

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 02.07.2026

Öffentlicher Teil

TOP 6.2. Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke im Neubaugebiet "Im Langen Lohe"

0346/2026
Entscheidung
vertagt

Herr Keune verweist auf den Beschluss im SBW/STEa, der sich mit den Kriterien beschäftigt hat, nach denen die Bebauungsvorschläge bewertet werden. Die Verwaltung hat sich exakt an diese Kriterien gehalten und entsprechend das Ergebnis, dargestellt in der Vorlage. Ebenso muss der Bebauungsplan eingehalten werden. Ein Anbieter hat sich daran nicht gehalten. Die Verwaltung aber auch die Politik muss hier entscheiden, ob dieser Anbieter auszuschließen ist. Es geht konkret um die oberirdischen Stellplätze, die seitens der Stadt nicht gewollt sind. Der Ausschuss muss entscheiden, ob daran festgehalten werden soll.

Herr Dr. Diepes erklärt, eine Nutzung im Rahmen der erweiterten Möglichkeiten, nach Befreiung nach neuem Recht, kann nicht ausgeschlossen werden. Es liegt an der Politik auszuschließen, abzuwerten oder zuzulassen. Die Verwaltung kann der Prüfung in einem Bauantragsverfahren nicht vorgreifen. Die oberirdischen Stellplätze sind eine große aber im Rahmen liegende Abweichung. Alle Entwürfe sind von guter Qualität. Die Politik kann hier nachjustieren oder anders entscheiden.

Herr Klepper könnte sich auch vorstellen, dass beide Baufelder von einem Investor bebaut und gestaltet werden. Damit würde eine harmonische Einheit entstehen.

Herr Klepper verweist auf den Änderungsvorschlag von der Fraktion Bündnis90/Die Grünen und übergibt das Wort an Frau Heuer.

Frau Heuer erklärt, dass viele Jahre über die Gestaltung dieses Baugebietes beraten wurde, dass die Fraktionen der SPD, der CDU wie auch der Grünen mit Bürgern gesprochen haben. In Übereinstimmung mit ihnen will man keinen Anbieter ausschließen, sondern den von der Verwaltung favorisierten Anbieter auffordern nachzubessern, um den Bebauungsplan möglichst weitgehend einzuhalten. Fehlende Tiefgaragen, unzulässige Nebenanbauten, falsche Ausrichtung der Gebäude und Überschreitung der Bauplätze werden bemängelt, ebenso die Planungstiefe. An sich gefällt die Planung des dritten Anbieters, dennoch sieht man dort Nachbesserungsbedarf, so wie bei den anderen Anbietern auch. **Frau Heuer** verweist auf die Bürger, die dort schon Grundstücke gekauft haben. Sie vertrauen darauf, dass sie am Ende in einer Straße ohne Autos wohnen. Die Politik entscheidet inwieweit sie Abweichungen vom Bebauungsplan toleriert, aber dafür muss es schwerwiegende und gute Gründe geben. Natürlich ist der Bau einer Tiefgarage teuer, aber das alleine kann nicht der Grund dagegen sein.

Herr Keune stellt richtig, dass die Verwaltung keinen Favoriten hat. Nach einer sachlichen Auswertung der Kriterien ist die Verwaltung zu einem Ergebnis gekommen. Er merkt an, dass bei der Forderung nach Nachbesserungen die Anforderungen nicht zu hoch sein sollten. Weder sollten genehmigungsreife Bauanträge noch Grundrisse verlangt werden. Es kommt stattdessen auf beurteilungsfähige Angebote an, aus denen abzulesen ist, welchen Städtebau sie betreiben, wie sie mit den Nutzungen umgehen, ob sie den Bebauungsplan einhalten. **Herr Keune** stimmt zu, dass grundsätzlich Nachbesserungen verlangt werden können.

Wenn von den Anbietern Nachbesserungen verlangt werden, sieht **Herr Bänsch** die Gefahr, dass ihnen zusätzliche Kosten für zusätzliche Architektenleistungen entstehen und somit die Gefahr, dass diese abspringen. Da es sich um nur drei Anbieter handelt, plädiert er dafür sie nicht mit einem zu hohen Maß an Anforderungen zu vertreiben. **Herrn Bänsch** ist als Geschäftsführer der HEG zudem sehr an einer zeitnahen Entscheidung gelegen, da die HEG mit der Erschließung Umsatz macht und in der Quartiersentwicklung investiert.

