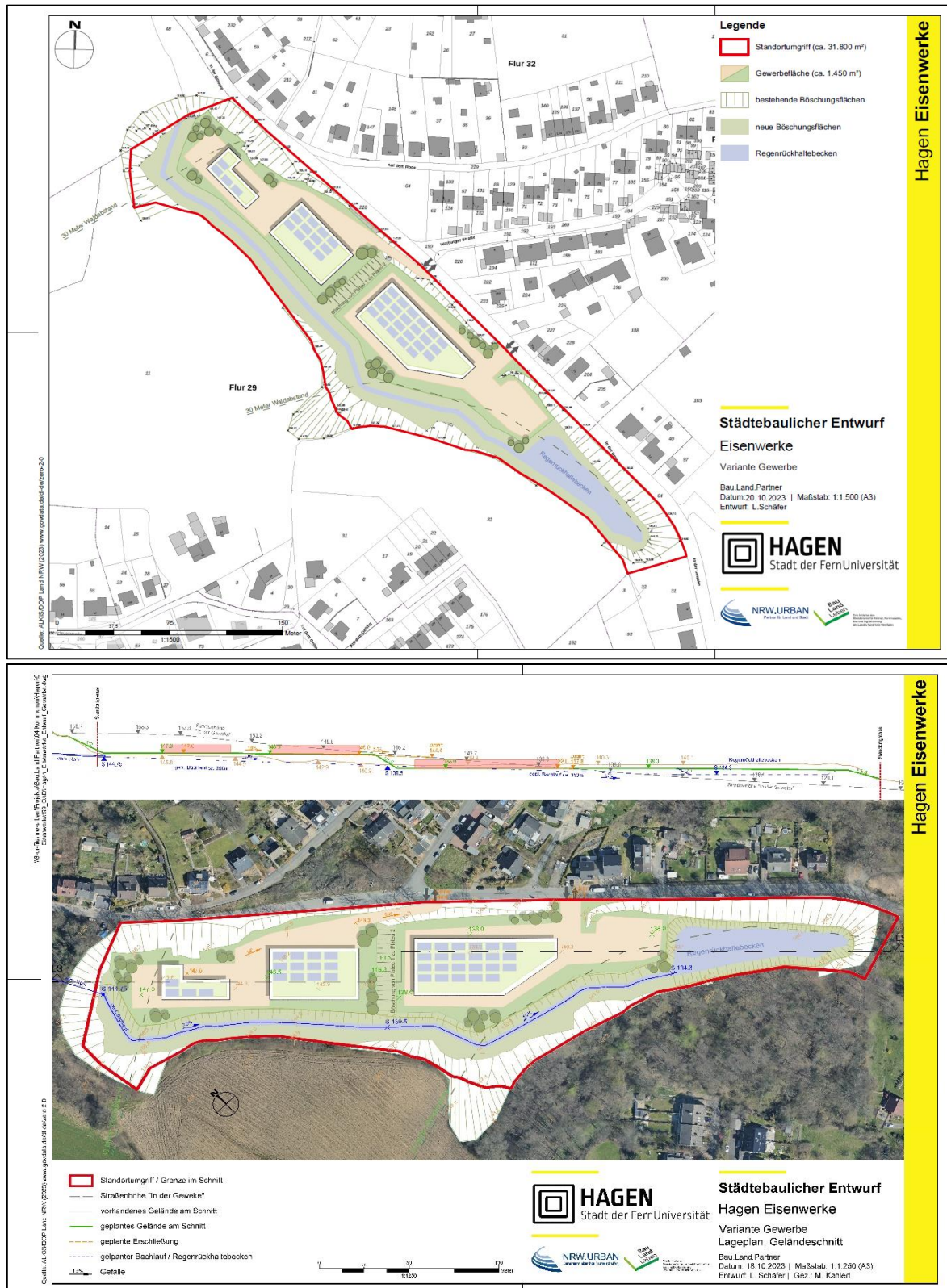
## 4.2 Städtebauliches Konzept „Wohnbauentwicklung“



**Abbildung 13: Städtebaulicher Entwurf – Wohnbauentwicklung**  
Quelle: eigene Darstellung



## 4.3 Städtebauliches Konzept „Gewerbeentwicklung“



**Abbildung 14: Städtebaulicher Entwurf – Gewerbeentwicklung**  
Quelle: eigene Darstellung

## 4.4 Städtebauliche Kenndaten

Städtebauliche Kennwerte	Variante Wohnbauentwicklung		Variante Gewerbeentwicklung	
Fläche gesamt	31.800 m <sup>2</sup>	100 %	31.800 m <sup>2</sup>	100 %
Bruttobauland	13.780 m <sup>2</sup>	43 %	11.450 m <sup>2</sup>	36 %
Wohnbaufläche	11.050 m <sup>2</sup>	35 %	-	-
davon EFH	450 m <sup>2</sup>	1 %	-	-
davon DH	2.300 m <sup>2</sup>	7 %	-	-
davon RH	2.100 m <sup>2</sup>	7 %	-	-
davon MFH	6.200 m <sup>2</sup>	19 %	-	-
Gewerbefläche	-	-	11.450 m <sup>2</sup>	36 %
Erschließungsfläche	2.300 m <sup>2</sup>	7 %	-	-
öffentliches Grün	430 m <sup>2</sup>	1 %	-	-
sonstige Flächen	18.020 m <sup>2</sup>	57 %	20.350 m <sup>2</sup>	64 %

## 5 Grobkosten- / und Erlösschätzung

Ein wesentlicher Aspekt bei der Reaktivierung von Brachflächen sind die finanziellen Aufwände und die zu erzielenden Erlöse, die damit einhergehen. Die Erstellung einer überschlüssigen Grobkosten- und Erlösschätzung gestaltet sich jedoch im vorliegenden Fall als äußerst herausfordernd, da zahlreiche essenzielle Aspekte momentan noch nicht oder nur unzureichend eingeschätzt werden können. Dies betrifft insbesondere:

- Umgang mit den Bestandsgebäuden und möglichen Schadstoffen
- Altlastensituation und die damit einhergehende Sanierung
- Offenlegung des Baches, wo und wie diese vollzogen wird
- konkrete Nachnutzung (Wohnen vs. Gewerbe)

Um eine belastbare Grobkosten- und Erlösschätzung vornehmen zu können, ist es unabdingbar zuerst diese Aspekte hinreichend zu konkretisieren.

## 6 Fazit und Handlungsempfehlungen

Der Standort Eisenwerke bietet, aufgrund seiner Lage und Größe, ein hohes städtebauliches Potenzial für den Stadtteil Haspe und hier insbesondere für den Ortsteil Geweke. Hierbei sind zwei unterschiedliche Szenarien denkbar: eine wohnbauliche Entwicklung, begründet auf der bereits heute schon fast ausschließlich wohnbaulich genutzten Umgebung, oder eine nicht störende gewerbliche Entwicklung auf Grundlage der aktuellen planungsrechtlichen Ausweisung. Die industrielle Vornutzung als Stahlgießerei stellt die essenziellste Herausforderung des Standortes dar, die eine Folgenutzung maßgeblich beeinflusst. Die zwei erarbeiteten städtebaulichen Konzepte konkretisieren die oben genannten Szenarien. Hierbei ist zu beachten, dass die Konzepte vor dem Hintergrund der noch zu klärenden Aspekte (vgl. Kapitel 5) lediglich ein erstes Bild skizzieren und mit steigendem Erkenntnisgewinn weiter qualifiziert werden müssen.

Für die weitere Qualifizierung des Standortes ist vor allem die nähere Untersuchung der Altlastensituation und der Bestandsgebäude essenziell. Hierfür werden folgende Gutachten und Untersuchungen empfohlen:

### Gutachten und Untersuchungen

1. Historische Untersuchung: Wichtigste Grundlage zur weiteren Klärung des notwendigen Untersuchungspotentials ist eine historische Untersuchung des Geländes und der Industrieentwicklung. Wo gab es welche Arbeitsschritte und wo ist mit welchen Verunreinigungen zu rechnen. Daraus würden sich die notwendigen Untersuchungen in der jeweiligen Art und Anzahl ergeben.
2. Orientierende Bodenuntersuchung: Auf Grundlage der historischen Erkundung könnte eine orientierende Untersuchung eventuelle Hotspots festlegen (Bodenanalyse, Untersuchung Wände / Böden der Gebäude, Boden-/Luftuntersuchung, Wasserproben An-/Abstrom).
3. Gefährdungsanalyse: Die genaue Definition der Altlastenschwerpunkte bildet die Grundlage für eine Gefährdungsanalyse. Aus den Ergebnissen dieser Studie lässt

sich dann auch die grobe Kostenstruktur einer eventuell notwendigen Sanierung der Fläche ableiten.

4. Sanierungs-/Sicherungsplan: Abschließend würde der Sanierungs-/Sicherungsplan aufgestellt werden können und eine Nutzbarkeit der Fläche ermöglichen.
5. Baugrunduntersuchung: Parallel könnte bei den unter 2. durchzuführenden Untersuchungen auch die Standfestigkeit des Bodens beurteilt werden einschl. der chemischen Beschaffenheit (Betonaggressivität, etc.).

### Kostenschätzung für die Gutachten und Untersuchungen

Die nachfolgend aufgeführten Zahlen können nur ein grobes Bild der zu erwartenden Gutachterkosten darstellen und sind von den jeweiligen Erkenntnissen und Ergebnissen der Untersuchungen abhängig.

Gutachten /Untersuchung	Kostenschätzung (netto)
1. Historische Untersuchung	rd. 3.000, - €
2. Orientierende Bodenuntersuchung	rd. 26.000, - €
3. Gefährdungsanalyse	Ableitung aus Ergebnissen von 2.
4. Sanierungs-/Sicherungsplan	Ableitung aus Ergebnissen von 2.
5. Baugrunduntersuchung	rd. 5.000, - €

### Bau.Land.Partner+

Vor dem Hintergrund der gegebenen Herausforderungen und Unwägbarkeiten der Fläche ist eine Aktivierung des Standortes nur durch weitere Untersuchungen und Investitionen seitens des Eigentümers oder eines potenziellen Käufers möglich. Fördermittel, wie beispielsweise aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes NRW (RWP NRW), könnten hierbei zum Einsatz kommen. Eine wichtige Voraussetzung für diese Förderung sowie für viele andere Förderprogramme ist, dass sich die Fläche im kommunalen Besitz befindet. Die Stadt Hagen hat bereits Interesse signalisiert den Standort zu erwerben. Um die Kommune bei ihrer Entscheidung zu unterstützen, empfiehlt Bau.Land.Partner, dass der Standort in das Landesprogramm Bau.Land.Partner+ überführt wird. Dadurch können detailliertere Standortuntersuchungen durchgeführt werden, einschließlich der empfohlenen Gutachten zu Altlasten (siehe oben). Darüber hinaus könnten weitere erforderliche Gutachten und Planung, bspw. zur Ermittlung von Rückbaukosten oder zum Umgang mit Lärm- und Verkehrsbelastungen sowie Rahmenplanungen, durchgeführt werden. Eine Klärung weiterer Fördermöglichkeiten kann innerhalb des Programms in einer so genannten Förderkonferenz gemeinsam mit den jeweiligen Fördermittelgebern und zuständigen Beihiligungsbehörden erfolgen.



## **Ansprechpartner**

Bau.Land.Partner  
Fritz-Vomfelde-Straße 10  
40547 Düsseldorf  
[www.baulandpartner.nrw](http://www.baulandpartner.nrw)

Konstantinos Kanelis  
Standort Dortmund  
0231 / 4341 -234  
[konstantinos.kanelis@nrw-urban.de](mailto:konstantinos.kanelis@nrw-urban.de)

Jessica Hupe  
Standort Essen  
0231 / 4341 -248  
[jessica.hupe@nrw-urban.de](mailto:jessica.hupe@nrw-urban.de)

Dortmund, 06.11.2023