

## **Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung vom 26.06.2025**

---

Öffentlicher Teil

### **TOP 6.1. Städtebauliche Zielkonzeption „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“**

0336/2025  
Vorberatung  
ungeändert beschlossen

Da sich die Tagesordnungspunkte 6.1 und 6.2 mit dem gleichen Thema beschäftigen, schlägt **Herr Klepper** vor sie gemeinsam zu behandeln. Seitens des Gremiums bestehen keine Bedenken.

**Herr Klepper** begrüßt Frau Terletzki von 61/2, sie hat dazu eine Präsentation vorbereitet. Zur Einführung übergibt Herr Klepper zunächst das Wort an Herrn Keune.

**Herr Keune** möchte für die Bedeutung der Vorlage sensibilisieren. Es geht hier nicht um eine simple Rahmenplanung oder Vorkaufsrechtssatzung. Sie hat in mehrerer Hinsicht eine strategische Bedeutung. Zum einen handelt es sich um einen wesentlichen Bestandteil der Stadtumbaukonzeption, die entwickelt wurde um mit Problempunkten in Hagen umzugehen und künftig Fördermittel zu akquirieren. Zum anderen, auch Teil der Absprache mit dem Bauministerium NRW, bedeutet es einen Einstieg in die städtebauliche Sanierung. Das Instrument dazu ist das sog. Besondere Städtebaurecht (§§ 136 – 191 BauGB), auf welches Frau Ministerin Scharrenbach mit Nachdruck verwiesen hat. Es wird mit der sog. Eastside und Altenhagen gestartet und geht weiter entlang der Ennepe und Volme. In der kommenden Woche wird im Verwaltungsvorstand eine umfassende Vorlage beraten, welche auch die Fördermittelstrategie beinhaltet. Diese wird auch im SBW vorgestellt.

**Herr Klepper** übergibt das Wort an Frau Terletzki.

**Frau Terletzki** trägt anhand einer Power-Point Präsentation vor.  
*Die Präsentation ist digital im Allris verfügbar.*

**Herr Klepper** bedankt sich für den Vortrag. Er sieht auch das Potential in dem Stadtteil und ist gespannt wie es damit weitergeht.

**Herr Ehrhardt** gefällt das Projekt sehr, er sieht aber dadurch auch sehr viele Ressourcen gebunden, personell wie finanziell. Er sieht den Abriss von benötigtem Wohnraum kritisch und kann sich nicht so recht vorstellen, wie die Bewohner und Eigentümer dort überzeugt werden können. **Herr Ehrhardt** bezweifelt, dass der Aspekt der Erlebbarkeit des Viertels aufgrund von Topografie und Bebauung umzusetzen ist.

**Herr Panzer** begrüßt die Maßnahme ausdrücklich und findet, es wird dringend Zeit sich um die gewachsenen Stadtteile zu kümmern. Gerade mit Altenhagen sind die Bewohner

sehr unzufrieden, so das Ergebnis der jüngsten Umfrage durch die örtliche Presse. Insbesondere begrüßt **Herr Panzer** die Anwendung des Besonderen Baurechts. **Herr Panzer** verweist auf den Einleitungsbeschluss (07.12.2023, 0921/2023) für die vorbereitende Untersuchung und sieht deutliche Unterschiede bezüglich der Flächen. Zudem stellt er mit Verwunderung fest, dass bis jetzt keine vorbereitende Untersuchung durchgeführt wurde, trotz Beauftragung. **Herr Panzer** war davon ausgegangen, dass die Zielkonzeption auf den vorbereitenden Untersuchungen fußt. **Herr Panzer** bittet die Verwaltung zu prüfen, ob die Stadt berechtigt ist Sanierungsvermerke auf Grundstücke der Deutschen Bahn einzutragen. **Herr Panzer** wiederholt mit Nachdruck seine rechtlichen Bedenken zu den unterschiedlich ausgewiesenen Flächen aus dem Einleitungsbeschluss und der Vorverkaufsrechtssatzung.

**Herr Keune** bestätigt die Unterschiede bezüglich der Flächen. Die vorbereitende Untersuchung ist nicht die Sanierungssatzung. Wesentlich ist die Sanierungssatzung. Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchung muss nicht 1 zu 1 dem Gebiet zur Sanierungssatzung entsprechen, sondern kann im Nachhinein angepasst werden. Die vorbereitende Untersuchung bzw. die Auseinandersetzung mit den einzelnen Grundstücken muss von dem beauftragten Büro geleistet werden, unabhängig von der Abgrenzung. **Herr Keune** sieht, dass sich aufgrund der Innovationskraft des Entwurfs eine Erweiterung des Gebietes ergeben hat und damit umgegangen werden muss. **Herr Keune** bestätigt, dass es Sanierungsmaßnahmen in den 1970er, 1980er und zwei kleinere in den 1990ern gegeben hat. Die Landesregierung NRW hat danach ihre Förderstrategie umgestellt, hat sich von der Förderung klassischer Sanierungsgebiete ab- und den InSEKs zugewandt. Damit wurden nur noch Fördergebiete bearbeitet, welche die Grundstückseigentümer nicht belasten. Sanierungsmaßnahmen haben deshalb zuletzt in NRW kaum noch eine Rolle gespielt. Nach der langen Zeit fehlt der Stadt die Erfahrung für Sanierungsgebiete und ein darauf spezialisiertes Büro wird mit der vorbereitenden Untersuchung beauftragt. Rechtlich und inhaltlich ist man auf einem guten Weg.

**Frau Terletzki** erklärt, dass der Bereich der Sanierungssatzung kleiner als das Untersuchungsgebiet sein wird. Möglich ist aber auch, dass es zwei Sanierungsgebiete geben wird. Für den Entwurf sind die Bereiche der Bahn sehr interessant und es werden mit der Bahn auch bereits Gespräche geführt.

**Herr Keune** bestätigt, dass die Bahn aufgrund ihrer Stellung einen besonderen Rechtsstatus hat, d.h. es kommt auf ein gegenseitiges Einvernehmen an.

**Herr Reinke** begrüßt die Maßnahme sehr. Er möchte wissen, ob das Gebiet etwas in Richtung Eckeseyer Straße erweitert werden könnte, um die dortige alte Molkerei mit einzuschließen.

**Herr Dr. Diepes** erklärt, dass die alte Molkerei nur auf der Karte naheliegend erscheint, bestätigt aber, dass die Eckeseyer Straße als gesondertes Gebiet auch einer Überplanung bzw. Begutachtung würdig ist. An der Stelle ist die Zielsetzung aber eine andere als in dem wohnlich genutzten Quartier in Altenhagen. Die Eckeseyer Straße wird, wenn, in einem gesonderten Verfahren angegangen.

**Herr Voigt** begrüßt das ambitionierte Projekt ebenfalls. Er ist sicher, dass es Hagen nach

vorne bringen wird und wünscht gutes Gelingen. Er stellt aber fest, dass man noch ganz am Anfang steht und möchte wissen, wieso das Projekt 15 Jahre in Anspruch nehmen soll.

**Herr Keune** erklärt, dass es sich bei den 15 Jahren um einen Erfahrungswert handelt. Im Gegensatz zu NRW wurden in anderen Bundesländern Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Der Förderzeitraum beläuft sich auf acht Jahre, wird aber in der Regel verlängert, je nachdem wie weit die Sanierung fortgeschritten ist und welche Projekte noch auf der Agenda stehen, so dass man auf 10 bis 15 Jahre in Summe kommt.

**Herr Ehrhardt** fragt nach der Förderung zum Abriss von sog. Schrottimmobilien und möchte wissen, ob das auch eine Möglichkeit ist, Fördermittel beim Land zu akquirieren und verweist dabei auf die Stadt Gelsenkirchen.

**Herr Keune** berichtet, dass bereits 2020 das Bauministerium empfohlen hat, einen Sanierungsplan aufzustellen, um im Hagen Valley die Struktur zu entflechten. Auch wurde mit Gelsenkirchen gesprochen, die knapp drei Jahre mit ihrem Projekt voraus waren. Die angesprochene Fördermöglichkeit wurde aber just dann eingestellt.

**Herr Sondermeyer** findet das Projekt bemerkenswert und fragt nach der Verkehrsführung. Er möchte wissen, inwiefern die Bauarbeiten an der Bahnhofshinterfahung berücksichtigt werden und wie viel Zeit das Projekt wohl in Anspruch nehmen wird.

**Frau Terletzki** hofft, dass das Projekt innerhalb der nächsten 30 Jahre abgeschlossen sein wird und zeigt sich sehr motiviert. Bezüglich der Verkehrssituation steht man in sehr engem Austausch mit dem Fachbereich 60 und auch die vorläufige Planung soll noch verkehrstechnisch untersucht werden.

**Frau Heuer** lobt Frau Terletzki und das Projekt gefällt ihr gut. Sie meint, dass mit der Maximalvariante des Projekts und der Schaffung eines sozial durchmischten Viertels die Ghettoisierung aufgebrochen werden kann.

#### **Empfehlungsbeschluss:**

1. Der dargelegten städtebaulichen Zielkonzeption für das Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche wird zugestimmt. Die städtebauliche Zielkonzeption wird als städtebauliche Planung i. S. v. § 1 Absatz 6 Nr. 11 des Baugesetzbuches beschlossen. Die in der Anlage beigefügten zeichnerischen Darstellungen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt,

2. die Voraussetzungen für die Realisierung der städtebaulichen Zielkonzeption zu schaffen und hierzu die Beteiligten und Betroffenen einzubeziehen;
3. die städtebauliche Zielkonzeption als Grundlage für die eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen für das Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche (s. Beschlussvorlage Drucksachennummer 0075/2024) zu verwenden;
4. die städtebauliche Zielkonzeption als Grundlage für die Erarbeitung von Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (InSEK) als Voraussetzung für städtebauliche Fördermaßnahmen zu verwenden;

5. die städtebauliche Zielkonzeption in der Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche (Beschlussvorlage Drucksachenummer 0337/2025 zu verankern.

**Abstimmungsergebnis:**

	Ja	Nein	Enthaltung
CDU	4		
SPD	4		
Bündnis 90/ Die Grünen	2		
AfD	1		
Hagen Aktiv	1		
Bürger für Hohenlimburg / Die PARTEI	1		
FDP	-		
Die Linke	1		
HAK	1		

Einstimmig beschlossen

Dafür: 15  
Dagegen: 0  
Enthaltungen: 0

Herr Meier hat sich gem. § 43 i. V. m. § 31 GO NW für befangen erklärt und nicht an der Beratung oder Abstimmung teilgenommen.

Anlage 1 Quartier Eastside

## **Städtebauliche Zielkonzeption**

und Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für das „Quartier Eastside und angrenzende Bereiche“



29.04. Verwaltungsvorstand

29.04. Politisches Begleitgremium

16.05. Abstimmungstermin mit der DB

28.05. Pressekonferenz

05.06. BV Mitte

**26.06. SBW**

03.07. Rat der Stadt Hagen

# Ausgangslage

Beschluss Einleitung VU mit DS 0075/2024 am 15.02.2024

VU-Verhandlungsgespräche und –Auftragsvergabe im Juni/Juli

Ab Juli Einstieg konkrete VU-Projektplanung und –Projektdurchführung

Vorgesehene Ratsbeschlüsse 03.07.25:

Städtebauliche Zielkonzeption 0336/2025

VKR-Satzung „Quartier am Hauptbahnhof“ 0337/2025

Zusätzliche Bearbeitung Förderprojekt im VU-Gebiet: Urban Heat Labs

(bis 09/2027)

Abb.: Beschlossenes Gebiet

„Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“ für die vorbereitenden Untersuchungen.



# Städtebauliche Sanierung §§136 BauGB

Prozess zur **Aufwertung** und **Umgestaltung** von Stadtteilen, die bauliche, funktionale oder soziale Missstände aufweisen

Dauer ca.15 Jahre

**Ziel:** Lebens-, Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern, z.B. durch:

Gebäudesanierung

Neugestaltung von Plätzen,

Verkehrsberuhigung

soziale Maßnahmen

**Vorteile:** Aufwertung des Wohnumfeldes

Modernisierung alter Bausubstanz

Wirtschaftliche Impulse

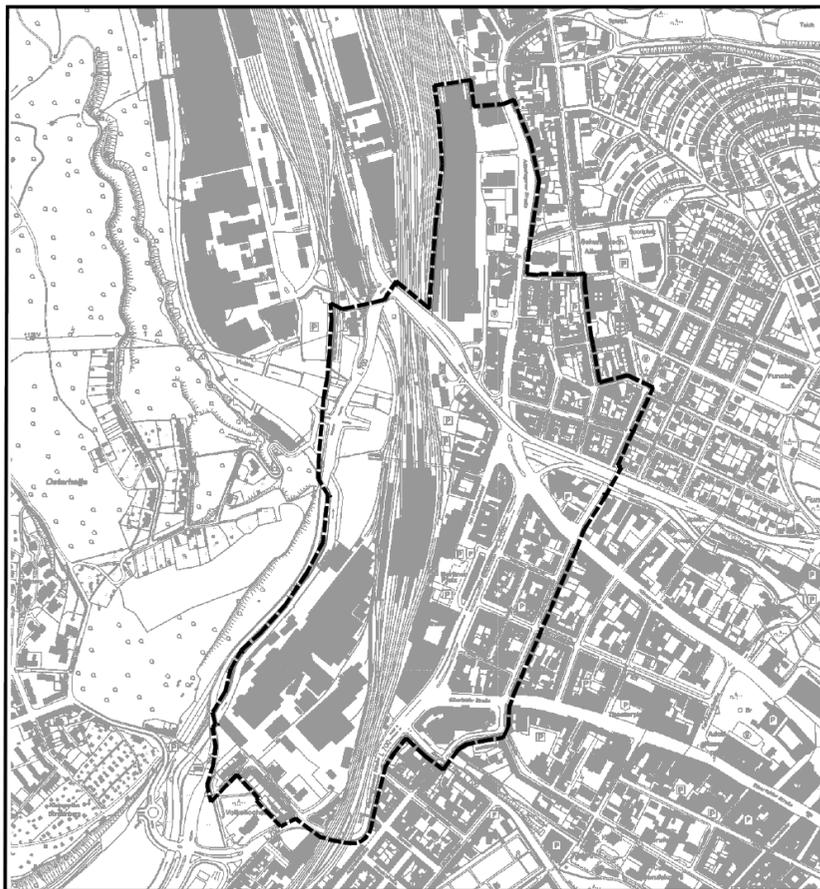
Soziale Effekte

Klimaschutz und Umwelt





Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach  
§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet  
"Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und  
angrenzende Bereiche"

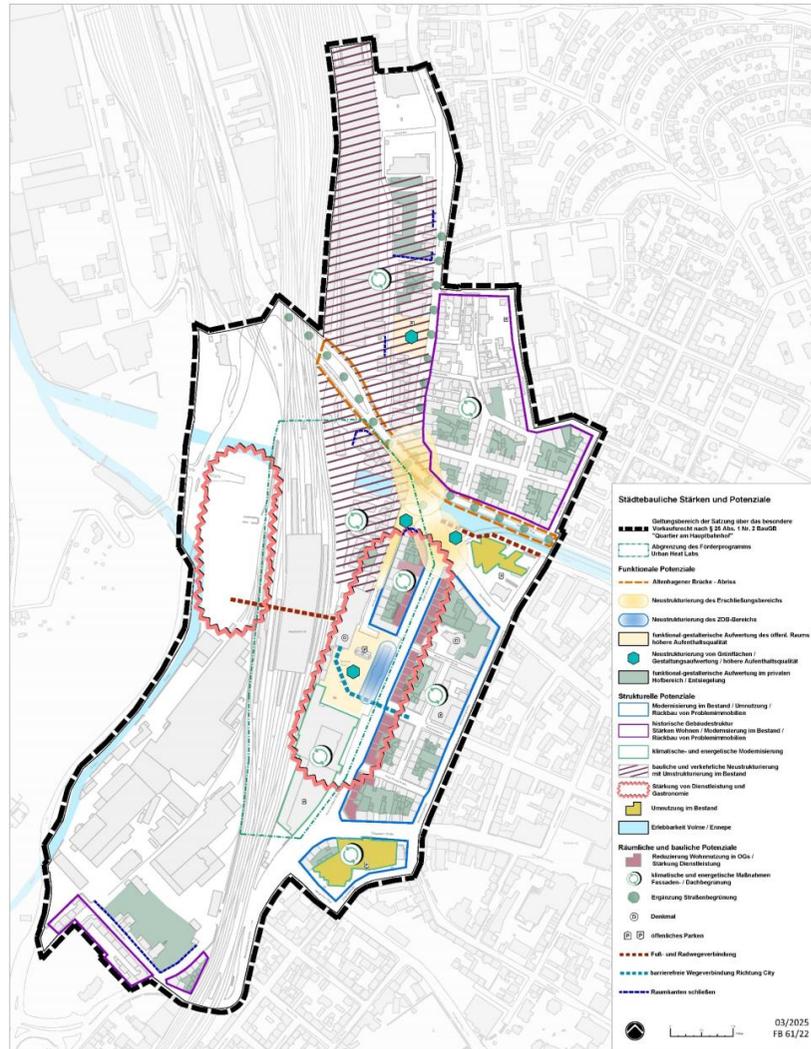


Qualifizierte Maßnahmenbereiche

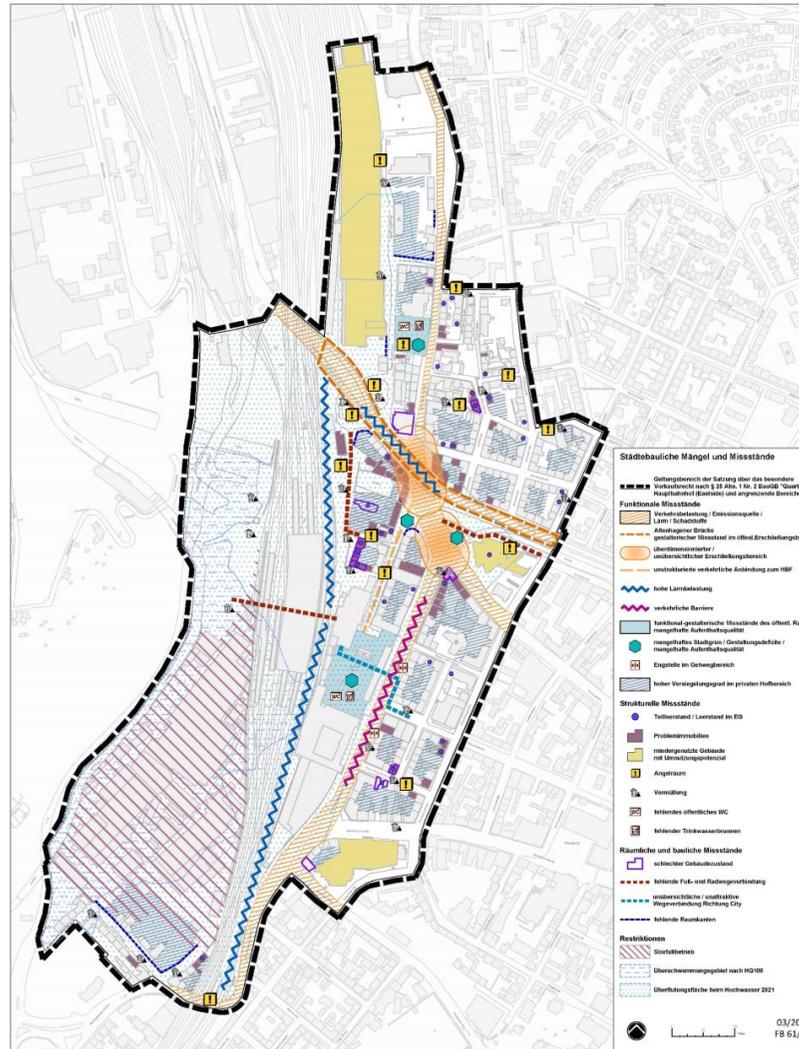
- A**
  - Qualifizierter Maßnahmenbereich (s. Anlage 4)
  - Stillebnische Neuordnung
  - Klimageschichte und energetische Sanierung
  - Schaffung von Grün- und Freizeitelementen
  - Reduzierung des individuellen Individualitätserlebens
  - Erhalt Blockstruktur
- B**
  - Stärkung Wohnens
  - Blockstruktur / Innenverflechtung
  - Klimageschichte und energetische Sanierung
  - Reduzierung des individuellen Individualitätserlebens
- C**
  - Qualifizierter Maßnahmenbereich (s. Anlage 5)
  - Blockstruktur / Innenverflechtung
  - Klimageschichte und energetische Sanierung
  - Reduzierung des individuellen Individualitätserlebens
- D**
  - Landschaftliche Hochwertigkeit
  - Zugänglichkeit Vorplatz / Freizeitelemente
  - Alternative Verkehrsbindung / Abwas der Hochwertigkeit
  - Stärkung Identifizierung / sozialer Identifizierung
  - Klimageschichte und energetische Sanierung
- E**
  - Stärkung Identifizierung und Gastonomie
  - Untergrundstruktur Wohnens
  - Blockstruktur / Innenverflechtung
  - Klimageschichte und energetische Sanierung
  - Erhalt Blockstruktur
- F**
  - Stärkung Wohnens und Identifizierung in den Obergeschossen
  - Untergrundstruktur Wohnens
  - Blockstruktur / Innenverflechtung
  - Klimageschichte und energetische Sanierung
  - Erhalt Blockstruktur
- F.1**
  - Stärkung Identifizierung und Gastonomie
  - Untergrundstruktur Wohnens
  - Blockstruktur / Innenverflechtung
  - Klimageschichte und energetische Sanierung
  - Reduzierung des individuellen Individualitätserlebens
- G**
  - Erhalt Versorgungsstruktur
  - Klimageschichte und energetische Sanierung
  - Schaffung von Grün- und Freizeitelementen

- Frühzeitige Handlungsoption für Grundstücksverkäufe Abwendungsvereinbarungen
- Entgegentreten von möglichen Preisspekulationen durch beabsichtigte SAN-Maßnahme
  - Idealzustand
  - Kann im Rahmen der Ergebnisse der VU weiter definiert werden

Städtebauliche Zielkonzeption - Stärken und Potenziale  
Anlage 2



Städtebauliche Zielkonzeption - Mängel und Missstände  
Anlage 3



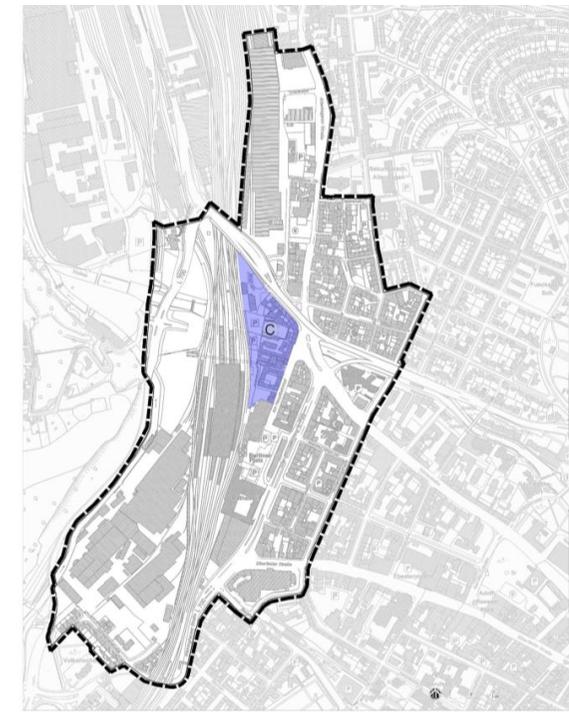
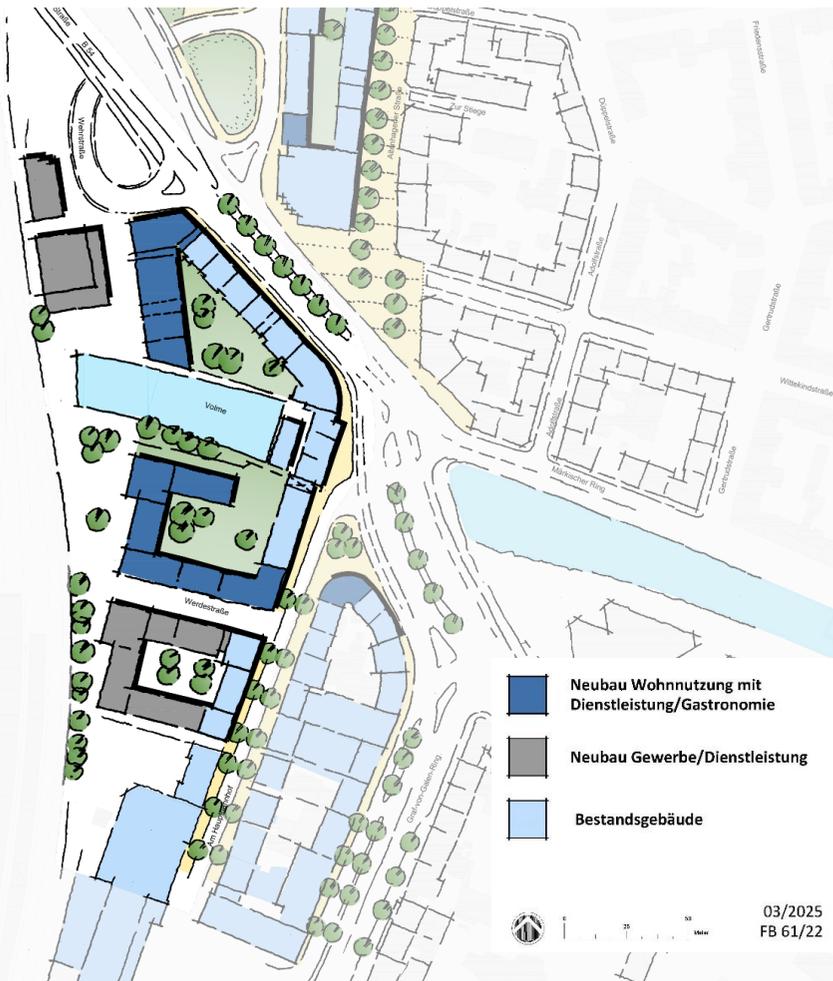
**Stärken**

- Kulturelle Lebendigkeit
- Gastronomische Angebote
- Reduzierung des Verkehrs
- Historische Baustrukturen

**Schwächen**

- Mangelhafte Bausubstanz
- Hoher Versiegelungsgrad
- Problemimmobilien + Leerstände
- Fehlende Freiraumstrukturen
- Mangelnde Gentrifizierung

## Städtebauliche Zielkonzeption - Maßnahmenbereich C Anlage 5



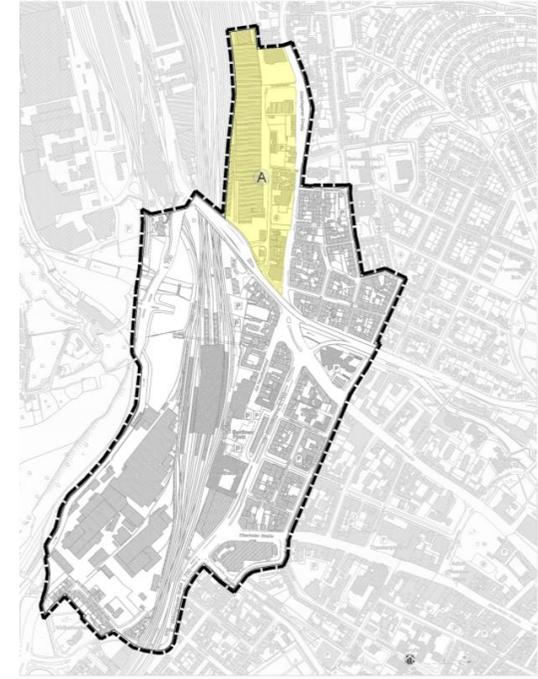
Urbanes Quartier  
Blockrandstruktur – Raumkanten  
Frequenzbringende Nutzungen  
Entsiegelung – Klimaoasen  
Halböffentlicher Raum - Volmezugang



Städtebauliche Zielkonzeption - Maßnahmenbereich A: Entwurf V1  
Anlage 4a



Städtebauliche Zielkonzeption - Maßnahmenbereich A: Entwurf V2  
Anlage 4b



- Gezielter Rückbau
- Qualitätvolle Freiräume
- Stadtpark als zentrales Element
- Blockrandstruktur als Raumkanten
- Verkehrliche Erschließung
- Dienstleistungs-, Gewerbe-,  
Gastronomie- und Wohnstandort



Letzte Worte:

Die Zielkonzeption ist ein **langer Transformationsprozess**  
und abhängig von den „**Bewegungen**“ im Quartier