



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

49 Fachbereich Kultur

**Betreff:**

Einleitung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Hohenhagen

**Beratungsfolge:**

09.05.2019 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
14.05.2019 Stadtentwicklungsausschuss  
15.05.2019 Kultur- und Weiterbildungsausschuss  
23.05.2019 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt die Einleitung des Verfahrens der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Hohenhagen gem. § 172 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW in der zuletzt gültigen Fassung.



### **Kurzfassung**

Die kunst- und architekturgeschichtlich einmalige Siedlung „Hohenhagen“ gilt bis heute als Impuls für modernes Bauen in Deutschland und ist von herausragender internationaler Bedeutung. Der Hohenhof wird in der Liste „ICONIC HOUSES“ als global bedeutsames Architektenhaus geführt und ist Bestandteil des Antrags zum UNESCO Weltkulturerbe „Zollverein und die industrielle Kulturlandschaft Ruhrgebiet“. Die Wahrung des baukulturellen Erbes als Identifikationsstifter für die nächsten Generationen ist als strategisches Ziel Nr. 7 „Das baukulturelle Erbe Hagens - identifizieren, entwickeln, inszenieren“ des ISEK Prozesses festgelegt worden. Daher ist es unabdingbar, die Bebauung Hohenhagen in ihrem Zusammenhang für die Nachwelt zu sichern und gleichzeitig eine maßvolle Weiterentwicklung zu gewährleisten.

### **Begründung**

Im Plangebiet Hohenhagen gab es in den letzten Jahren immer wieder Bau- oder Abrissbegehren. Durch das zurzeit dort gültige Planungsrecht (§ 34 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO) können Vorhaben in Bezug auf die Gestaltung und Dimension nur im Denkmalnahbereich gesteuert werden. Die rechtliche Situation wurde durch die Novelle der Landesbauordnung NRW beispielsweise durch die Genehmigungsfreiheiten bei Abbrüchen oder der Errichtung von Nebenanlagen nochmals verschärft. Diese Rechtsgrundlagen stehen dem Interesse der Erhaltung des historischen Stadtbildes entgegen.

Um die bestehende Bebauung und den städtebaulichen Charakter zu sichern, ist es notwendig, auf Grundlage des städtebaulich denkmalpflegerischen Rahmenplans Hohenhagen von Prof. Spital-Frenking + Schwarz (s. Anlage 1) eine kombinierte Satzung gem. § 172 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW einzuleiten.

Die grundsätzliche, planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach §34 BauGB. Die Vorhaben sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Der Rahmenplan stellt lediglich die denkmalrechtlichen Aspekte dar.

Die Satzung soll das stadtgestalterische Zusammenwirken der bedeutsamen, denkmalgeschützten baulichen Anlagen und die städtebauliche Eigenart der Siedlung bewahren sowie die Steuerung einer qualitativen Nachverdichtung gewährleisten.

### **Planungsrechtliche Chronologie:**

#### **B-Plan „Goldene Pforte“ Nr. 6/66**

Der Bau- und Planungsausschuss beschloss am 13.07.1966 den Bebauungsplan Nr. 6/66 „Goldene Pforte“ aufzustellen, um die bestehende Bebauung und die landschaftliche Eigenart zuzusichern. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte 1968. Nach der Beteiligung wurde ein detaillierter Bebauungsplan erstellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sahen ergänzende Bauflächen für die überwiegend mit historischen Gebäuden bebauten Flächen vor.



Außerdem sollten die umfangreichen bewaldeten Flächen im Plangebiet als Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt werden. Eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde jedoch nicht durchgeführt. Das Verfahren wurde eingestellt.

#### **B-Plan „Goldene Pforte“ Nr. 5/80 (371)**

Am 22.05.1980 beschloss der Rat in seiner Sitzung, den Bebauungsplan Nr. 6/66 „Goldene Pforte“ einzustellen und durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 5/80 (371) „Goldene Pforte“ zu ersetzen. Zielsetzung des neuen Verfahrens war ebenfalls der Erhalt der wertvollen historischen Bebauung. Es bestand die Absicht, durch den Bebauungsplan in Verbindung mit einer Gestaltungssatzung und einer Erhaltungssatzung „die besondere Eigenart der Kulturepoche“ zu sichern. Weitere Verfahrensschritte wurden seitdem nicht mehr durchgeführt. Das Verfahren wurde eingestellt.

#### **B-Plan „Stirnband / Hohenhof“ Nr. 4/11 (628)**

Um die Veränderungen im Planbereich planungsrechtlich zu steuern hat der Rat der Stadt Hagen am 24.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4/11 (628) Stirnband / Hohenhof (Drucksachennummer: 0018/2011) beschlossen.

Im Einleitungsverfahren wurden u. a. folgende städtebaulichen Zielvorstellungen definiert: städtebauliche Nutzung der Denkmalbereiche, nachhaltige Nutzung des Hohenhofes, maßvolle Verdichtung durch bauliche Nutzung der Baulücken.

Im B-Planverfahren wurde deutlich, dass die im Immissionsgutachten ermittelten Lärmwerte, die Anforderungen an das gesunde Wohnen übersteigen und die Ausweisung des B-Plangebietes in ein reines oder allgemeines Wohngebiet (WR/WA) nicht möglich ist. Aufgrund der Immissionsproblematik und dem daraus resultierenden Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen ist ein Abschluss des Bauleitplanverfahrens nicht absehbar.

Sobald der Satzungsbeschluss für die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung bekannt gegeben ist, ist beabsichtigt, das B-Planverfahren 4/11 aufgrund der Immissionsproblematik und dem daraus resultierenden Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen einzustellen.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Einleitung des Verfahrens der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Hohenhagen gem. § 172 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW in der zuletzt gültigen Fassung.**

In der Erhaltungssatzung § 172 BauGB werden die Zielvorstellungen des städtebaulich- denkmalpflegerischen Rahmenplans Hohenhagen übernommen, gleichzeitig sollen über die örtliche Bauvorschrift nach § 89 Nr. 1 BauO NRW besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern definiert werden.

Der Rat beschließt die Einleitung des Verfahrens der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Hohenhagen gem. § 172 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW in der zuletzt gültigen Fassung.

#### **Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst das Gebiet östlich und westlich der Hassleyer Straße sowie die angrenzenden Straßen Stirnband, Goldene Pforte, Amselgasse.



Gemarkung Eppenhausen, Flur 7, Flurstücke 227, 245, 112, 113, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 517, 516, 157, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 47, 129, 128, 171, 117, 172, 253, 229, 119, 344, 512, 127, 126, 263, 511, 515, 546, 536, 535, 537, 531, 532, 533, 534, 530, 538, 529, 527, 526, 525, 524, 518, 557, 556, 555, 554, 121, 545, 547, 548, 549, 550, sowie Gemarkung Eppenhausen, Flur 8, Flurstücke 94, 552, 553, 29, 357, 104, 96, 497, 358, 498, 98, 355, 510, 509, 379, 431.

In dem im Sitzungssaal ausgehängten Lageplan ist der oben beschriebene Geltungsbereich eindeutig dargestellt. Der Lageplan im Maßstab 1:500 und der städtebaulich-denkmalflegerische Rahmenplan Hohenhagen (s. Anlage) sind Bestandteil des Beschlusses.

### Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

### Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen folgende finanzielle Auswirkungen

### Maßnahme

☒ konsumtive Maßnahme

### Rechtscharakter

☒ Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

### 1. Konsumtive Maßnahme

Teilplan:	5210	Bezeichnung:	
Produkt:	1.5210.41	Bezeichnung:	Denkmalschutz
Kostenstelle:		Bezeichnung:	

	Kostenart	Lfd. Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
Ertrag (-)		€	€	€	€
Aufwand (+)	542600	6.000,- €	6.000,- €	€	€
Eigenanteil		€	€	€	€

### Kurzbegründung:

☒ Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Huyeng  
Beigeordneter i. V. für VB5

gez. Thomas Huyeng  
Beigeordneter i. V. für VB3



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61

49

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

*per Workflow*

*per Workflow*

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

61

49