

## **Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 19.02.2026**

---

Öffentlicher Teil

### **TOP 6.1. BauGB-Novelle 2025: Grundsatzbeschluss zur Anwendung der neuen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus**

0051/2026  
Vorberatung  
geändert beschlossen

**Frau Schweda** führt mittels einer Präsentation zur BauGB-Novelle 2025 aus.  
*Diese Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.*

**Herr Ehrhardt** fragt, ob es darüber auch möglich ist Ladenlokale umzunutzen und Wohnungen daraus zu machen.

Das kann **Frau Schweda** bestätigen.

~~**Frau Bremser** fragt nach dem Umbauprojekt der EWG in der Birkenstraße, wo ehemalige Ladenlokale in behindertengerechte Wohneinheiten umgebaut werden. Sie möchte wissen, ob das Projekt von der BauGB-Novelle hätte profitieren können, würde man jetzt damit starten?~~

*Anmerkung der Schriftführung: Korrektur*

**Frau Bremser** fragt nach dem Umbauprojekt der GWG in der Vollbrinkstraße, wo ehemalige Ladenlokale in behindertengerechte Wohneinheiten umgebaut werden. Sie möchte wissen, ob das Projekt von der BauGB-Novelle hätte profitieren können, würde man jetzt damit starten?

**Frau Schweda** stimmt dem zu.

**Herr Ehrhardt** fragt nach den vorgeschriebenen Beratungsgesprächen vor Antragstellung und möchte wissen, ob die wirklich nützlich sind oder den Bau-Turbo eher bremsen. Außerdem möchte er wissen, wie schnell Beratungsgespräche vereinbart werden können.

**Frau Schweda** ist der Auffassung, dass es klar von Vorteil ist sich vorab umfangreich zu informieren und zu wissen, was alles zu beachten ist, damit ein genehmigungsfähiger Antrag abgegeben werden kann. Letztlich unterstützt das eher den Turbo, weil so der Aufwand minimiert wird, auch was die zeitliche Komponente angeht. Beratungsgespräche sind in der Regel zeitnah möglich.

**Herr Grzeschista** möchte wissen, wer darüber entscheidet, wann die Öffentlichkeit beteiligt wird.

**Frau Schweda** erwidert, dass der Bau-Turbo nicht vorgibt, wann öffentliche Beteiligung stattzufinden hat. Die Zustimmung erteilt der Rat oder delegiert diese, ansonsten darf das frei ausgestaltet werden. Eine Beteiligung ist oft sehr sinnvoll, allein schon um die Angrenzer zu informieren.

**Herr Meier** verweist auf den Vorschlag der FDP, den Beschlussvorschlag zu ergänzen.

**Herr Grzeschista** erklärt dazu, dass eine jährliche Berichterstattung, wie in Punkt 4 vorgesehen, zu weit gefasst ist. Die Politik hat ein Interesse zu erfahren, was zwischendurch passiert.

**Herr Keune** stimmt dem Ansinnen zu, verweist aber darauf, dass der Ausschuss nicht in diesem Turnus tagt.

**Frau Stiller-Ludwig** findet die Ergänzung des Beschlussvorschlags mit 10.000 qm zu eng gefasst. Vorhabenträger größerer Bauten hätten doch ebenfalls die Möglichkeit zu informieren.

**Herr Meier** verweist auf die offene Formulierung in Punkt 1 des Beschlussvorschlags, dass es auch um Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung geht.

**Herr Szuka** plädiert dafür, dem Bau-Turbo nicht das Tempo durch zu viele Regeln zu nehmen und nach einem Jahr Bilanz zu ziehen.

#### **Empfehlungsbeschluss:**

1. Die Anwendung der Instrumente der BauGB-Novelle (§§ 31 (3), 34 (3b), 246e i. V. m. § 36a Bau-GB) gemäß den durch die Verwaltung vorgeschlagenen Leitlinien wird beschlossen.
2. Für die Anwendung des sog. Bau-Turbos wird folgende Zuständigkeit beschlossen:
  - a) für alle in Verbindung mit dem § 36 a BauGB stehenden Entscheidungen ab einer Flächengröße von 10.000 m<sup>2</sup> sowie für Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung wird die Zuständigkeit an den Stadtentwicklungsausschuss übertragen,
  - b) alle in Verbindung mit dem § 36 a BauGB stehenden Entscheidungen bis zu einer Flächengröße von unter 10.000 m<sup>2</sup> (mit Ausnahme von Vorhaben von besonderer städtebaulicher Bedeutung) sind als Geschäft der laufenden Verwaltung zu behandeln.
3. Es wird beschlossen, dass die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB regelmäßig durch den Abschluss städtebaulicher Verträge ergänzt wird. In diesen Verträgen ist insbesondere eine Bauverpflichtung des Antragsstellers zu vereinbaren; darüber hinaus können weitere Regelungen aufgenommen werden, soweit diese zur Wahrung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen erforderlich sind. Der Abschluss der städtebaulichen Verträge erfolgt als laufendes Geschäft der Verwaltung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat der Stadt Hagen nach Ablauf eines Jahres über die Erfahrungen mit den Instrumenten der BauGB-Novelle zu berichten.

#### **Der Beschlussvorschlag wie folgt ergänzt und geändert beschlossen:**

- 5. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtentwicklungsausschuss quartalsweise über die mit dem § 36 a BauGB in Verbindung stehenden Entscheidungen bis zu einer**

Flächengröße von unter 10.000 m<sup>2</sup>, die als laufendes Geschäft der Verwaltung gelten, zu berichten.

**Abstimmungsergebnis:**

	Ja	Nein	Enthaltung
CDU	3	-	-
AfD	3	-	-
SPD	3	-	-
Bündnis 90/Die Grünen	1	-	-
HAK	1	-	-
Bürger für Hohenlimburg / Die PARTEI	1	-	-
Die Linke	-	-	1
BSW	1	-	-

Einstimmig beschlossen

Dafür: 13  
Dagegen: 0  
Enthaltungen: 1