

Vorlagennummer: 0079/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Stellungnahme zur Anfrage "Wohnungsbau-Turbo" der FDP-Ratsgruppe

Datum: 03.02.2026
Freigabe durch: Keune, Henning
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Stadtentwicklungsausschuss (Kenntnisnahme)	19.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Zur Kenntnis genommen

Sachverhalt

Die Stadt Hagen teilt ausdrücklich das Ziel von Bund und Ländern, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die neuen gesetzlichen Regelungen eröffnen hierfür erweiterte Spielräume, indem unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen werden können. Diese Möglichkeiten stehen jedoch bewusst unter dem Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass Beschleunigung und kommunale Steuerungsverantwortung nebeneinanderstehen.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt keinen Ansatz zusätzlicher Bürokratisierung, sondern einen strukturierten und rechtssicheren Umgang mit den neuen Instrumenten. Die Verwaltung hat zur Anwendung der Instrumente der BauGB-Novelle eine Grundsatzvorlage mit Leitlinien erarbeitet, die einen verbindlichen Orientierungsrahmen für den Umgang mit dem „Bau-Turbo“ schafft. Zugleich wird eine klare Zuständigkeitsregelung getroffen. Damit sollen Entscheidungen gebündelt, Verfahren beschleunigt und zugleich die angemessene politische Steuerung sichergestellt werden.

Ergänzend ist vorgesehen, die kommunale Zustimmung regelmäßig durch städtebauliche Verträge zu flankieren, insbesondere zur Sicherung einer Bauverpflichtung. So wird gewährleistet, dass die erweiterten Abweichungsmöglichkeiten tatsächlich zu realisiertem Wohnungsbau führen und öffentliche Belange gewahrt bleiben. Zudem ist eine Evaluation nach einem Jahr

vorgesehen, um die praktischen Erfahrungen auszuwerten und das Vorgehen bei Bedarf anzupassen.

Die Leitlinien und Kriterien dienen dazu, die Anwendungsspielräume transparent zu machen, frühzeitig Orientierung zu geben und interne wie externe Verfahren zu vereinheitlichen. Sie schaffen Planungssicherheit für Eigentümer und Investoren, weil erkennbar wird, unter welchen städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Zustimmung realistisch ist. Bei ihrer Erarbeitung sind Empfehlungen des Deutschen Städtetages eingeflossen; zudem hat ein fachlicher Austausch mit Nachbarkommunen stattgefunden. Ein zentrales Ziel ist die Gleichbehandlung vergleichbarer Vorhaben sowie ein konsistentes Verwaltungshandeln.

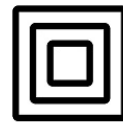
Der „Wohnungsbau-Turbo“ ist aus Sicht der Stadt Hagen kein Instrument zum Abbau städtebaulicher Steuerung, sondern zur beschleunigten Umsetzung geeigneter Vorhaben innerhalb klar definierter Leitplanken. Die gesetzlichen Erleichterungen entbinden die Kommune nicht von ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, den Schutz öffentlicher Belange sowie die langfristigen Entwicklungsziele der Stadt. Eine Zustimmung kann folglich nur erfolgen, wenn ein Vorhaben mit den Zielsetzungen und städtebaulichen Vorstellungen der Stadt vereinbar ist.

Auch die vorgesehenen Abstimmungs- und Klärungsschritte sind in diesem Sinne als Beschleunigungsinstrumente zu verstehen. Durch eine frühzeitige, gebündelte fachliche Einschätzung sollen spätere Nachforderungen, widersprüchliche Bewertungen und Verfahrensschleifen vermieden werden. Dies unterstützt die Einhaltung gesetzlicher Fristen und erhöht die Verlässlichkeit für Vorhabenträger.

Digitalisierung und Standardisierung sind zentrale Bausteine der Verwaltungsmodernisierung. Der Ausbau digitaler Antrags- und Beteiligungsverfahren sowie die Standardisierung von Prüfschritten werden schrittweise vorangetrieben.

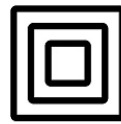
Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der Bauvoranfragen und Bauanträge regelmäßig einer Einzelfallprüfung bedarf, die nicht vollständig standardisierbar oder automatisierbar sind.

Zusammenfassend zielt der Ansatz der Verwaltung darauf ab, die erweiterten gesetzlichen Spielräume aktiv zu nutzen, Verfahren zu straffen und Investitionen zu erleichtern – zugleich aber die städtebauliche Qualität, die strategischen Entwicklungsziele und die Gleichbehandlung sicherzustellen.



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister



**Auswirkungen
Inklusion von Menschen mit Behinderung**

Belange von Menschen mit Behinderung
(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- sind nicht betroffen
- sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

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

- positive Auswirkungen (+)
- keine Auswirkungen (o)
- negative Auswirkungen (-)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:
(Optimierungsmöglichkeiten nur bei negativen Auswirkungen)

Finanzielle Auswirkungen

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

- Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.
- Es entstehen folgende Auswirkungen:

1. Auswirkungen auf den Haushalt

Kurzbeschreibung:

(Bitte eintragen)

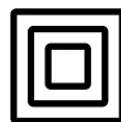
1.1 Konsumtive Maßnahme in Euro

Teilplan:		Bezeichnung:				
Auftrag:		Bezeichnung:				
Kostenstelle:		Bezeichnung:				
Kostenart:	4nnnnn	Bezeichnung:				
	5nnnnn	Bezeichnung:				
	Kostenart	2024	2025	2026	2027	2028
Ertrag (-)	4nnnnn					
Aufwand (+)	5nnnnn					
Eigenanteil						

Bei steuerlichen Auswirkungen sind die Erträge und Aufwendungen unter Abzug von Vor-/Umsatzsteuer angegeben (netto).

Bei über- oder außerplanmäßigen Aufwendungen: Die Deckung erfolgt durch:

Teilplan:		Bezeichnung:		
Auftrag:		Bezeichnung:		
Kostenstelle:		Bezeichnung:		
	Kostenart	Bezeichnung	2024	2025
Mehrertrag (-)	4nnnnn			
Minderaufwand	5nnnnn			



(+)				
-----	--	--	--	--

1.2 Investive Maßnahme in Euro

Teilplan:		Bezeichnung:				
Finanzstelle:		Bezeichnung:				
Finanzposition:	6nnnnn	Bezeichnung:				
		Bezeichnung:				
Finanzposition <i>(Bitte überschreiben)</i>	Gesamt	2024	2025	2026	2027	2028
Einzahlung (-) 6nnnnn						
Auszahlung (+) 7nnnnn						
Eigenanteil						

Bei steuerlichen Auswirkungen sind die Einzahlungen und Auszahlungen unter Abzug von Vor-/Umsatzsteuer angegeben.

Bei über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen: Die Deckung erfolgt durch:

Teilplan:		Bezeichnung:				
Finanzstelle:		Bezeichnung:				
	Kostenart	Bezeichnung		2024	2025	
Mehrein- zahlung (-)	6nnnnn					
Minderaus- zahlung (+)	7nnnnn					

Die Finanzierung ist im laufenden Haushalt bereits eingeplant.

Die Finanzierung kann durch eine außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung gesichert werden.

1.3 Auswirkungen auf den Haushaltssicherungsplan in Euro

Maßnahmen-Nr.:						
Kompensation Erläuterung:						
Kompensation HSP (Betrag):						
Auftrag:						
Kostenstelle:						
Kostenart:	4/5nnnnn					
	Kostenart	2024	2025	2026	2027	2028
Verschlechterung (-) / Verbesserung (+)	4/5nnnnn					

2. Auswirkungen auf die Bilanz

(nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

Aktiva:

(Bitte eintragen)

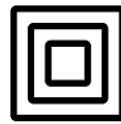
--

Passiva:

(Bitte eintragen)

--

3. Folgekosten in Euro:



a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	
e) personelle Folgekosten je Jahr	
Zwischensumme	
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	
Ergibt Nettfolgekosten im Jahr von insgesamt	

4. Steuerliche Auswirkungen

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

- Es entstehen keine steuerlichen Auswirkungen.
- Die Erträge sind umsatzsteuerpflichtig.
- Es entstehen folgende ertragsteuerliche Auswirkungen:
 - Es entstehen zusätzliche Erträge im Rahmen eines bestehenden Betriebs gewerblicher Art (BgA).
 - Durch die Erträge entsteht ein neuer BgA.
 - Der potentielle Gewinn des BgA ist
 - körperschaftsteuerpflichtig (15,825 %).
 - kapitalertragssteuerpflichtig (15,825 %).
 - gewerbesteuerpflichtig (18,2 %).

Bemerkungen:

(Bitte eintragen)

5. Auswirkungen auf den Stellenplan

Stellen-/Personalbedarf:

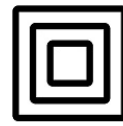
(Anzahl)	Stelle (n) nach BVL-Gruppe	(Gruppe)	sind im Stellenplan	(Jahr)	einzurichten.
(Anzahl)	üpl. Bedarf (e) in BVL-Gruppe	(Gruppe)	sind befristet bis:	(Datum)	anzuerkennen.

6. Rechtscharakter

- Auftragsangelegenheit
- Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung
- Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung
- Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe
- Vertragliche Bindung
- Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges
- Ohne Bindung

Anlage/n

Keine



HAGEN

Stadt der FernUniversität

Der Oberbürgermeister