

## Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 22.09.2020

---

### Öffentlicher Teil

**TOP .. Bebauungsplan Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd - Verfahren nach § 13b BauGB**  
hier:  
a) Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren  
b) Satzungsbeschluss  
c) Aufhebung entgegenstehender Pläne und Satzung  
d) Berichtigung des Flächennutzungsplans  
0598/2020  
Vorberatung  
ungeändert beschlossen

Herr Schmidt teilt mit, dass man grundsätzlich der Wohnbebauung Haßley-Süd positiv gegenüberstehe. Es falle ihm jedoch etwas schwer, dieser Vorlage heute zuzustimmen, weil seine Vorlage unleserlich sei und Allris heute auch nicht funktioniert habe.

Herr Panzer erklärt, dass er im Umweltausschuss dafür kritisiert worden sei, dass man hier sowie ablehnen würde. Die Verwaltung habe hier jedoch sehr positive Maßnahmen, was nachhaltige Bebauung angehe, geplant. Dies werde begrüßt.

Jedoch lehne er diesen Bebauungsplan ab. Andere vergleichbare Gebiete wie Erlenkamp, Waldesrand usw. seien abgewickelt worden, bevor man den Klimanotstand ausgerufen habe. Diese Flächen seien aber nun kritischer zu betrachten. Die Bebauung sollte am Rande der Infrastruktur so im Außenbereich nicht stattfinden. Es ginge nicht nur um den Flächenverbrauch oder dass in Zeiten tendenziell sinkender Einwohnerzahlen die Infrastruktur immer weiter ausgedehnt werde. Es ginge auch darum, daß sich diese Maßnahmen gegen die Verkehrswende richten. Dieses Gebiet sei ÖPNV-mäßig nicht gut angebunden, das Auto zu nutzen, sei hier unabdingbar. Dies sei ein Grund, warum die Maßnahme abgelehnt werde. Ein weiterer Grund sei, dass man den gewachsenen Stadtteilen die Bürger entziehe, da 70% der Bauherren junge leistungsfähige Hager seien. Die Orientierung müsse nicht auf der grünen Wiese sondern auf den gewachsenen Stadtteilen liegen. Diese Orientierung fehle.

Herr Dr. Ramrath nimmt den Verweis von Herrn Panzer auf, daß leistungsstarke junge Familien diese Grundstücke nachfragen um Eigenheime zu bauen. Wenn mandiesen Interessenten den Bedarf verweigere, hätte dies einen Wegzug in das Umland zur Folge, da sich diese Familien den Bedarf nicht nehmen ließen. Diese Gefahr sei viel größer und diese Familien führen auch weiterhin mit dem Auto. Dies sei ökologisch nicht durchdacht. Der bezifferte Bedarf müsse ernst genommen werden um eine gute Struktur zu unterstützen und die Hager hier zu halten.

Herr Meier stimmt Herrn Dr. Ramrath zu. 400-500 Anfragen bei der Hager Erschließungsgesellschaft können man nicht aus dem Bestand decken. Die Interessenten würden auch aktuell im Bestand suchen. Der Markt sei überhitzt und man finde keine Bebauungsgrundstücke. Die Auswanderung auf andere benachbarte Flächen sei zu verhindern, ökologisch bedenklich blieben auch Flächen anderer Orte. Es bliebe keine andere Alternative, als über Angebote die Hager in ihrer Heimatstadt zu halten.

Herr König merkt an, dass der Bebauungsplan ökologisch erweitert worden sei, nachdem der Klimanotstand ausgerufen worden sei. Des Weiteren sei dieses Gebiet mit zwei Buslinien und einer engeren Taktung recht günstig, was die Anbindung an den ÖPNV betreffe. Vertretbar sei, diesen Kompromiss heute so zu entscheiden.

**Frau Masuch** sieht den Bedarf attraktive innerstädtische Angebote zu schaffen. Es sei fraglich, ob Eigenheime im Grünen den tatsächlichen Bedürfnissen entsprechen oder eher Marketing geprägt seien. Außerdem denkbar sei, attraktive Wohnungen für Hausbesitzer zu schaffen, deren Wohnbedarf sich verändert und dadurch evtl. wieder Eigenheime verfügbar zu haben.

Herr Bögemann berichtet, daß der Naturschutzbeirat 2016 die Argumentationskette des Vorsitzenden dieses Ausschusses anerkanne und man könne sich dem anschließen. Es sei aber auch gesagt worden, dass die Obstwiese neu angepflanzt werde. Dann sei § 13 b BauGB gekommen und schon sei die Ausgleichsmaßnahme bestritten worden. Dieses Vorgehen könne er nicht hinnehmen und daher habe der Naturschutzbeirat am 20.08.2020 dieser Projekt einstimmig abgelehnt. Ansonsten folge man dieser Argumentationskette.

Herr Römer sehe diesen Zielkonflikt wie von Herrn Panzer geschildert. Die Überlegungen seien nicht aus der Luft gegriffen. Er hätte sich aber gewünscht, dass man diese Überlegungen auch bei der Vergabe von Windkraftflächen vertreten hätte. Im Übrigen schließe er sich dem an, jungen Hagener Familien die Chance zu geben hier bleiben zu können. Man könne im Rahmen der Planwirtschaft nicht bestimmen, wer wo bauen dürfe.

Herr Ludwig ist der Meinung, dass man die letzten Flächen in den Außengebieten für Wohnbauflächen verheize. Man mache sich keine Gedanken wie man innerstädtisch auch attraktiv für junge Familien etwas entwickeln könne. Man mache es den Menschen zu einfach, auch mit dem zweiminütigen Anschluss an die Autobahn in Hagen Süd. Ob diese Menschen dann auch das Geld in dieser Stadt ließen, bezweifele er, wenn der Autobahnanschluss so nahe liege. Der ÖPNV sei an dieser Stelle verbessert worden, er erwarte aber Beschwerden, was den Fußweg aus dem Baugebiet bis zur nächsten Haltestelle betreffe. Auch hier müsse man sich zukünftig frühzeitig Gedanken machen, wenn man den Mobilitätswechsel wolle.

Herr Meier möchte auf den Beitrag von Frau Masuch eingehen. Im Bezug auf die Konzepte der Planungsverwaltung sei er sehr dankbar. Zu mehreren Bebauungspläne, gerade auch auf Emst, Lohestraße, würden intelligente Konzepte entwickelt, die gleich wieder über den Haufen geworfen würden. In der Lohestraße gebe es sowohl das Potential des Geschoßwohnungsbau. Die hier ansässigen Einfamilienhausbesitzer könne man dazu bewegen, ihre Häuser zu verlassen und nach Haßley-Süd zu ziehen. So etwas gebe es im Ansatz dort schon. So schaffe man es, im Bestand Einfamilienhäuser freizuziehen. Dies solle man weiter verfolgen. An der Raiffeisenstraße hingegen sehe er Schwierigkeiten auch bezüglich der Anbindung an den ÖPNV.

Herr Keune schiebt voran, daß er diesen ökologisch nachgebesserten Bebauungsplan begrüße. Es handele sich um eine Fläche, die weitestgehend schon erschlossen sei

und die Ergänzung eines vorhandenen Siedlungsgebietes darstelle. Es sei keine Fläche für den Geschoßwohnungsbau sondern für Einfamilienhäuser. Er unterstütze nicht die Diskussion, dass man den Einfamilienhausbau vorantreiben müsse, weil es den Bedarf tatsächlich, gegenüber anderen Bereichen, nicht gebe. Des Weiteren sehe er nicht die große Gefahr, dass die Menschen Hagen reihenweise verlassen werden, da auch die Umlandgemeinden die gleichen Probleme und Diskussionen führen und Hagen auch nur sehr begrenzt Konkurrenz machten. Um sich zu einer modernen Stadt zu entwickeln, müsse man das Augenmerk auf den Geschoßwohnungsbau im Innenbereich legen. Das Angebot des hochwertigen Geschoßwohnungsbau für junge Familien fehle vollkommen. Man brauche eine gesunde Mischung des Angebotes in Hagen an den richtigen Stellen.

Herr Hoffmann stimmt Herrn Keune zu. Sein Gefühl sei, dass diese Fläche alternativlos sei. Die Grundstücke seien begrenzt. Es gebe viele Entwicklungsmöglichkeiten im oder nahe dem Innenstadtbereich für Geschoßwohnungsbau. Im Innenbereich verblieben nur die sozial schwächeren Menschen, was das Stadtbild negativ belaste. Grundsätzlich sehe er Haßley-Süd und auch Kuhlerkamp als kritisch an und werde dagegen stimmen.

Herr Panzer teilt mit, daß Hagen die Stadt mit den meisten Mehrfamilienhäusern und auch alten Mehrfamilienhäusern in NRW sei. Nach der Studie von Dr. Spaß gehe es darum 130 Wohneinheiten jährlich zu schaffen und 300 jährlich vom Markt zu nehmen. Dies habe man bisher nicht geschafft. Ziel der Stadtentwicklung müsse es sein, zu Veränderungsprozessen in den gewachsenen Stadtteilen zu kommen und attraktiven Wohnungsbau zu schaffen um die Menschen in den Stadtteilen zu halten oder zum Hinzug zu bewegen. Dies schaffe man nicht mit der Ausweisung solcher Baugebiete. Den Bebauungsplan werde man daher ablehnen.

Herr Schmidt stimmt Herrn Keune zu, daß die Angebote in solchen Lagen begrenzt seien. Andererseits solle man sich auch überlegen in welchem Duktus man hier über Menschen spreche, die sich dort und anderen exponierten Lagen niederlassen wollen. Hier spreche man über Einwohner der Stadt, die Steuern zahlten und Wünsche hätten. Diese Wünsche hätte man zu respektieren und nach Möglichkeiten umzusetzen.

Herr König habe den Eindruck, dass man hier Gegensätze aufbaut die nicht vorhanden seien. Man müsse in den Wohnungsbau investieren. Der Wohnungsverein am Hönig habe alte nicht mehr sinnvolle Wohnungen abgerissen und an deren Stelle ein neues Wohnzentrum gebaut. Herr König fragt sich warum jetzt in der Diskussion plötzlich Widerstand gegen den Geschoßwohnungsbau auf Emst aufkomme. Es gebe Bürger auf Emst die keinen Geschoßwohnungsbau wollen. Dies wird von der Politik aufgenommen und unterstützt obwohl etwas anderes beschlossen wurde. Herr König erinnert an ein Bauprojekt an der Fleyer Straße. Bei dieser Diskussion ging es um ein halbes Geschoß und die Anwohner sich plötzlich einen Bebauungsplan mit einer Veränderungssperre gewünscht haben. Hier wäre auch attraktiver Geschoßwohnungsbau entstanden aber man habe sich dafür entschieden, hier den Interessen der Anwohner zu folgen. Es gehe darum, beide Bereiche in der nächsten Ratsperiode stärker zu berücksichtigen und zu entwickeln. Die ha.ge.we müsse stärker in die Pflicht genommen und eingebunden werden.

**Beschluss:**

- a) Der Rat der Stadt Hagen weist nach eingehender Prüfung der öffentlichen und der privaten Belange die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zurück bzw. entspricht ihnen im Sinne der nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB. Die Sitzungsvorlage wird Bestandteil des Beschlusses und ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.
- b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt den im Sitzungssaal ausgehängten und zu diesem Beschluss gehörenden Bebauungsplan Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung. Dem Bebauungsplan ist die Begründung vom 27.07.2020 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt und sie ist als Anlage Gegenstand der Niederschrift.
- c) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, dass mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Verfahren nach § 13b BauGB entgegenstehende Festsetzungen für dieses Plangebiet aufgehoben sind. Dies gilt für die Festsetzungen älterer Pläne und Satzungen (z. B. Fluchlinienpläne), die für das Plangebiet in früherer Zeit bestanden haben. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes gelten uneingeschränkt. Sollten dieser Plan und die darin enthaltenen Festsetzungen unwirksam sein oder werden, gelten die vorgenannten alten Pläne und Satzungen für diesen Teilbereich dennoch als aufgehoben. Ein zusätzlicher Aufhebungsbeschluss ist insoweit nicht erforderlich und wird dementsprechend nicht gefasst.
- d) Der Rat der Stadt Hagen beschließt, den Flächennutzungsplan der Stadt Hagen im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB an den Bebauungsplan anzupassen.

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd – Verfahren nach § 13b BauGB liegt im Stadtbezirk Mitte, in der Gemarkung Holthausen, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 103, 113, 250 und 251 sowie Flur 1, Flurstück 582. Das Plangebiet liegt östlich der Raiffeisenstraße 2 bis 8a und südlich der Bebauung Raiffeisenstraße 12, 26 und 28.

Die genaue Abgrenzung ist dem im Sitzungssaal ausgehängten Bebauungsplan zu entnehmen. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 ist Bestandteil des Beschlusses.

**Nächster Verfahrensschritt:**

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft. Das Bebauungsplanverfahren ist damit abgeschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

	Ja	Nein	Enthaltung
SPD	5		
CDU	5		
Bündnis 90/ Die Grünen		2	
Hagen Aktiv			1
Die Linke		1	
AfD	1		
FDP	1		
BfHo/Piraten Hagen	1		

Mit Mehrheit beschlossen

Dafür: 13  
Dagegen: 3  
Enthaltungen: 1