Herr Szuka kann viele Punkte aus dem Antrag nachvollziehen. Er kann nicht verstehen, dass die Einhaltung des Bebauungsplans Teil der Ausschreibung war, dies dann bei der Bewertung der Planungen aber keine Rolle gespielt hat. Er kann zwar die Position der HEG verstehen, dennoch sollte und kann man seiner Meinung jetzt dem Beschluss nicht zustimmen, wenn so viel nicht passt. Er möchte, dass mit allen Anbietern über die eingebrachten Punkte gesprochen wird. **Herr Szuka** spricht sich für eine 1. Lesung aus.

Herr Quardt schließt sich seinem Vorredner an.

Frau Heuer fragt, warum der Antrag ohne weitere Erwähnung der Vorlage angehängt wurde. Einige aus dem Gremium haben ihn so nicht bemerkt.

Sie freut sich über die erneute Diskussion und begrüßt die erste Lesung. Sie besteht nicht auf Planungstiefe, aber ihrer Meinung nach gehören keine 95 Stellplätze in eine Spielstraße. Mit den Anbietern sollte darüber auf jeden Fall gesprochen werden.

Beschluss:

- a. Die Anwendung der abgestimmten Vergabekriterien entsprechend der Vorlage **0146/2025** wird zur Kenntnis genommen.
- b. Auf Basis der definierten Vergabekriterien wird aus den eingereichten Konzepten Beitrag 3 zur Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke ausgewählt. Die HEG wird mit der Erteilung des Zuschlags an Bieter 3 beauftragt.
- c. Der erforderlichen Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 5a „In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 gilt: Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind ausschließlich in den festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.“ sowie der Befreiung vom allseitigen Rücksprung der Staffelgeschosse wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

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

☒ Es wurde 1. Lesung beschlossen.

Die Verwaltung wird gebeten, bei den Anbietern auf eine bebauungsplankonforme Überarbeitung der Vorschläge hinzuwirken. Insbesondere sind die Grundzüge der Planung (Stellplatzlösung) zu beachten. Auch sollen die Anbieter aufgefordert werden, ein Angebot für beide Baufelder abzugeben.

Anlage 1 2026-06-19_SteA_Antrag_Mehrfamilienhausgrundstücke_Im_Langen_Lohe

An den Vorsitzenden
des SteA der Stadt Hagen

Jürgen Klepper

- Im Hause –

19.06.2026

Änderungsantrag zur Vorlage Nr. 0346/2026 für die Sitzung des SteA am 02.07.2026

Sehr geehrter Herr Klepper

gem. §16 GeschO stellen wir folgenden Antrag zu dem oben genannten Tagesordnungspunkt des SteA am 02.07.2026.

Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke “Im Langen Lohe”

Beschlussvorschlag

Der SteA beschließt, dass die Verwaltung

1. alle Bieter auffordert, die Entwürfe nachträglich so anzupassen., dass die Grundzüge des Bebauungsplans gewahrt bleiben (Tiefgarage, Gebäudeausrichtung, Grünfestsetzung etc.), und zu dokumentieren, wie sie die Kriterien erfüllen bzw. wo und warum sie von den Kriterien abweichen,
2. alle Bieter auffordert, Pläne mit einer klaren und vergleichbaren Planungstiefe vorzulegen (konsistente Grundrisse, Schnitte, Ansichten, klare Darstellung von Grünflächen, Balkonen, Radstellplätzen etc.),

3. allen Bietern die Möglichkeit gibt, für beide Baufenster eine Planung auszuarbeiten, aus der auch Details wie Erschließung, Baukörperstruktur und Freiraumgestaltung hervorgehen,
4. die detaillierten Bewertungskriterien für die Evaluation der Entwürfe vorlegt und bei der Bewertung der Entwürfe die “Einhaltung bzw. Nichteinhaltung des Bebauungsplans”, insbesondere die Erschließung und den ruhenden Verkehr („Sicherheit der Spielstraße“), die Begrünung („Qualität und Kontinuität der Grünanlagen“) sowie die Realisierungsreife des Beitrags, angemessener berücksichtigt,
5. die nachträglich überarbeiteten Pläne der Bieter sowohl der Bezirksvertretung Hagen-Mitte als auch dem SteA vorlegt.

Begründung:

Der Bebauungsplan “Im Langen Lohe” ist unter intensiver Beteiligung der Bürger*innen erarbeitet worden und sollte weitgehend autofrei mit Tiefgarage, durchgrünt und kinderfreundlich erschlossen werden. Die Bürger*innen, insbesondere die Familien, die bereits mit hohen Investitionen ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte erworben haben, können zu Recht erwarten, dass dem gegebenen Versprechen in Bezug auf die Qualität der Planung entsprochen wird. Dabei handelt es sich um Baugebiet herausragender Qualität und Bedeutung. Mit dem bestehenden Bebauungsplan wurde das Ziel verfolgt, einen Mix aus Mehrgeschosshäusern und Einfamilienhäusern zu errichten. Allerdings mit nach langer Diskussion in der Politik und mit der Bürgerschaft festgelegten Randbedingungen der Gestaltung, die dieses Gebiet für alle und insbesondere für Familien mit Kindern zu einem herausragenden und lebenswerten Wohngebiet machen sollten.

Der von der Verwaltung empfohlene Beitrag 3 weicht in zentralen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, konterkariert die oben genannten Ziele und zeigt zudem an vielen Stellen einen Mangel an Planungstiefe. Aus diesem Grund ist die Empfehlung der Verwaltung nicht gut nachvollziehbar.

Folgende Aspekte stehen ohne Anspruch an Vollständigkeit beispielhaft für negative Abweichungen von den verbindlichen Vorgaben und Zielsetzungen des Bebauungsplans:

- Der Plan orientiert sich am Vorbild der Gartenstadt Emst und sieht durch den Bau von Tiefgaragen eine von Parkraum unbelastete Maximierung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen als politisch beschlossenes Versprechen für Mieter und Käufer vor.
- Der Bebauungsplan sieht nicht nur Tiefgaragen vor, sondern schreibt explizit die Lokalisierung der Einfahrten vor. Diese sind so festgelegt, dass der auf dem Gelände des ehemaligen Vereinsheims geplante Spielplatz von jeglichem Autoverkehr unberührt bleibt und den Kindern der Siedlung eine sichere Wegeanbindung zum Spielplatz garantiert. In dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Entwurf sind die 95 Stellplätze so angeordnet, dass der komplette Verkehr an diesem Spielplatz vorbeigeführt wird. Das konterkariert den verfolgten Ansatz einer familien- und kinderfreundlichen Siedlung.
- In der Ziffer 9b des Bebauungsplans ist im WA2 eine Linie eingezeichnet, die zur Sicherstellung des Schallschutzes die Errichtung von schutzbedürftigen Räumen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer) verbietet. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist erforderlich, um langfristig die Koexistenz von Tennisverein und Wohngebiet zu sichern und nicht den Vereinsbetrieb zu gefährden. Durch Verzicht auf jegliche Grundrissinformationen des Bieters 3 ist die Einhaltung dieser Vorgabe nicht überprüfbar gegeben.
- In der Beschlussvorgabe befindet sich folgender Hinweis: „Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine weiteren Befreiungserfordernisse erkennbar“. Angesichts der bereits jetzt nicht akzeptablen Befreiungen ist sogar nicht sichergestellt und garantiert, dass es künftig keine weiteren Befreiungen geben wird.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abweichungen vom B-Plan benachteiligen zudem die ersten beiden Bieter unangemessen, da diese nicht antizipieren konnten, dass der vollständige Verzicht auf eine Tiefgarage von der Verwaltung ebenfalls als legitime Option in Erwägung gezogen werden würde.

In der Investorenausschreibung wurde betont, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften beachtet werden sollen. Es obliegt zwar dem Stadtentwicklungsausschuss Abweichungen zu beurteilen und gegebenenfalls Änderungen zu beschließen, damit diese Beurteilung jedoch möglich ist, müssen gut

ausgearbeitete Entwürfe mit vergleichbarer Planungstiefe und ähnlichem Respekt vor den Vorgaben vorliegen.

Wir bitten deshalb die Verwaltung, eine Nachbesserung der Entwürfe einzufordern und auch den eigenen Katalog an Bewertungskriterien transparenter zu gestalten. Sofern nicht ohnehin enthalten, sind die im Antrag genannten Kriterien zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Heuer

Mitglied des Stadtentwicklungsausschusses

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN