



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Seite 1

Drucksachennummer:
0823/2024

Datum:
02.09.2024

ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

Vorstandsbereich für Stadtentwicklung, Bauen und Sport

Beteiligt:

HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG GmbH

Betreff:

Sachstand über die strategische Gewerbeflächenplanung und-entwicklung in Hagen

Beratungsfolge:

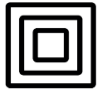
12.09.2024 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

Beschlussfassung:

Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (SBW) nimmt den Sachstand über die strategische Gewerbeflächenplanung und -entwicklung in Hagen zur Kenntnis.

**Kurzfassung**

Die Gewerbeflächensituation in Hagen ist gekennzeichnet durch einen deutlichen Mangel. Die Bereitstellung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Angebots an Gewerbeflächen ist in Hagen aufgrund seiner topografischen und siedlungshistorischen Gegebenheiten deutlich schwieriger als in anderen Kommunen. Dies verringert einerseits die Spielräume bei der Bereitstellung von geeigneten Flächen an die Marktteilnehmer, erhöht aber andererseits auch den Druck auf die Neuausweisung gewerblich-industrieller Bauflächen und auf die Beseitigung von Restriktionen. Gleichzeitig gebietet es das knappe Angebot, bei der Vermarktung kommunaler Flächen besondere Sorgfalt auf die Auswahl eines passenden Nutzers zu verwenden.

Eine auf Einzelaspekte gerichtete Anfrage des Unternehmer Rats Hagen zur Flächenentwicklung gibt Anlass, den komplexen Prozess der Gewerbeflächenplanung und -entwicklung in Hagen in einer Gesamtschau darzustellen, die das Zusammenspiel von Wirtschaftsförderung, Stadtverwaltung, Kommunalpolitik, Business Metropole Ruhr (BMR) und den höheren Planungsebenen verdeutlicht. Die Darstellung orientiert sich an den Eckpunkten I. Planerischer Rahmen, II. Erfassung und Analyse von Potenzialen und Bedarfen, III. Konkrete Standortentwicklung und Vermarktung.

Begründung

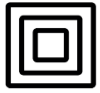
Die Gewerbeflächenplanung und -entwicklung in Hagen beruht auf einem vielstufigen Prozess mit diversen Beteiligten und miteinander verzahnten Elementen. In der Übersicht stellt sich dieser wie folgt dar:

I. Der planerische Rahmen

Die Gewerbeflächenplanung und -entwicklung basiert auf den verschiedenen Ebenen der Raumplanung, im Wesentlichen auf der **Landesentwicklungsplanung NRW**, dem **Regionalplan Ruhr** und der **kommunalen Bauleitplanung** (bestehend aus **Flächennutzungsplanung** und **Bebauungsplanung**). Die verschiedenen Planungsebenen sind an das Gegenstromprinzip gebunden. Danach darf eine untergeordnete Planung der übergeordneten nicht widersprechen, gleichzeitig sind die Belange der untergeordneten Ebenen bei der Aufstellung der übergeordneten Pläne und Programme zu berücksichtigen. Die Stadt Hagen wurde dementsprechend u.a. bei der Aufstellung des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Ruhr beteiligt.

Bedeutsamste übergeordnete Planungsebene für die Gewerbeflächenentwicklung ist die Regionalplanung. Der für Hagen relevante Regionalplan Ruhr ist am 28. Februar 2024 in Kraft getreten und erstmalig unter Federführung des Regionalverbands Ruhr als Träger der Regionalplanung und -entwicklung aufgestellt worden. Im Regionalplan Ruhr werden für einen Planungszeitraum von 20 Jahren Bedarfe für Gewerbe definiert und als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr wurden neben den im Entwurf bereits berücksichtigten Flächen „Böhfeld“, „Sauerlandstraße“ und



„Kuhweide“ folgende zusätzliche Flächenvorschläge für GIB eingebracht (Ratsbeschluss vom 21.02.2019 DS 1255/2018):

- Gut Herbeck
- Grundschötteler Straße
- Haßley
- Auf dem Hühnerkamp
- Röhrenspring

Die Flächenvorschläge „Gut Herbeck“ und „Grundschötteler Straße“ (inklusive Erweiterung ABUS) wurden vollumfänglich berücksichtigt und im Regionalplan Ruhr als GIB festgelegt. Die Fläche „Auf dem Hühnerkamp“ (Sauerlandstraße Nord) ist nur zum Teil als Arrondierung des vorhandenen GIB in den Regionalplan übernommen worden. Die Fläche Haßley wurde im Regionalplan nicht als GIB, sondern als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt, die Flächengröße wurde im Vergleich zur vorgeschlagenen Fläche aufgrund des erforderlichen Abstands zum benachbarten „Bereich für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze“ (BSAB) verkleinert.

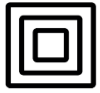
Kommunale vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung bezogen auf Gewerbeflächen

Die kommunale Bauleitplanung ist eine örtliche Planung, die die Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet zum Gegenstand hat. Träger der kommunalen Bauleitplanung ist die Stadt Hagen. Die Stadt hat damit die sog. **Planungshoheit** inne, die in ihrem Kern als Bestandteil der Garantie kommunaler Selbstverwaltung verfassungsrechtlich geschützt ist. Sie beinhaltet zwei Stufen:

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung in ihren Grundzügen dar. In seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan steuert der FNP die baulich-räumliche Entwicklung des Gemeindegebiets. **Dabei sind die von der Landes- und Regionalplanung vorgegebenen Ziele der Raumordnung zu beachten.** Mit der Vorlage (DS 0245/2023) hat der Rat der Stadt Hagen am 21.09.2023 beschlossen, für die Darstellung von Gewerbe- und Wohnbauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung die **neuen Bedarfszahlen** zu verwenden sowie die sog. Gewerbevariante 2 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung zu verfolgen. Folgende Gewerbe- und Industrieflächen werden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Hagen aufgenommen:

- nördl. Haßleyer Straße
- westl. Eckeseyer Straße
(Zielperspektive Neuordnung - Entflechtung Wohnen und Gewerbe)
- südl. Volmarsteiner Straße
- Am Tempel
- Gut Schönfeld
- westl. Am Süßenberg
- westl. Aehringhausen
- Vartainsel
- Westside
- Böhfeld
- westl. Obernahmer Straße
- westl. Sauerlandstraße
- östl. Dolomitstraße
- südl. Verbandsstraße
(Sportplatz Unterberchum)
- östl. Grundschötteler Straße
Nord u. West
- Hammacher



Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan enthält planungsrechtliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und macht damit verbindliche Vorgaben zu zugelassenen, städtebaulich relevanten Nutzungen nach Art und Maß.

Rechtskräftige Bebauungspläne für Gewerbefläche seit 2015:

- 01/07 (588) Alter Bahnhof Haspe (Investor Ares 52)
- 09/98 2. Änderung (498) Gewerbliche Bauflächen Hagener Kreuz / Sudfeld (Investor Kunze)
- 08/19 eingeschränktes Gewerbegebiet Knippschildstraße (Investor Riepe)
Aufstellungsbeschlüsse seit 2015:
- 03/12 (640) 1. Änderung Gewerbe- und Sondergebiet Eckeseyer Straße / Fuhrparkstraße (Max Bahr wird jetzt wohl Feuerwehr)
- 2/13 (646) Bebauungsplan Gewerbliche Nachnutzung Varta Insel (Rahmenplanung für Sanierung musste angepasst werden 05/2024)
- 06/18 (684) Entwicklung Westside HBF
- 05/20 (700) Schlachthofareal – Gewerbe und Kreativwirtschaft
- 06/20 (701) Gewerbegebiet Grundschötteler Str. (Investor ABUS)
- 01/21 (704) Gewerbegebiet Villigster Str. (Investor Cramer)
- 02/21 (705) Industriegebiet Dolomitstr.
- 01/22 (709) Gewerbegebiet Unterberchum (Investor Porsche)
- 01/24 (716) Gewerbegebiet Nahmortal Werk IV (NRW Urban)

Gewerbliche Bauvorhaben ohne verbindliche Bauleitplanung gem. § 34 BauGB (Innenbereich)

- Panattoni

II. Erfassung und Analyse von Potenzialen und Bedarfen

Die Erfassung und Auswertung von Potenzialflächen und Flächenbedarfen ist in Hagen mitsamt den strategischen Ableitungen in zahlreichen Erhebungen und Analysen ebenso umfangreich wie profund ausgearbeitet.

ISEK

Ergänzend zu den genannten Planungsebenen wurden in den letzten Jahren Fachkonzepte wie das Integriertes Stadtentwicklungskonzept – HAGENplant 2035 erarbeitet und politisch beschlossen. Ihm liegt eine umfassende Bestandanalyse unter anderem zu dem Baustein Gewerbe zugrunde. Es wurden strategische Ziele und Zukunftsbilder formuliert und eine Gesamtstrategie entwickelt. Relevante Ziele für das Themenfeld Gewerbe sind die Ziele 11 "Entzerrung von Konfliktlagen", 12 "Neue Nutzungen auf alten Flächen" und 13 "Hagen produziert".

Wirtschaftsflächenkonzept

Im Jahr 2015 ließ die Metropole Ruhr (heute Business Metropole Ruhr) im Auftrag der damaligen HAGEN.AGENTUR (heute HA.WE) ein Wirtschaftsflächenkonzept für die Stadt Hagen erarbeiten. Das Konzept benennt signifikante wirtschaftliche Rahmenbedingungen und zeichnet ein umfassendes Bild vom Bestand, vom Bedarf



sowie von den Entwicklungsperspektiven der gewerblich-industriellen Bauflächen. Es werden gegenwärtige Flächennutzungen sowie planerisch gesicherte Flächenpotenziale dargestellt. Ergänzend beinhaltet das Wirtschaftsflächenkonzept eine fachliche Bewertung von Potenzialflächen und mündet in einer Strategie zur Entwicklung von Wirtschaftsflächen. Das Gutachten attestiert Hagen, dass die Bereitstellung eines qualitativ und quantitativ ausreichenden Angebots an Gewerbeflächen aufgrund der topografischen und siedlungshistorischen Gegebenheiten deutlich schwieriger ist als in anderen Kommunen. Gleichzeitig stellt es fest, dass die Gewerbe- und Industrieflächen überdurchschnittlich intensiv genutzt werden und sich dort ein ebenfalls überdurchschnittlicher Umschlag vollzieht. Es empfiehlt eine sukzessive und zugleich beschleunigte Ausweitung des planerisch gesicherten Flächenpotenzials bzw. eine Annäherung an den seitens der Regionalplanung identifizierten Bedarf von insgesamt 96 Hektar. Einen besonders hohen Bedarf weist das Gutachten für Flächen mit einer Größe über drei Hektar aus, die für eine gewerblich-industrielle Nutzung geeignet sind. Im Kontext von Betriebsstillegungen wird eine zügige Neubepanung über entsprechende Bauleitplanverfahren empfohlen. Zur Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit wird ein kommunaler Wirtschaftsflächenfonds angeregt.

Die empfohlene Neuausweisung gewerblich industrieller Bauflächen bezieht sich konkret auf:

- Böhfeld (20 ha, Gewerbe)
- Erweiterung Dolomitstraße (2,5 ha, Gewerbe)
- Gut Herbeck (2,5 ha, Büro/Dienstleistung)
- Sauerlandstraße (5 ha, Gewerbe)
- Hammacher (5 ha, Gewerbe)

Es ist angedacht, das Wirtschaftsflächenkonzept zeitnah in Zusammenarbeit zwischen Fachverwaltung und HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG (nachfolgend HA.WE genannt) als strategisches Planungsinstrument fortzuschreiben. Die Fortschreibung des Wirtschaftsflächenentwicklungskonzeptes wird auch als Instrument (I2) im ISEK aus 2019 angeregt.

Potenzialflächenworkshop

Seit Mitte 2023 befasst sich der so genannte Potenzialflächenworkshop auf Initiative der HA.WE unter Beteiligung der zuständigen Fachämter systematisch und kleinteilig mit dem Flächenbestand in Hagen. Das Wirtschaftsforschungsinstitut Prognos listet ihn in seinem Bericht zum Strategieprozess HAGENhorizonte2035 (Oktober 2023) als Maßnahme auf, „um geeignete Flächenpotenziale zu identifizieren und auf Veränderungen auf dem Flächenmarkt reagieren zu können.“

Zur Vorbereitung des Workshops wurden ausführliche Steckbriefe für die einzelnen gewerblichen Potenzialflächen entwickelt. Dabei macht es keinen Unterschied, ob sich die Flächen in privater oder in öffentlicher Hand befinden. Die Steckbriefe geben detaillierte Auskunft über Eigentümer, Größe, Entwicklungsziele, Sanierungs- und Erschließungsbedarf sowie planungsrechtliche Situation der jeweiligen Fläche. Gleichzeitig weisen sie die jeweils vereinbarten nächsten Arbeitsschritte aus. Die Steckbriefe werden laufend aktualisiert (z. B. Verkaufsbereitschaft,



Altlastensanierung, Hochwasserschutzmaßnahmen etc.) und an die Ergebnisse der Beratungen in den regelmäßigen Sitzungen angepasst.

Die Steckbriefe sind in vier **Flächenkategorien** unterteilt. Die Kategorie **Entwicklungsflächen** umfasst Flächen, die durch vorbereitende Bebauungsplanung für gewerblich-industrielle Nutzungen vorgesehen sind und mittelfristig einer Nutzung zugeführt werden können (z. B. Schlachthof). Die Kategorie **Brachflächen** definiert brachgefallene Gewerbe- oder Industrieflächen, die der weiteren Untersuchung bedürfen (z.B. Nahmertal/Werk 0). **Potenzialflächen** im engeren Sinne sind Flächen, die für eine gewerblich-industrielle Nutzung ins Auge gefasst wurden und bislang lediglich durch Regional- und/oder Flächennutzungsplanung entsprechend ausgewiesen wurden (z.B. Böhfeld). Der Kategorie **Baugrundstücke** werden Flächen zugeordnet, die planungsrechtlich gesichert und sofort bzw. kurzfristig bebaubar sind (z.B. Große Brenne).

Im Einzelnen beschreiben die Steckbriefe folgende Flächen:

Entwicklungsflächen (16 Flächen)

- VARTA-Insel
- Nahmertal / „Werk IV“
- Unterberchum / ehem. Sportplatz
- Volmarsteiner Straße / Am Tempel
- Hammacher
- Schlachthof
- Dolomit / Hagedorn
- Berliner Straße
- Westside
- Federnstraße
- Westfalenstahl
- östl. Grundschtötteler
- Straße Nord
- Minervastraße/Rehstraße
- Frankfurter Straße

Brachflächen (5 Flächen)

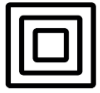
- Nahmertal / „Werk 0“
- Dolomit /Rheinkalk
- Einhaus Weide
- Brandt
- Papierfabrik Delstern

Potenzialflächen i.e.S. (9 Flächen)

- Haßley
- Volmarsteiner Straße / Gut Schönfeld
- Volmarsteiner Straße / Aehringhausen
- Herbeck, östl. Dolomitstraße
- Böhfeld
- Volmarsteiner Straße / West. „Am Süßenberg“
- Kuhweide
- Sauerlandstraße (Süd)
- östl. Grundschtötteler Straße West

Baugrundstücke (12 Flächen)

- Große Brenne
- Feldmühlenstraße I
- Profilstraße
- Wandhofener Straße
- Feldmühlenstraße II
- Walzenstraße



- Röhrensprung
- Neue Straße
- Alter Reher Weg
- Spannstiftstraße
- Feithstraße
- Haßleyer Insel

Digitaler Gewerbeflächenatlas (ruhrAGIS)

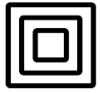
Ein ausführliches Register aller Industrie- und Gewerbeflächen findet sich seit 1998 im **Digitalen Gewerbeflächenatlas** der BMR, der jährlich aktualisiert wird (ruhrAGIS). Das System erlaubt qualitative Aussagen zu Struktur, Dichte, Lage und Verteilung von Branchen, Betrieben und Entwicklungsangeboten im gesamten RVR-Gebiet. Damit bietet ruhrAGIS grundstücksscharf Informationen über die konkrete Nutzung bzw. Gebäudeleerstände auf jeder einzelnen bebauten und unbebauten Gewerbefläche in Hagen. Der Atlas bildet eine wichtige Basis für das kontinuierlichen Flächenmonitoring in Hagen und steht auch Maklern und anderen Marktteilnehmern zur Verfügung.

Die HA.WE erfasst in diesem Zusammenhang den gewerblichen Zuzug und Abgang in Hagen und stellt die Daten der BMR zur Verfügung. Gleichzeitig erfolgt eine kontinuierliche Datenerfassung seitens des BMR auf Basis von sekundären Quellen und im Abgleich mit ruhrAGIS-Informationen aus der Vorjahreserhebung, die durch vollständige Ortsbegehungen und gegebenenfalls Befragungen verifiziert werden. Die Ergebnisse werden HA.WE und Fachverwaltung jährlich vorgestellt und nach Klärung von offenen Fragen aktualisiert.

Der Digitale Gewerbeflächenatlas ist auch die Basis für das seit 2010 mit Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen laufende „**Gewerbliche Flächenmanagement (GFM)**“ der BMR, an dem sich die HA.WE für die Stadt Hagen aktiv beteiligt. In den verschiedenen GFM-Phasen I bis V standen neben regelmäßigen Analysen des Flächenmarktgeschehens die gebietsscharfe Untersuchung der Zusammenhänge von Beschäftigungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme, die aktive Unterstützung bei der Ansprache von Großeigentümern und die Mitwirkung bei der Aktivierung neuer Flächen sowie die vorausschauende Bewertung von künftig planerisch zu sichernden Potenzialflächen und Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Mittelpunkt. Im aktuellen Förderprojekt „Energiemanagement in Gewerbegebieten (EMG)“ werden erstmalig flächendeckend, systematisierte Informationen zur Energieversorgung von und Energieverbräuchen in den Industrie- und Gewerbegebieten erhoben und modellhaft Optimierungskonzepte entwickelt.

Die Ergebnisse dieser Projekte fließen in die strategische Gewerbeflächenentwicklung in Hagen ein. Hilfreich ist dabei die systematische und regelmäßig wiederkehrende Zusammenführung von Daten der Beschäftigungsentwicklung, der Verteilung von Beschäftigten auf Wirtschaftszweige und der Flächennutzung. In diesem Bereich verfügt die Metropole Ruhr derzeit noch über eine bundesweite Alleinstellung.

Unternehmensbefragung 2022



Eine gezielte Abfrage der konkreten Flächenbedarfe bei den Hagener Unternehmen hat die HA.WE mit ihrer Unternehmensbefragung 2022 vorgenommen. Die Befragung differenziert nach den jeweilig nachgefragten Flächentypen, namentlich Gewerbegrundstück, Lagerfläche, Produktionsfläche, Bürofläche und Verkaufsfläche. Gefragt wird nach dem konkreten Volumen und dem Zeitpunkt des Flächenbedarfs. Die Befragung erkundigt sich bei den befragten Unternehmen außerdem nach deren ungenutzten Flächen bzw. Angeboten zur Fremdnutzung. Die Ergebnisse sind in eine ausführliche Auswertung durch die Gesellschaft für angewandte Kommunalforschung (GEFAK) eingeflossen. Neben der veröffentlichten anonymisierten Fassung liegen die Ergebnisse für die interne Bearbeitung durch die HA.WE auch unternehmensscharf vor. Die zentralen Ergebnisse wurden dem Ausschuss am 08.12.2022 vorgestellt.

Sonstige Bedarfserfassung

Darüber hinaus werden im Tagesgeschäft konkrete Flächenbedarfe von Unternehmen, Investoren, Entwicklern, Flächeneigentümern, Architekten, der BMR oder Maklern an die HA.WE und an die Fachverwaltung herangetragen. Die Ansprache erfolgt entweder proaktiv, auf gezielte Anfrage hin oder in Reaktion auf ein konkretes Flächenangebot. Zudem können sich Immobilien- und Flächensuchende auf der Website der HA.WE registrieren und Anfragen einreichen. Sämtliche Flächengesuche und Immobiliennachfragen werden bei der HA.WE systematisch in einem Verzeichnis erfasst. Gleiches gilt für Flächen- und Immobilienangebote.

III. Konkrete Standortentwicklung und Vermarktung

Auf der Grundlage vorstehend beschriebener Daten und Gegebenheiten werden im Zusammenspiel der relevanten Akteure konkrete Maßnahmen zur Entwicklung der einzelnen Standorte erarbeitet.

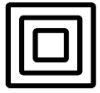
Gezielte planerische Maßnahmen

Diese können erforderlichenfalls auch auf die Planungsebene zurückwirken.

Die Empfehlungen des Wirtschaftsflächenkonzepts zur Neuausweisung der dort benannten Flächen ist inzwischen regionalplanerisch umgesetzt und für den in Neuaufstellung befindlichen FNP vorgesehen oder befinden sich bereits im Planverfahren.

Außerdem werden - vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung in den politischen Gremien - konkrete Schritte in der Bebauungsplanung vereinbart. So konnte bei einzelnen Flächen wie der Varta Insel und der Fläche Am Tempel/Volmarsteiner Straße zwischen der HA.WE und der Stadtplanung Übereinkunft erzielt werden, dass prioritär eine Angebotsplanung für eine gewerbliche Nutzung angestrebt wird, um so die Vermarktung zu erleichtern.

Daneben werden städtebauliche Entwicklungskonzepte für die politische Beschlussfassung erarbeitet, die gezielt den ermittelten Flächenbedarfen Rechnung tragen. In Reaktion auf den festgestellten Mangel an Produktionsflächen sowohl für die Erweiterung von Bestandsunternehmen als auch für Neuansiedlungen wurde etwa im Ausschuss SBW mit Vorlage vom 02.06.2022, Drucksachennummer 0550/2022, ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich der



Dolomitstraße/Hammacherstraße beschlossen, dass eine Nutzung durch emissionsintensive verarbeitende und produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe absichern soll. Flankierend hat der Rat der Stadt Hagen eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen (Drucksachenummer 0410/2023).

Aber auch gesonderte externe Planungsprozesse (z.B. Hagen Valley) werden verabredet und zusätzlich durchgeführt.

Abbau von Restriktionen

Die Mobilisierung der Flächenpotenziale setzt in der Regel die Beseitigung von Restriktionen voraus. Als solche gelten alle Hindernisse außerhalb der formalen Planungsprozesse, die einer Bereitstellung konkreter Flächen für die gewerbliche Nutzung entgegenstehen. Dazu zählen hohe Aufwendungen für die Erschließung und Altlastensanierung, Hochwasserschutz, überhöhte Preisvorstellungen und insbesondere mangelnde Verkaufsbereitschaft.

Die HA.WE, HAGEN.AREAL und die zuständigen Fachämter erarbeiten im Rahmen ihrer Kooperationsformate für sämtliche Potenzialflächen Einzelmaßnahmen, um die Restriktionen abzubauen. Neben konkreten Sanierungs-, Erschließungs- und Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. Varta-Insel) beinhalten diese auch Gespräche und Verhandlungen mit Flächeneigentümern mit dem Ziel eines Eigentumserwerbs durch HAGEN.AREAL oder durch Dritte. So gab es erst jüngst einen Austausch mit den Nutzern und Teileigentümern der Fläche Böhfeld. Außerdem findet ein langwieriger Dialog mit den Eigentümern der Fläche Dolomitstraße statt, für deren Erwerb die HA.WE in einer Bietergemeinschaft ein Gebot abgegeben hat.

Der Erweiterungsbedarf von Bestandsunternehmen rückt mitunter auch die Veräußerung öffentlich gewidmeter Straße an diese in den Fokus, wofür ebenfalls gemeinsam Lösungen erarbeitet werden.

Aktivitäten der Flächenentwicklungsgesellschaft

Mit der bei ihr angesiedelten **Flächenentwicklungsgesellschaft** HAGEN.AREAL GmbH (vormals HIG) verfügt die HA.WE nun über ein wichtiges Instrument für den kommunalen Erwerb, die Aufbereitung und Vermarktung von Gewerbeflächen. Ihre Gründung im Jahr 2017 folgte der Empfehlung des Wirtschaftsflächenkonzepts 2015, einen kommunalen Flächenfonds aufzulegen. Mit ihr konnte beispielsweise im Dezember 2023 dem Flächenmangel im gewerblich-industriellen Bereich mit dem Erwerb einer untergenutzten, rund 4 ha großen hochwertigen GI-Fläche mit Bahnanschluss und Trafozugang in der Schultenstraße entgegengewirkt werden. Dabei handelt es sich um das erste kommunale Flächenangebot für Ansiedlungen über 3 ha seit vielen Jahren.

Aktuell besitzt die HAGEN.AREAL GmbH folgende Flächen:

- Minervastraße ca. 5.000 m²
- Varta Insel ca. 27.000 m²
- Schultenstraße ca. 42.000 m²
- Schlachthofareal ca. 2.266 m²

Kooperationsformate

Relevante Formate für die Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, HA.WE und HAGEN.AREAL sind aktuell neben dem Potenzialflächenworkshop der AK



Gewerbeflächenentwicklung, die AG GAE (Gewerbeflächen Anfragen und -entwicklung), die AG Wifö sowie eine Gesprächsrunde mit der BMR.

Der Potenzialflächenworkshop (siehe oben II.) befasst sich anhand der beschriebenen Flächensteckbriefe systematisch mit sämtlichen Potenzialflächen, vereinbart konkrete Maßnahmen zur weiteren Entwicklung der einzelnen Standorte, überprüft diese in einem Wiedervorlagensystem (Monitoring) und entwickelt sie weiter. Die beteiligten Akteure aus Stadtentwicklung, Stadtplanung, vorbereitender (FNP) und verbindlicher Bauleitplanung und Bauordnung sowie HA.WE und HAGEN.AREAL legen in ihren ein- bis zweimal jährlich stattfindenden großen Runden ein gemeinsames Vorgehen fest. Die zwischenzeitliche Bearbeitung erfolgt dann in der eigens hierzu gegründeten AG Gewerbeflächenentwicklung. Fachakteure aus den Bereichen Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauordnung, Umweltamt (hier die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) und Wirtschaftsentwicklung erarbeiten (Vorstands-) bereichsübergreifend gemeinsame Lösungen.

Die GAE befasst sich alle zwei Wochen mit akuten Fragestellungen zu Gewerbeflächen, wie z.B. der möglichen Erweiterung von bestehenden Unternehmen, aktuellen gewerblichen Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren. Mit diesem Format ist es möglich, durch die direkte Einbindung des Vorstandsbereiches für Stadtentwicklung, Bauen und Sport (VB 5) kurzfristig auf Anfragen, Beschwerden, Verfahren zu reagieren und Entscheidungen zu treffen. An diesen Formaten sind Institutionen und Entscheidungsträger wie der Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung, der Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen sowie HAGEN.AREAL und HA.WE beteiligt.

Vermarktungsaktivitäten

Die HA.WE und die HAGEN.AREAL vermarkten ihre Flächen auf den eigenen Webseiten, zusätzlich werden die Flächen aber auch über die Metropole Ruhr Business Seite (Immobilienbörse (business.ruhr) angeboten wie z. B. die letzte 11.0000 m² große Gewerbefläche im Gewerbegebiet HERBECK - WEST. Diese Plattform kann auch von privaten Eigentümern von Gewerbe-, Industrieflächen -/Immobilien genutzt werden. Auf Wunsch unterstützt die HA.WE beim Einstellen der Angebote und Gesuche.

Die Gewerbeflächen werden zusätzlich auf den nationalen und regionalen Immobilienmessen Expo Real und Polis beworben.

Das **Matching** von Flächengesuchen und -angeboten nimmt im Tagesgeschäft breiten Raum ein. Hier nimmt die HA.WE eine Vermittlerrolle ein. Sofern ein Flächengesuch zu dem Profil einer verfügbaren oder noch zu entwickelnden Fläche passen könnte, erfolgt eine Kontaktaufnahme mit dem Anfragenden und dem Flächeneigentümer. Dabei erfolgt in der Regel ein aufwendiger Abgleich zwischen den Entwicklungsabsichten des Flächeneigentümers und den konkreten Bedarfen des Interessenten statt.

Erfolgreiche Vermittlungen sind jüngst auf den Gewerbeflächen Unterberchum (Porsche) und Große Brenne (Sicatron) gelungen.



Darüber hinaus sind die Flächenangebote ständiger Gegenstand der von den Mitarbeitenden der HA.WE gepflegten Kontakten mit Unternehmen und weiteren relevanten Netzwerken.

Vermarktungskriterien

Bei Flächenangeboten, bei denen die Analyse von Angebot und Nachfrage eine Konkurrenzlage erwarten lässt, beschreitet die HA.WE in der Vermarktung neue Wege. Die Flächenknappheit insbesondere im gewerblich-industriellen Bereich gebietet es, die Auswahl künftiger Nutzer besonders sorgfältig zu gestalten.

Daher hat die HA.WE für die Vermarktung der Industriefläche Schultenstraße eine mit ihrem Beirat und der Vollversammlung der SIHK zu Hagen beratene **Entscheidungsmatrix** entwickelt, die die Auswahlentscheidung an Arbeitsplatzeffekte, an Aspekte der ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit, an Innovationskraft, aber auch an Gesichtspunkte der Stadtentwicklung bindet.

Das Areal Schultenstraße soll als Blaupause auch für künftige Vermarktungsprozesse dienen, wobei auf der Grundlage der gesammelten Erfahrungen jeweils eine an die Besonderheiten der jeweiligen Fläche angepasste Matrix entwickelt werden soll.

Die aktuelle Vermarktung der letzten Teilfläche Große Brenne (1,1 ha) lehnt sich bereits an das Schema der Matrix an, wobei hier eine gewerblich-industrielle Nutzung ausscheidet. Da es sich hierbei um eine städtische Fläche handelt, liegt die finale Entscheidung über die Veräußerung bei den politischen Gremien.

Ausgehend von den bisherigen Bedarfsanalysen und den spezifischen Flächenpotenzialen privilegiert die Matrix Schultenstraße die Flächennutzung durch Hagener Bestandsunternehmen aus dem gewerblich-industriellen Bereich (DS 0822/2024)

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

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

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

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

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

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

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Seite 12

Drucksachennummer:

0823/2024

Datum:

02.09.2024

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:

