

## Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung der Bezirksvertretung Hagen-Nord vom 26.04.2023

---

### Öffentlicher Teil

**TOP .. Gewerbevarianten und Bedarfszahlen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung**  
0245/2023  
Vorberatung  
geändert beschlossen

Herr Kohaupt geht kurz auf die Vorlage ein und macht deutlich, dass es nicht sein darf, dass die Bezirksvertretungen bei einem so wichtigen Vorhaben nicht berücksichtigt werden. Man hätte diese vorab schon in die Beratungsfolge aufnehmen müssen und nicht erst im Nachhinein davon in Kenntnis setzen.

Herr Aust gibt anhand einer Präsentation, die als Anlage 1 der Niederschrift beigefügt ist, einen ausführlichen Bericht.

Der Rat habe im Jahre 2003 beschlossen, einen neuen FNP für die Stadt Hagen aufzustellen um die neuen Rahmenbedingungen der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung anzupassen. Anschließend geht Herr Aust auf die 3 möglichen Varianten ein. Er stellt die Nachhaltigkeitsvariante 1, Entwicklung Schwerpunktfläche Böhfeld Variante 2 und die maximal Entwicklung Variante 3 vor. Er macht deutlich, dass die Verwaltung die Gewerbevariante 2 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung präferiere.

Herr Kohaupt betont, die BVN haben sich in der Vergangenheit geschlossen für den Erhalt des Böhfeldes als Landwirtschaftsfläche ausgesprochen. Der Rat habe damals leider anders entschieden. Ein Gewerbegebiet dort zu entwickeln sei aus Sicht der BVN auch aus jetziger Sicht nicht wünschenswert.

Herr Aust macht deutlich, dass die Entwicklung der Gewerbeblächen gesamtstädtisch zu betrachten sei und es für das Böhfeld einen Ratsbeschluss gebe. Daher falle auch im Rahmen der FNP- Neuaufstellung in der Nachhaltigkeit das Böhfeld.

Herr Rehbein kann die Sinnhaftigkeit der Namensgebungen der drei Varianten nicht nachvollziehen.

Herr Aust geht nochmals auf die drei Varianten ein und erläutert diese.

Frau Panzer spricht die in der Vorlage Reduzierung der empfehlungswerten Flächen im Bereich Böhfeld an und möchte wissen, um welche Flächengröße es sich handle. Aus der Vorlage sei dies nicht zu ersehen.

Herr Aust erläutert, dass die Gesamtfläche von etwa 27 ha nicht flächendeckend ausgeschöpft werden müsse. Wegen der IGA werde im Gutachten eine Flächenreduzierung empfohlen. Zum jetzigen Verfahren lägen noch keine weiteren Erkenntnisse vor.

Herr Rehbein spricht die Bedarfszahlen an. Wenn er das richtig sehe, seien in der Ver-

gangenheit zu wenig Flächen entwickelt worden und jetzt sei man zum Schluss gekommen, man habe keinen Bedarf. Die Unternehmen jedoch machen darauf aufmerksam, dass weitere Gewerbegebiete z.B. zur Vergrößerung von Unternehmen benötigt werden. Auswertige Firmen würden auch gerne in das Stadtgebiet von Hagen umsiedeln. Er stellt klar, was Bedarf aus Sicht der Unternehmen bedeutet. Das sei in der Vorlage seiner Meinung nach nicht richtig dargestellt. Man sollte sich nicht auf Flächen beschränken und eine bestimmte Variante favorisieren, sondern sich breitflächig orientieren und weitsichtig agieren. Er könne sich den Ausführungen von Frau Panzer anschließen und macht nochmals deutlich, dass das Böhfeld aus den Planungen herausgenommen sei, denn diese Variante sei auch aus seiner Sicht nicht tragbar. Er spricht sich dafür aus, dass Böhfeld aus allen Varianten gestrichen und alle weiteren Flächen geprüft werden sollten

Herr Kohaupt macht deutlich, dass die Vorgaben zu den Flächen für Wohnen und Gewerbe in der neuen Darstellung des FNP nicht durch die Stadtverwaltung, sondern den Regionalverband Ruhr erfolgen.

Herr Klehr merkt an, dass für die Zukunft genügend Flächen zur Entwicklung zur Verfügung gestellt werden sollten und von der Verwaltung im Vorfeld nicht nur eine eingeschränkte Variante empfohlen werde.

Herr Löher spricht die Veränderungssperre an, die auf das Gebiet des Böhfeldes beschlossen wurde. Somit waren eine Erweiterung und die Existenz für den dort ansässigen Landwirt vorerst gestoppt und gefährdet. Wenn ein Landwirt seine landwirtschaftlichen Flächen nicht veräußern möchte, habe das einen Grund und man dürfe das Gebiet aus seiner Sicht nicht als Gewerbegebiet ausweisen. Weiterhin spricht er die Höhe der zu erwartenden Quadratmeterpreise an.

Herr Fritzsche betont, dass die Fläche „Böhfeld“ aus der Vorlage herausgenommen werden müsse.

Herr Mosch macht darauf aufmerksam, dass der RVR involviert sei. Er möchte wissen, ob es einen Abgleich mit den Kriterien aus der Vergangenheit gegeben habe. Auch er macht deutlich, dass das Böhfeld aus allen Varianten der Vorlage herausgenommen werden müsse. Er möchte zudem die Flächenreduzierung erläutert wissen.

Herr Aust geht auf die Ausführungen von Herrn Mosch ein und verweist auf die Topographie und naturschutzfachlichen Restriktionen. Die städtebaulichen Kriterien seien eher positiv und die umweltfachlichen Kriterien seien eher problematisch zu bewerten.

Herr Hennemann macht deutlich, die BVN habe sich im Vorfeld parteiübergreifend für das Böhfeld in der bisherigen Form ausgesprochen. Die Einschränkung der drei Varianten und dann die anschließende Empfehlung der Entwicklungsvariante 2 ergebe für ihn keinen Sinn.

Herr Aust wiederholt seine Aussagen zu den 3 Varianten und fügt hinzu, dass es sich hier zum jetzigen Zeitpunkt um eine Richtschnur für das weiter Verfahren handle. Im weiteren Verfahren sei dies noch veränderbar.

Herr Voigt führt aus, dass, für den Beschluss des aufgestellten FNP der Rat der Stadt zuständig sei. Aus einem solchen Flächennutzungsplan könnten anschließend die Bauungspläne entwickelt werden. Wenn jedoch ein Eigentümer seine Flächen aus irgendeinem Grund nicht veräußern möchte, habe die Stadt die Möglichkeit, eine Enteignung vorzunehmen. Das Verwaltungsgericht könne nach Bedarf anschließend entscheiden, ob die Enteignung verfahrensfehlerfrei gelaufen sei. Er merkt an, dass der Artikel 14 nicht verhindere, dass eine Enteignung vollzogen werden könne.

Herr Rehbein merkt abschließend an, dass sich die BVN nur mit der Entwicklung der Flächen des Hagener Nordens befassen könne. Man sei sich jetzt nach langer und ausführlicher Diskussion einig, dass Böhfeld aus den Planungen herauszunehmen, egal welche Variante zu tragen komme und dies an den Rat der Stadt zu überweisen.

Herr Kohaupt bedankt sich für die konstruktive Diskussion zur Aufstellung es neuen FNP und fast den Beschluss zusammen.

#### **Beschluss:**

**Die BV-Nord nimm die Vorlage zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt folgenden Beschluss zu fassen:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt, für die Darstellung von Gewerbe- und Wohnbauflächen im Rahmen der FNP-Neuaufstellung die neuen Bedarfzahlen zu verwenden sowie die Gewerbevariante 2 im Rahmen der FNP-Neuaufstellung zu verfolgen.

**Zusatz: Die BV-Nord bittet den Rat der Stadt das Böhfeld aus den Planungen zum Gewerbegebiet herauszunehmen.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

	Ja	Nein	Enthaltung
CDU	5	-	-
SPD	2	-	-
Bündnis 90/ Die Grünen	2	-	-
AfD	1	-	-
Hagen Aktiv	1	-	-

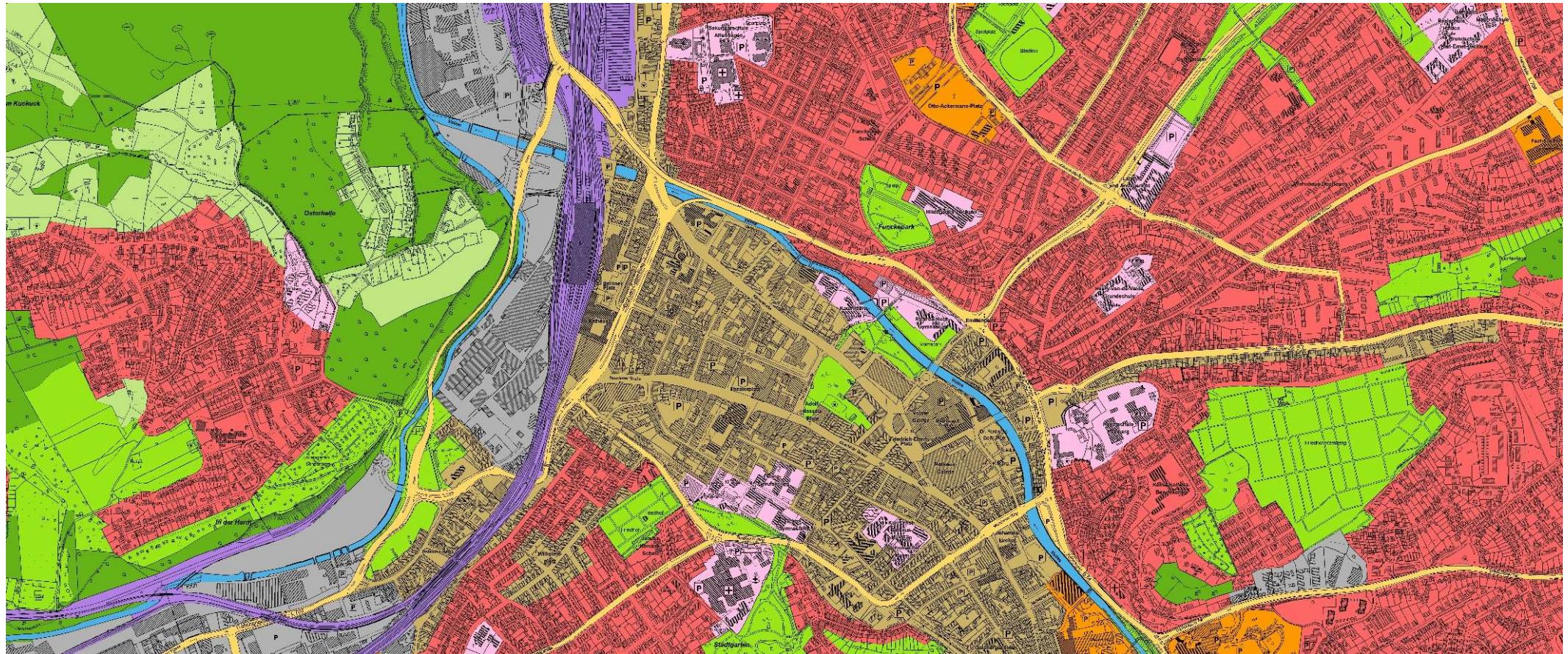
Zur Kenntnis genommen

Dafür: 11  
Dagegen: 0  
Enthaltungen: 0

Anlage 1 Präsentation Anlage 1

# NEUAUFAUFSTELLUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HAGEN

# Bezirksvertretung Hagen-Nord am 26.04.2023



## Themen

- » Aufgabe, Zielsetzungen und Grundlagen der FNP-Neuaufstellung
- » Empfehlung zur Anwendung der neuen Bedarfszahlen des Regionalplan Ruhr zur Siedlungsflächenentwicklung
- » Empfehlung zur Entwicklung der gewerblichen Bauflächen

# FNP-Neuaufstellung: Aufgabe, Zielsetzungen und Grundlagen

- » Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan für die Gesamtstadt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen für einen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren dar.
- » Grundlagen: Regionalplan Ruhr, Landschaftsplan sowie Einzelhandelskonzept und weitere kommunale Fachplanungen.
- » ISEK „HAGENplant2035“ als informelle Grundlage.

## Neue Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr

- » Der Regionalplan Ruhr befindet sich z. Z. in Aufstellung. Bis zum 31.03.2023 fand die 3. Auslegung statt.
- » Die 3. Auslegung stützte sich auf neue Siedlungsflächenbedarfszahlen für die Stadt Hagen:

<b>Regionalplan Ruhr</b>	<b>Bedarf (2020)</b>	<b>neuer Bedarf (2022)</b>	<b>Differenz</b>
Wohnen	60,8 ha	61,6 ha	+0,8 ha
Gewerbe	114,8 ha	100 ha	<b>-14,8 ha</b>

- » Neuer Stützzeitraum (2011-2019) mit zwei ausschlaggebenden Merkmalen:
  1. geringerer Flächenverbrauch bei Gewerbe- und Industrieflächen.
  2. negativer Trend beim Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

# Neue Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr

## Neudarstellungsbedarf im FNP

- » Neue Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr führen zu einem veränderten Neudarstellungsbedarf beim Flächennutzungsplan der Stadt Hagen:

Neuaufstellung FNP	Bedarf (2020)	neuer Bedarf (2022)	Differenz
Wohnen	12,2 ha	13,3 ha	+1,1 ha
Gewerbe	75,8 ha	57,3 ha	-18,5 ha

# Neue Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr

## Neudarstellungsbedarf im FNP (2)

Es empfiehlt sich die Anwendung der neuen Bedarfszahlen:

- » Mit den bisherigen Bedarfszahlen kann nur noch 9 Jahre geplant werden.
- » RVR legt bei Landesplanerischen Anfragen die neuen Bedarfszahlen zugrunde.
- » Beim Wohnen kommt es darüber hinaus zu einem geringen Zuwachs.
- » Geringerer Bedarf beim Gewerbe kann durch potenzielle betriebsgebundene Reserven entgegengewirkt werden.

# Neue Bedarfszahlen im Regionalplan Ruhr

## Neudarstellungsbedarf im FNP (3)

<b>Gewerbebedarf im FNP (nach Regionalplan Ruhr 2022)</b>	<b>57,3 ha</b>
Rücknahmen (+)	4,7 ha
Laufende FNP-Änderungen (-)	10,5 ha
Gesamt (Summe Rücknahmen abzgl. FNP-Änd.)	-5,8 ha
<b>Bruttopaulandbedarf (mit FNP-Änd. und Rücknahmen)</b>	<b>= 51,5 ha</b>
FNP-Neudarstellungen (Prüfflächen ohne Reserven FNP 1984)	<b>94,1 ha</b>
<b>Überhang (vorläufig)</b>	<b>= 42,7 ha</b>
potenziell betriebsgebunden Reserven (ABUS (-))	12,4 ha
<b>Überhang</b>	<b>= 30,3 ha</b>

- » Überhang = Überangebot.
- » Infolge dieses Überhangs können nicht alle 19 Gewerbeprüfflächen (**94,1 ha**) in die FNP-Neuaufstellung aufgenommen werden.

# Gewerbevarianten

## Wesentliche Merkmale

- » Auf Grund dieses Überangebotes an Gewerbeprüfflächen wurden drei Gewerbevarianten erstellt:
  - Nachhaltigkeitsvariante
  - Schwerpunktfläche Böhfeld
  - Entwicklung Maximum

# Gewerbevarianten

## Wesentliche Merkmale (2)

### » Wesentliche Merkmale der Gewerbevarianten:

1. „Eher nicht empfehlenswerte“ und „nicht empfehlenswerte“ Flächen sollen nicht weiter verfolgt werden.
2. Berücksichtigung politischer Beschlusslagen sowie hiermit verbundene Bauleitplanverfahren.
3. Entlastung des Gewerbeneudarstellungsbedarfs durch potenzielle betriebsgebundene Reserven.
4. Flächen werden vollständig dargestellt: keine abschließende Aussage zur Verkehrserschließung, zum Immissionsschutz oder zu Ausgleichsmaßnahmen.

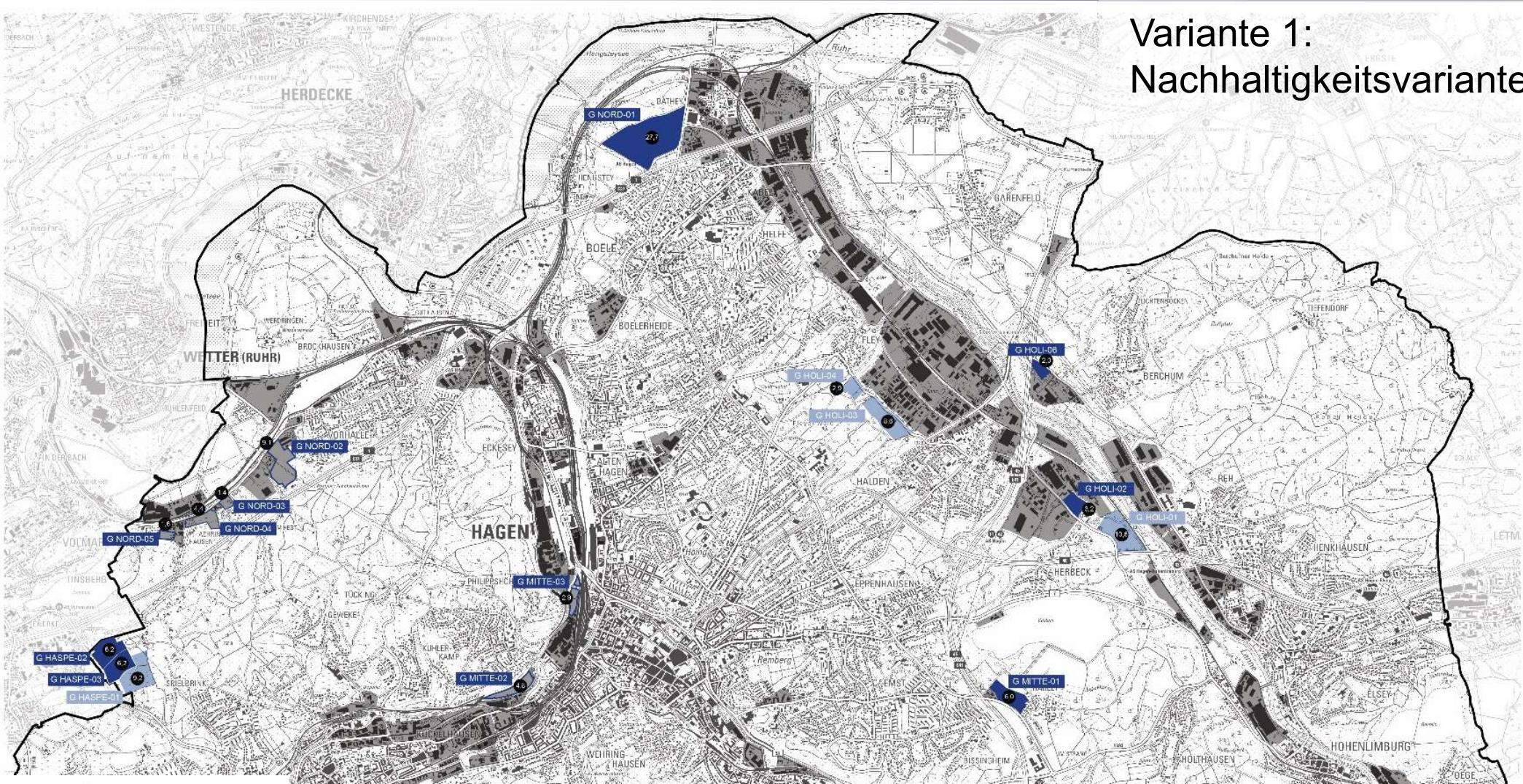
# Gewerbevarianten

## Variante 1: Nachhaltigkeitsvariante

### Merkmale:

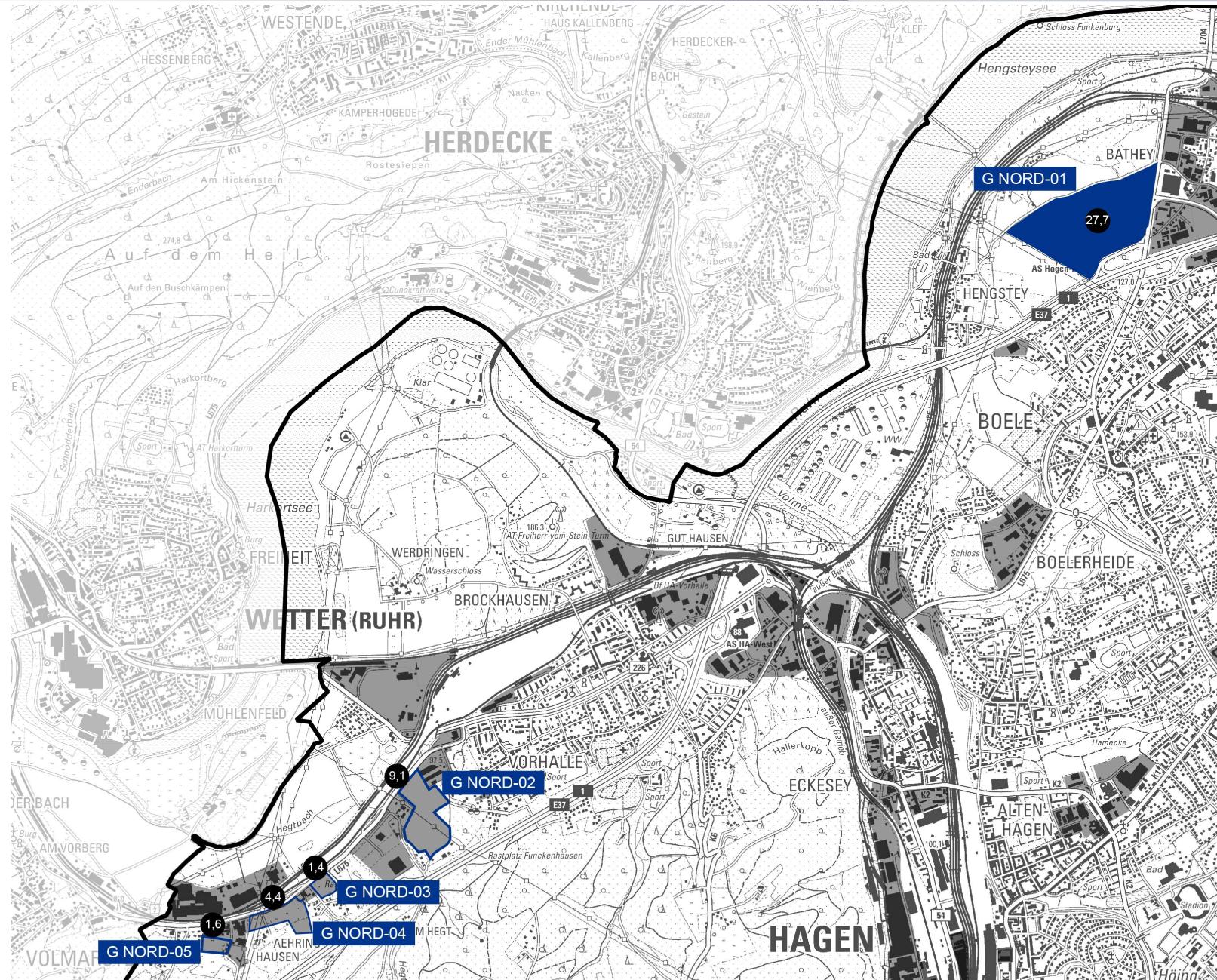
- » Reaktivierung von Brachflächen.
- » Neudarstellung: **Böhfeld, Grundschötteler Str., nördlich der Haßleyer Str., Dolomitstr. sowie südlich Verbandsstraße.**
- » 12,5 ha könnten noch zusätzlich gewerblich genutzt werden.

# Variante 1: Nachhaltigkeitsvariante



## Legende

- 4,8 Fläche in ha
- Bestand
- Prüfflächen Reverse
- Prüfflächen Planung
- Prüfflächen Reduzierung



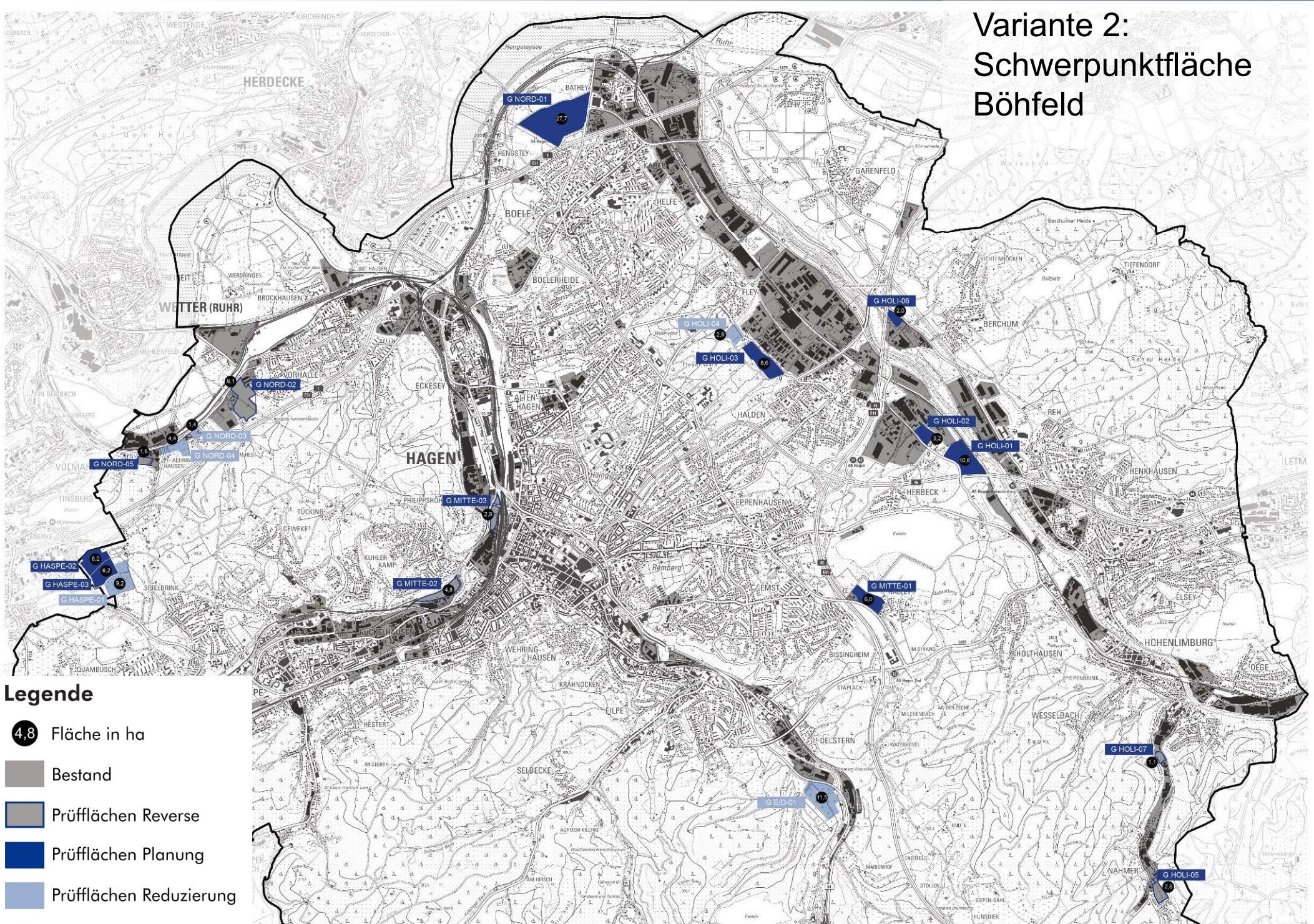
# Gewerbevarianten

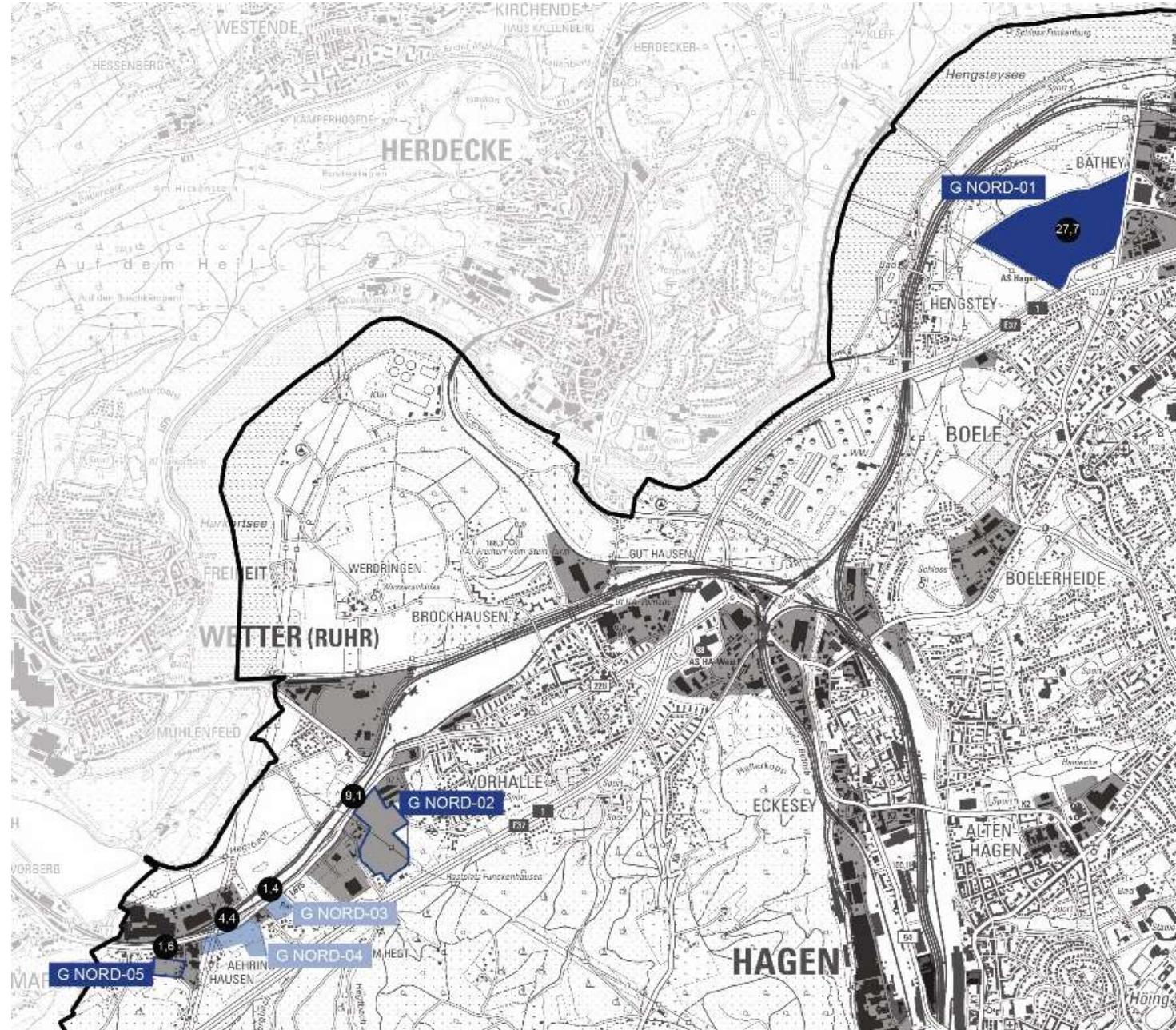
## Variante 2: Schwerpunktfläche Böhfeld

### Merkmale:

- » Berücksichtigung der politischen Beschlusslagen.
- » Neudarstellung: **Böhfeld, Grundschötteler Str., nördlich der Haßleyer Str., Hammacher, Dolomitstr., westlich Sauerlandstraße Süd sowie südlich Verbandsstraße.**
- » In dieser Variante besteht ein Überhang von rund 1 ha.

## Variante 2: Schwerpunktfläche Böhfeld



**Legende**

4,8 Fläche in ha

Bestand

Prüfflächen Reverse

Prüfflächen Planung

Prüfflächen Reduzierung

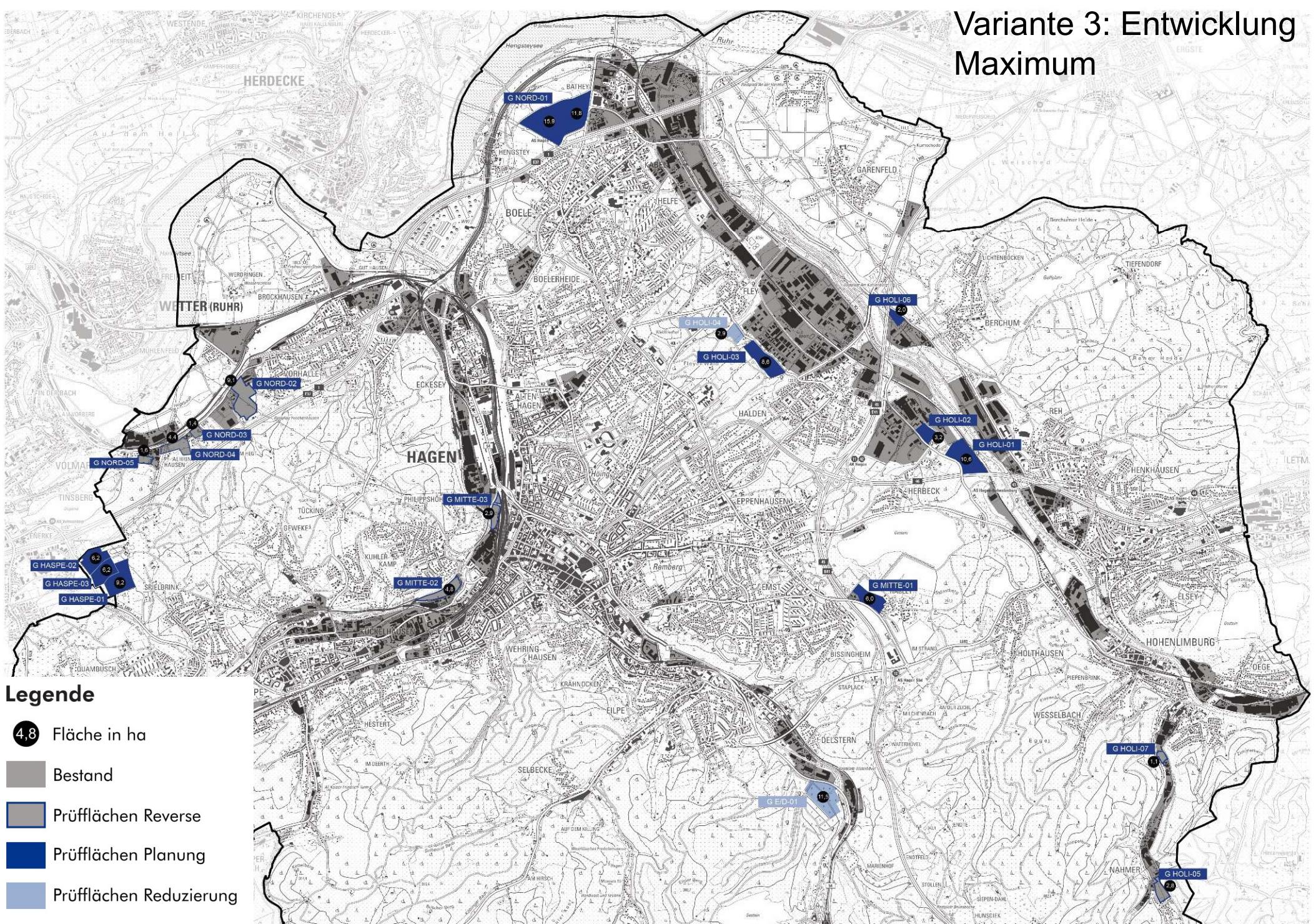
# Gewerbevarianten

## Variante 3: Entwicklung Maximum

### Merkmale:

- » flexible Bereitstellung geeigneter Industrie- und Gewerbegebäuden. Flächenzuschnitt soll im weiteren Planverfahren weiterentwickelt werden.
- » Neudarstellung: Neudarstellung: Lediglich **Kuhweide** und **westlich Sauerlandstr. Nord** werden nicht dargestellt.
- » In dieser Variante besteht ein Überhang von rund 16 ha.

# Variante 3: Entwicklung Maximum



## Legende

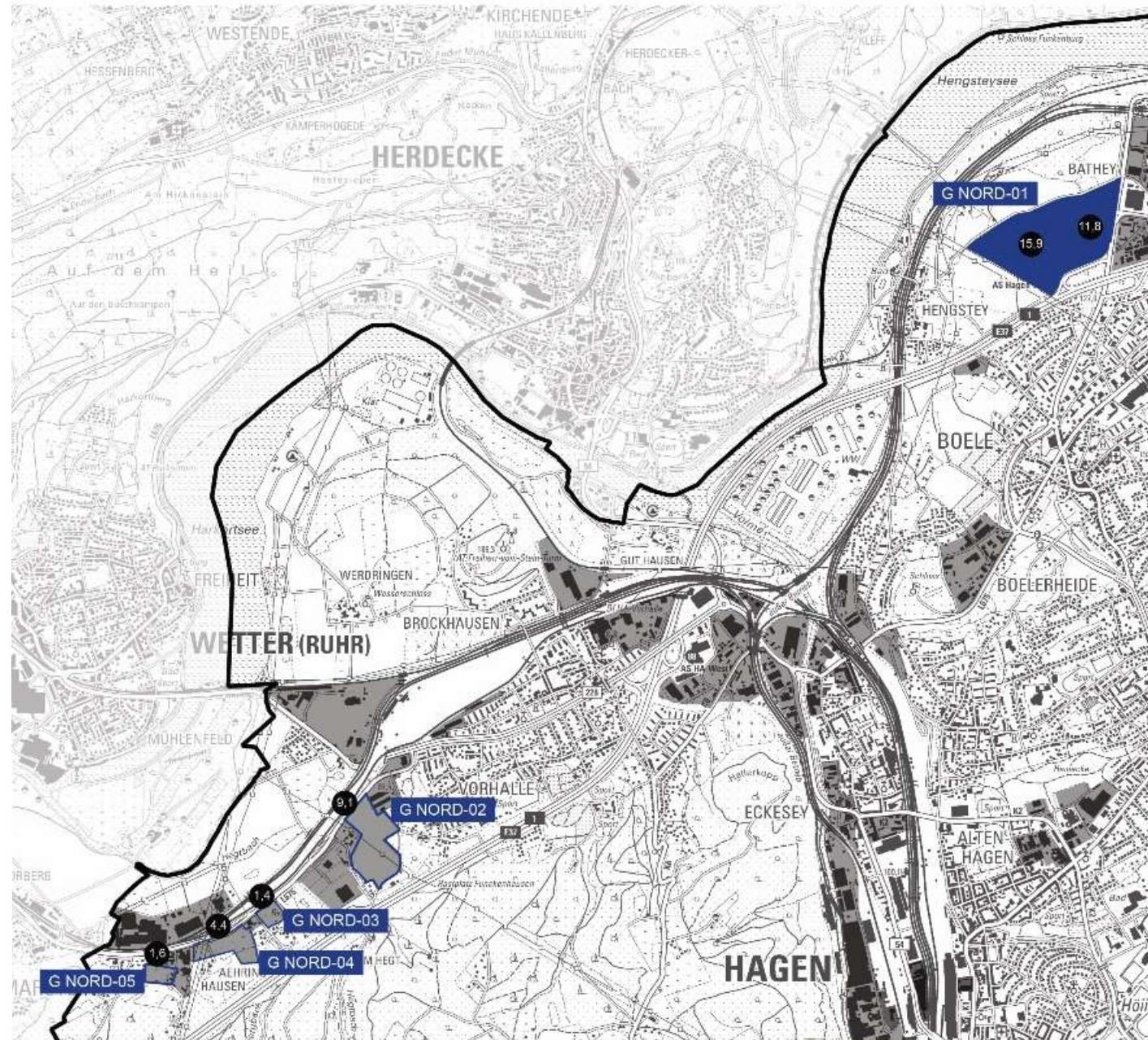
4,8 Fläche in ha

Bestand

Prüfflächen Reverse

Prüfflächen Planung

Prüfflächen Reduzierung



# Gewerbevarianten

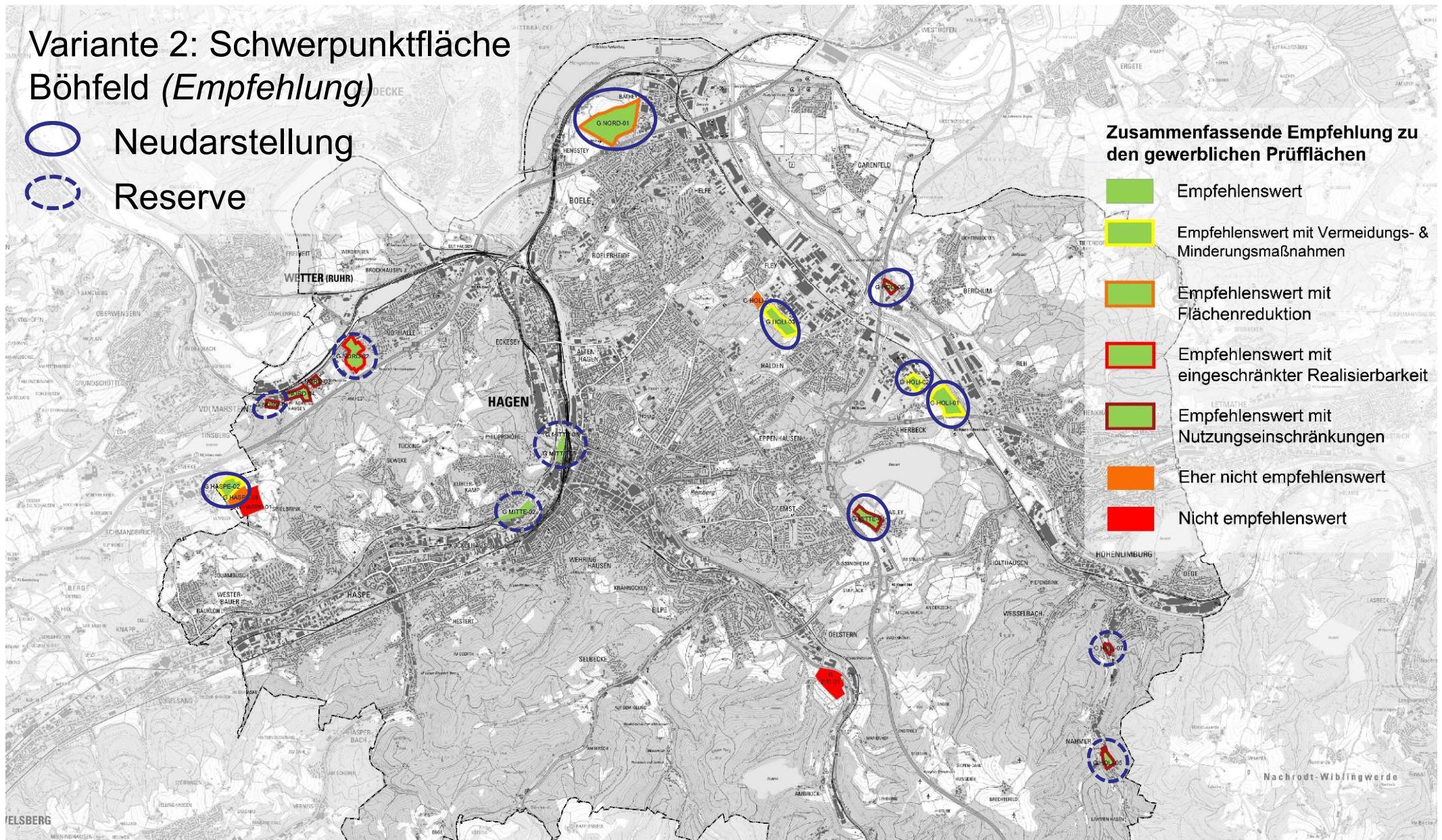
## Empfehlung

- » Neudarstellungsbedarf soll nach dem Prinzip der Flächenvorsorge vollständig ausgeschöpft werden.
- » Ferner sollen Gewerbeflächen ausgewiesen werden, die einen unmittelbaren Realisierungsbezug aufweisen.
- » Eine über den Bedarf liegende Darstellung sollte unterbleiben.
- » Der Schutz von Natur und Landschaft muss bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend behandelt werden (Böhfeld/IGA 2027).
- » Daher wird **Gewerbevariante 2** empfohlen.

## Variante 2: Schwerpunktfläche Böhfeld (Empfehlung)

○ Neudarstellung

○ Reserve





**VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**