

Ihre Ansprechpartnerin
Tatjana Zabel
Tel.: 02331 207 3157
Fax: (02331) 207-2461
E-Mail: tatjana.zabel@stadt-hagen.de

PROTOKOLL ZUR FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Hier: Stadtbezirksinformationsveranstaltung Hohenlimburg

Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Hagen

Rathaus Hohenlimburg

Donnerstag, der 09.10.2025, um 18.00 Uhr

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Verwaltung wird durch folgende Mitarbeitende vertreten:

Herr Andreas Beilein	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Herr Sebastian Aust	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Frau Tatjana Zabel	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung (Protokoll)
Frau Anke Sandkamp	Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Es erscheinen 30 Bürger*innen.

Folgende Pläne wurden ausgehängt:

1. Aktuell rechtswirksamer Flächennutzungsplan von 1984
2. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Hagen
3. Vorentwurf des Flächennutzungsplans für den Stadtbezirk Hohenlimburg
4. Plan mit den wesentlichen Änderungen für den Stadtbezirk Hohenlimburg
5. Wohn- und Gewerbeprüfflächen in der Stadt Hagen
6. Städtebauliche Entwürfe für die Wohnprüfflächen im Bezirk Hohenlimburg

Die Bürger*innen werden im Rathaus Hohenlimburg begrüßt und haben die Gelegenheit, sich anhand der Pläne an den Stellwänden einen ersten Eindruck zum Projekt zu machen.

Herr Beilein eröffnet um 18:10 Uhr die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter*innen der Verwaltung vor. Er erläutert die Kerninhalte der frühzeitigen Beteiligung und den Ablauf der Veranstaltung. Er erklärt, dass der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan für die nächsten 10 bis 15 Jahre im groben Maßstab darstellen soll, wo u. a. die zentralen Themen, wie Wohnen und Gewerbe, vorgesehen sein sollen. Die Darstellung ist dabei nicht grundstücksscharf.

Herr Aust erläutert anhand einer Power-Point-Präsentation (Anlage) die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die wesentlichen Aspekte im Stadtbezirk Hohenlimburg sowie das weitere angedachte Planverfahren.

Folgende Fragen und Diskussionsbeiträge der Bürger*innen wurden behandelt:

(Die Fragen und Diskussionsbeiträge der Bürger*innen sind in kursiv geschrieben.)

1. Was ist der Unterschied zwischen Rücknahmen und Reserven?

Herr Aust erklärt, dass Prüfflächen als solche bezeichnet werden, die im Rahmen der Neuaufstellung auf Eignung, z. B. für Gewerbe, geprüft werden. Rücknahmen sind Flächen, die gegenüber dem FNP 1984 zurückgenommen werden.

Herr Beilein erklärt ergänzend, dass sowohl die Rücknahmen als auch die Reserven im Flächennutzungsplan von 1984 dargestellt sind. Rücknahmen werden in der Neudarstellung gestrichen, wohingegen Reserven für die Neudarstellung übernommen werden.

2. Was sind Umwidmungen?

Herr Aust erklärt, dass es sich bei Umwidmungen um Flächen handelt, die im Bestand bereits vorhanden sind und eine neue Nutzung erhalten. Als Beispiel wird die Fläche des ehemaligen St. Johannes-Hospitals genannt, welche im FNP von 1984 als Gemeinbedarf dargestellt wird. Im Vorentwurf zur Neuaufstellung wird diese als Wohnbaufläche dargestellt.

2.1. Es wird die Kritik geäußert, dass in der Präsentation durch Herrn Aust erläutert wurde, es gäbe in Hohenlimburg keine Umwidmungsflächen. Dabei wird die Fläche am Kirchenberg jetzt in der Farbe Orange (Anmerkung: gemeint war vermutlich rosa für Wohnbaufläche) dargestellt, obwohl sich dort weiterhin eine öffentliche Anlage befindet.

Herr Beilein erklärt, die Farbkategorie Orange steht für Sonderbauflächen. Solche werden beispielsweise der Fläche des Kauflandmarktes zugewiesen, welche dann zusätzlich die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ trägt. Die Fläche nördlich des Kauflands wird im aktuellen FNP von 1984 als Gemischte Baufläche dargestellt, soll aber im Rahmen der Neuaufstellung als Wohngebiet dargestellt werden. Die Umwidmung liegt darin begründet, dass sich am Standort eine Entmischung zugunsten des Wohnens ergeben hat. Dies

stellt im weiteren Sinne aber keine Umwidmung dar, sondern eine Anpassung an den Bestand.

2.2. Es wird noch einmal kritisiert, Herr Aust habe in der Präsentation erläutert, dass es in Hohenlimburg keine Umwidmungen von Flächen gibt. Die Fläche am Kirchenbergstadion hat in dem Vorentwurf allerdings eine neue Farbe. Aus der Zeitung lese man, dass die Fläche des alten Wellenbads am Kirchenberg als Schulstandort diskutiert wird.

Herr Beilein erklärt, dass die Entwicklung der Diskussion um geeignete Schulstandorte im gesamten Stadtgebiet die Entwicklung des Planstands überholt.

2.3. Die Überlegungen sind bereits seit einem Monat bekannt.

Herr Beilein ergänzt, die Aktualität des Themas sei für den Vorentwurf insofern überholt, dass diese Diskussionen im Planstand noch nicht berücksichtigt werden konnten. Solche, wie auch andere aktuelle Themen sind nun nachträglich für den Entwurf zu berücksichtigen und anzupassen.

2.4. Es wird kritisiert, dass die gezeigte Karte aus der Präsentation nicht mit dem ausgehängten Plan vor Ort übereinstimme.

Herr Aust erklärt, dass Flächen in der Karte nur dargestellt würden, wenn sie die Darstellungsschwelle von 1 ha überschreiten. Flächen, die kleiner sind, werden in der Karte nicht dargestellt.

*3. Im Nimmerbachtal wird im gezeigten Vorentwurf eine Fläche als Naturschutzgebiet dargestellt. Dies wird kritisiert. Man habe sich bereits in der Verwaltung informiert, dass es sich bei diesem Verfahren um ein gesondertes Verfahren handle, welches unabhängig von der Neuaufstellung des FNP läuft. Es wird angeregt, dass diese Fläche im FNP als land- und forstwirtschaftliche Fläche dargestellt werden soll. Eine andere Nutzung wäre im Nachgang bei Bedarf weiterhin möglich. Die aktuelle Darstellung als Naturschutzgebiet bedeutet eine massive Beeinträchtigung für betroffene Land- und Forstwirt*innen.*

Herr Aust erklärt, dass sogenannte „nachrichtliche Übernahmen“ innerhalb der Begründung übernommen werden. Dies betrifft das weitere Fachrecht anderer Fachplanungen. Darunter fällt auch der Naturschutz als Aufgabe des Umweltamtes. Bei der Fläche handle es sich lediglich um einen Suchraum, welcher im Vorentwurf entsprechend übernommen wurde. Wie sich die Planung weiterentwickelt, entzieht sich der Planungshoheit der Stadtentwicklung im Rahmen der FNP-Neuaufstellung.

Herr Beilein erklärt, dass das Anliegen im Rahmen der Veranstaltung protokolliert wird und die Kritik aufgenommen wird. Das Anliegen wird durch die Stadtentwicklung entsprechend an die Naturschutzbehörde weitergeleitet, welche im weiteren Verfahren prüfen wird, ob man an dem Vorhaben festhalten wolle.

4. Bei den Gewerbeprüfflächen werden als Alternativflächen „Sauerlandstraße Nord“ und „Sauerlandstraße Süd“ dargestellt. Bedeutet das, dass wenn man die Fläche „Sauerlandstraße Süd“ im Vorentwurf darstellt, die Fläche „Sauerlandstraße Nord“ dann wegfällt und umgekehrt?

Herr Beilein erklärt, dass die Bezeichnung „Alternativfläche“ in diesem Kontext unglücklich gewählt sei. Alle Flächen, die als Alternativfläche bezeichnet werden, sind aus unterschiedlichen Gründen (ökologische, städtebauliche Empfehlung der Begründung) im Prüfprozess der Eignung durchgefallen. Diese Flächen werden im Rahmen der Neuaufstellung nicht weiterverfolgt und dementsprechend nicht übernommen. Die Prüffläche „Sauerlandstraße Süd“ wird im Vorentwurf aufgenommen. Die Prüffläche „Sauerlandstraße Nord“ wird aufgrund ihrer Nähe zum Wald als nicht geeignet bewertet. Daher wird diese Fläche im Vorentwurf nicht als Gewerbefläche dargestellt.

4.1. Sind mit Alternativflächen dann Reserveflächen gemeint?

Herr Beilein verneint dies. Alternativflächen werden im Vorentwurf nicht dargestellt.

Herr Aust erklärt, der Begriff „Alternativflächen“ stamme aus dem Umweltamt.

Herr Beilein ergänzt den Hintergrund der Begrifflichkeit. Aufgrund der Umweltbelange ist man bei der Suche nach geeigneten Flächen (in dem Fall Gewerbe) verpflichtet, mehr Flächen zu prüfen, als dargestellt werden. Dieses Vorgehen wird als Alternativenprüfung bezeichnet. Unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte wird abgewogen, welche Flächen denkbar sind und was ihre besten Alternativen sind. In dieser Planungsphase war die beste Alternativfläche die Fläche „Sauerlandstraße Nord“, die es letztendlich jedoch nicht geworden ist.

5. *Die Fläche „Hammacher“ ist im aktuellen FNP von 1984 als Fläche für Landwirtschaft und im Vorentwurf als Gewerbefläche dargestellt. Bereits im Aufstellungsverfahren zum FNP von 1984 gab es eine Bürgerinitiative, diese Fläche vor einer bebauten Nutzung zu schützen. Anwohner aus Reh und Henkhausen haben diese Fläche als Ausblick. Auch prähistorische Funde gab es bereits an diesem Standort. Schon damals hätte man im Prüfverfahren von einer Ausweisung als Gewerbefläche abgesehen. Dies bitte man nun erneut zu berücksichtigen.*
6. *Für die Wohnbaufläche „Schälker Landstraße“ müsse geprüft werden, inwiefern diese für eine Wohnbebauung geeignet ist. Bevor es in der Stadt eine Mülldeponie gab, ist diese Fläche als sog. Aschekippe zur Müllentsorgung genutzt worden. Die Fläche ist zudem als Ausweichfläche für den Friedhof vorgesehen. Es wird anerkannt, dass diese Nutzung aufgrund sich wandelnder Bestattungskulturen nicht mehr primär hierfür freizuhalten ist. Es wird gebeten, die Fläche auf Altlasten zu prüfen. Bereits im Zuge der Nutzung als Friedhofsfläche habe man Arsen gefunden. Darüber hinaus wird die Erschließungsfrage für weitere Wohnbebauung kritisiert. Die Erschließung erfolgt über eine schmale Straße, die auch als Schulweg verkehrstechnisch bereits jetzt nicht mehr tragbar ist. Auch bei Rettungseinsätzen durch die Feuerwehr wird die gesamte Straße blockiert. Es gibt Verständnis, dass diese Fläche aufgrund seiner schönen Lage als Wohnbaufläche in Frage käme. Nichtsdestotrotz gab es bereits bei der bestehenden Bebauung in der Entstehungsphase die Frage der Erschließung. Der Schutz von Kindern und Anwohner*innen müsse im Fokus liegen.*

Herr Aust erklärt, dass diese Aspekte im Rahmen der städtebaulichen und umweltfachlichen Bewertung innerhalb der Maßstabsebene 1:15.000 geprüft werden. Dabei gibt es ein abgestuftes Bewertungsschema. Sofern ein Konflikt auf der nachfolgenden Ebene

(verbindliches Bauleitplanverfahren) gelöst werden kann, wird die Fläche im Vorentwurf zunächst mit der entsprechenden Nutzung dargestellt.

Herr Beilein erklärt, dass das Anliegen nicht entkräftet werden soll und bedankt sich für die Anregung. Sowohl das Anliegen zur Fläche „Hammacher“ als auch das Anliegen zur „Schälker Landstraße“ werden durch das Protokoll zur weiteren Prüfung aufgenommen.

6.1. Wie viele Wohneinheiten sind für die Wohnbaufläche „Schälker Landstraße“ vorgesehen?

Herr Beilein erklärt, dass es hierzu zwei potenzielle Bebauungsvarianten gibt, in denen eine maximale Bebauungsdichte und eine minimale Bebauungsdichte dargestellt werden. Auf dieser Fläche könnten je nach Bebauungsart und -dichte 35 bis 70 Wohneinheiten entstehen.

7. Ist es korrekt, dass die Fläche „Hammacher“ als Neudarstellung bezeichnet wird? Bei der Fläche handelt es sich doch bereits um eine Gewerbefläche.

Herr Beilein versichert, dass diese Darstellung durch die Verwaltung erneut geprüft wird.

8. Wieso werden im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan die Retentionsflächen, die durch die Bezirksregierung Arnsberg vorgegeben werden, nicht dargestellt? Durch die Bezirksregierung ausgewiesene Retentionsflächen i. S. d. Überflutungsschutzes machen eine Nutzung der Fläche unmöglich oder schränken diese stark ein. Auch bei einer gewerblichen Nutzung. Wäre es nicht wichtig, bei größeren Gewässern auch die Retentionsflächen darzustellen?

Herr Beilein erklärt, dass Überschwemmungsgebiete im Flächennutzungsplan übernommen werden. Die Verwaltung ist dazu verpflichtet, die durch die Bezirksregierung Arnsberg amtlich festgelegten Gebiete im FNP zu übernehmen.

Herr Aust verweist auf die zugehörige Beikarte Nr. 4 als Teil der Begründung. Berücksichtigt werden u. a. vorläufige und gesicherte Überschwemmungsgebiete sowie das HQ100-Szenario (100-jährliches Hochwasser). Aufgrund der Entfeinerung kann dies nicht im Hauptplan dargestellt werden.

9. In der Präsentation wurde erklärt, dass Wohnbauflächen rot dargestellt werden. In Tiefendorf sind die bebauten Grundstücke jedoch alle grün (landwirtschaftliche Fläche) dargestellt. Man könnte dies mit dem Detaillierungsgrad begründen, aber bedeutet das nicht, dass die bebauten Flächen kein Baugebiet mehr sind? Es wird angeregt, diese rot darzustellen, da es sich um bestehende Gebäude handelt. Ansonsten stelle dies eine schleichende Enteignung dar, dessen Prozess durch die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche verstärkt würde.

9.1. Auf S. 23 der Präsentation werden kleine Wohnbauflächen, wie in Tiefendorf, in der Karte nicht dargestellt. Wie sind solche Änderungen festgestellt worden? Werden sich die Flächen vor Ort angeschaut und entsprechend bewertet? Die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche ist in Tiefendorf nicht korrekt.

Herr Aust erklärt, dass die Bewertung und Entscheidung einer Flächendarstellung nicht durch Begehungen vor Ort, sondern mit Hilfe von Luftbildern und Geodaten erfolge. Hierbei wird der aktuelle FNP von 1984 mit dem Vorentwurf abgeglichen.

*9.2. Gibt es keine weiteren Möglichkeiten die Flächen realitätsnäher zu bewerten, wenn nicht persönlich vor Ort, zumindest mit Hilfe von Drohnen? Die ausschließliche Bewertung anhand von Luftbildern reicht hierfür nicht aus. Die Flächenabgrenzung bzgl. ihrer Nutzung sind teilweise grundstücksscharf. In der Präsentation wird jedoch vermittelt, dass die Darstellung nicht parzellenscharf erfolgt. Dies ist ein Widerspruch, der als Bürger*in nicht nachzuvollziehen ist.*

Herr Aust erklärt, dass bei der Abgrenzung der Flächennutzung die Allgemeine Liegenschaftskarte (ABK) als Grundlage dient, wodurch teilweise die Grundstücksgrenzen der Flurstücke in der Übertragung zu erkennen sind. Trotzdem ließen sich hieraus nicht zwangsläufig baurechtliche Folgen ableiten.

*9.3. In diesem Kontext wird erneut kritisiert, dass die Karte auf Folie 23 der Präsentation mit den wesentlichen Änderungen nicht vollständig dargestellt ist. Manche Flächen, die deutlich unter 1 ha groß sein müssten (z. B. Wohnbebauung in der Unternahmer) werden dargestellt. Flächen, die über 1 ha groß sind (z. B. Gemeinbedarfsfläche am Kirchenberg) werden nicht dargestellt. Dies ist für Bürger*innen nicht zu verstehen.*

Herr Beilein erklärt, dass die fehlende Darstellung der Gemeinbedarfsfläche am Kirchenberg durch die Verwaltung zu prüfen ist. Wenn Bestandsgebäude (Wohnen), wie in Tiefendorf, einer landwirtschaftlichen Fläche zugeordnet werden, liegt dies darin begründet, dass die Planungsverwaltung an dieser Stelle keine weiteren Wohnbauflächen vorsieht. Ein tatsächlicher Bebauungsplan kann jedoch über die im FNP dargestellten Grenzen hinausgehen. Die Darstellung im FNP ist ausschließlich als Signal zu werten, dass hier aufgrund städtebaulicher Zielsetzungen keine Wohnbebauung mehr hinzukommen soll. Die Häuser, die bereits vorhaben sind, haben jedoch Bestandsschutz. Die gewählte Darstellung liegt darin begründet, eine Zersiedlung im Außenbereich zu verhindern.

9.4. Es wird erneut die fehlende Nachvollziehbarkeit bzgl. der Darstellungsfläche keiner Flächen kritisiert. Das Ziel des Flächennutzungsplans sei es, seine Darstellung in den nächsten 15 Jahren als Bebauungspläne zu sichern. Wieso werden in der Unternahmer die kleinen Wohnbauflächen dargestellt, wenn die Darstellung der Nutzungen lt. Aussage der Präsentation nicht parzellenscharf erfolgt? Die Betrachtung als Luftbild reicht für die Entscheidung der Darstellung nicht aus. In manchen Gebieten ist eine Bewertung vor Ort besser geeignet.

Herr Aust erklärt, dass nicht alle Flächen, die eine Änderung ggü. dem aktuellen FNP von 1984 darstellen, als Neudarstellung zu bewerten sind. In manchen Fällen handelt es sich um eine Änderung im Bestand.

Herr Beilein erklärt, die Bestandsbebauung in Tiefendorf als Wohnbaufläche darzustellen, werde als Anliegen mit aufgenommen.

10. Die Fläche des Richard-Römer-Lennebads wird zukünftig als Gemischte Baufläche statt als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Wieso ist das notwendig, wenn hier aktuell eine Kita geplant ist, welche einen Gemeinbedarf darstellt? Welche Vorteile ergeben sich aus der geänderten Darstellung?

Herr Aust begründet, dass dies mit der angestrebten Entfeinerung zusammenhängt. Eine Kita ist in einer Mischbaufläche weiterhin möglich. Im neuen FNP werden wegen der Entfeinerung keine Kitas mehr durch Symbole dargestellt. Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung war die Fläche als Kitastandort noch nicht in der Diskussion.

Herr Beilein ergänzt, man habe sich als Planungsverwaltung mit einer potenziellen Nutzungsmöglichkeit und der zukünftigen Darstellung der Fläche auseinandergesetzt. Da zu dem Zeitpunkt noch keine konkrete Nachnutzung geplant war, habe man sich für die Darstellung als gemischte Baufläche entschieden. Diese ermöglicht ausreichend Spielraum für künftige Nachnutzungen. Der Flächennutzungsplan greift dem Bebauungsplan vor. Für die Fläche des Richard-Römer-Lennebads gibt es allerdings einen vorhandenen Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“. Für eine Nachnutzung müsse der Bebauungsplan geändert werden.

11. Der FNP wird in der Annahme aufgestellt, dass sich auf einer Fläche eine gewisse Nutzung ergibt. Es kommt jedoch auch vor, dass der Beschluss für die Aufstellung des FNP zu treffen ist, bevor eine konkret angedachte Nutzung zu tragen kommt. Im FNP von 1984 gibt es Flächen, die nie entsprechend ihrer dargestellten Nutzung entwickelt wurden. Wie aufwendig ist es, eine andere Nutzung herbeizuführen und diese im FNP zu ändern?

Herr Beilein erklärt, dass die Nutzungsdarstellungen nicht nur das Ergebnis der Verwaltung sind. Es wurde sich auch politisch mit den Flächen befasst, welche für eine Gewerbe- oder Wohnbaunutzung geeignet sind und welche nicht. Darüber hinaus gibt es Vorgaben von der Regionalplanungsbehörde (RVR), welche Bedarfe an Flächenkontingenten in ha ausgewiesen werden dürfen. Für eine Nutzungsänderung muss der FNP geändert werden. Daher ist es für die Planungsverwaltung sinnvoll, wichtige Flächen in ihrer Nutzungsperspektive klar zu definieren. Für Brachflächen, wie die Westside, Varta oder KPPP ist eine klare Perspektive in 15 Jahren nicht eindeutig. Allerdings ist es aus Sicht der Stadtentwicklung ein klares Ziel, dort Gewerbe zu erhalten. Ein weiteres Beispiel ist die Fläche „Böhfeld“ im Stadtbezirk Nord. Hier gibt es politisch den mehrheitlichen Beschluss, Gewerbe auszuweisen, obwohl der Verwaltung bewusst ist, dass der Eigentümer an einer gewerblichen Entwicklung kein Interesse hat. Eine Änderung des FNPs läuft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Idealfall parallel innerhalb eines Jahres. Aus diesem Grund wird der hohe Detaillierungsgrad für den FNP vermieden, um den Aufwand von FNP-Teiländerungen zu reduzieren.

12. Es wurde dargestellt, dass ein steigender Bedarf an Gewerbeflächen wahrgenommen wird. Demgegenüber steht die vermehrte Abwanderung von Unternehmen. Außerdem sind viele Bestandsflächen durch Altlasten belastet, sodass sie für viele Unternehmen als Nachnutzung nicht in Frage kommen. Gibt es konkrete Zahlen zu den Bedarfen?

Herr Beilein erklärt, dass in der Darstellung der Nutzung unterschiedlicher Gewerbetypen nicht differenziert wird. In der Realität sind die Entwicklungen von Gewerbeflächen jedoch sehr differenziert. Im Bereich Gewerbe gäbe es v. a. in der Büro- und Verwaltungsnutzung einen Engpass. Dies sei u. a. der Grund der Abwanderung von Unternehmen, wie z. B. Thalia. Bei großem und emittierendem Gewerbe (z. B. Lärm, Erschütterung) lässt sich eine sinkende Nachfrage wahrnehmen. Daher wird es auch ein Diskussionsthema

sein, ob eine derart große Fläche, wie das Böhfeld, als Gewerbefläche dargestellt werden muss, wenn eine große Bestandsfläche, wie KPPP, frei wird. Die Verwaltung erwartet hierzu auch von anderen Behörden, wie z. B. der Landschaftskammer, Stellungnahmen. Konkrete Bedarfszahlen können nicht präsentiert werden. Hierfür ist das Gewerbeflächenkonzept mit einem Stand von vor 10 Jahren veraltet. Die Differenzierung der Bedarfe müsse im gesamten Ruhrgebiet an die Wirtschaftsförderung kommuniziert werden. Die Stadt Hagen bekommt durch die Regionalplanungsbehörde zusätzlich über 70 ha Kontingent für Gewerbeflächen zugewiesen. Seitens der Politik gibt es einen Ratsbeschluss, nachdem dieses Kontingent auch ausgeschöpft werden soll. Nichtsdestotrotz bleibt die Diskussion, ob man sich nicht stärker auf die Bestandsflächen konzentrieren muss.

*13. Es wird gelobt, dass im Rahmen der Neuaufstellung Flächen ausgewiesen werden, aus denen sich in der Zukunft Bebauungspläne ableiten. Trotzdem werden in Hagen zu wenig Bebauungspläne für die Größe der Stadt aufgestellt. Viele Flächen in Hagen werden gem. §34 BauGB beurteilt. Wenn die bebauten Flächen in Tiefendorf nicht mehr als Wohnfläche dargestellt werden, sondern als landwirtschaftliche Fläche, zählt die Bestandsbebauung nicht mehr zur Wohnbebauung und man könnte alternativ an anderer Stelle mehr Wohnbaufläche ausweisen. Wie wird mit dieser Rechnung umgegangen? Wird diese Rechnung bewusst genutzt, um an anderer Stelle im Stadtgebiet neue Wohnbauflächen darstellen zu können? Viele Bürger*innen, die auf einem nach §34 BauGB Baugebiet beurteilten Grundstück wohnen, haben Schwierigkeiten nachzuvollziehen, dass ihre Wohnbebauung plötzlich eine Fläche für Landwirtschaft darstellt.*

Herr Beilein erklärt, dass die Bewertung durch die Bauordnung, ob ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt, nichts mit der Darstellung im Flächennutzungsplan zu tun hat. Die Frage nach der planungsrechtlichen Einschätzung bemisst sich nach der Bebauung vor Ort. Es wird geprüft, ob eine Baugenehmigung vorhanden ist. Wenn nicht, erfolgt die planungsrechtliche Einschätzung, ob ein Grundstück nach §34 BauGB im Innenbereich liegt. In der Stadtentwicklungsplanung geht es hingegen um die grundsätzliche Fragestellung, ob ein Bereich langfristig wachsen soll. Hierbei sind grundsätzliche Versorgungs- und Erschließungsfragen zu berücksichtigen. In Tiefendorf gibt es weder Kita- und Schuleinrichtungen noch Nahversorgung. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist nicht vorhanden, sodass eine Weiterentwicklung für Wohnen in Tiefendorf aus Sicht der Stadtentwicklung nicht gewünscht ist.

13.1. Müssen Bestandsdaten zur planungsrechtlichen Einschätzung eines Grundstücks bei einer Neuaufstellung eines FNPs für die Festlegung der Darstellung von Flächen nicht übernommen werden? Der Flächennutzungsplan ist doch die Vorstufe für den Bebauungsplan.

Herr Beilein erklärt, dass die Verbindlichkeit als Vorstufe für den Bebauungsplan in erster Linie für die Bauleitplanung gelte, nicht für die Bauordnungsbehörde.

*13.2. Wie wird mit Bürger*innen umgegangen, deren Grundstück nicht innerhalb eines Bebauungsplans liegt?*

Herr Beilein erklärt, dass Grundstückseigentümer*innen mit einer bestehenden Baugenehmigung Bestandsschutz für ihr Grundstück besitzen.

- 13.3. Es wird gesagt, dass es für Grundstückseigentümer*innen keinen Bestandsschutz mehr gäbe.

Herr Beilein verneint dies und stellt klar, dass die Bauordnungsbehörde nichts am Bestandsschutz einer bestehenden Baugenehmigung ändert, wenn ein Grundstück im Rahmen des Flächennutzungsplans neu dargestellt wird (z. B. von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche).

- 13.4. *Der Grundstückseigentümer*in darf aber an seinem Grundstück nichts mehr ändern.*

Herr Beilein erklärt, dass man sich in Tiefendorf grundsätzlich die Frage zu stellen habe, ob dort weitere Wohnbauflächen entwickelt werden sollen oder man Tiefendorf in der Form beibehalten möchte. Im Moment müsse man auch im Kontext einer Zersiedlung weitere Wohnbebauung an der Stelle vermeiden.

- 13.5. *Aber was ist, wenn es doch schonmal als Siedlung ausgewiesen war? In den 1960er Jahren wurde dies von der Stadt Iserlohn beschlossen.*

Herr Beilein erklärt, dass eine Gewerbefläche, die nun in einem Überschwemmungsgebiet liegt, für die Zukunft ebenfalls nicht mehr als Gewerbegebiet ausgezeichnet werden darf, nur weil es davor bereits eine Gewerbefläche war. Für Bürger*innen ist nur relevant aus dem FNP zu lesen, wo verschiedene Nutzungen, wie Wohnen oder Gewerbe, vorgesehen sein sollen.

- 13.6. *Der Flächennutzungsplan ist behördenverbindlich. Die aktuellen Mitarbeiter in der Baubehörde können nicht mehr erkennen, was damals genehmigungstechnisch galt. Das bedeutet, dass sich die Voraussetzungen rechtlich ändern.*

Herr Beilein erklärt, den Unterschied für bestehende Bebauung bei der Darstellung als Wohnbaufläche und der Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. Im ersten Fall ist die Zielsetzung die weitere Entwicklungsmöglichkeit, im zweiten Fall ist die Zielsetzung der Bestandsschutz.

- 13.7. *Mit der veränderten Darstellung verändert sich doch aber die rechtliche Voraussetzung.*

Herr Beilein verneint dies. Eine planungsrechtliche Beurteilung nach §34 BauGB und §35 BauGB ändert sich nicht. Bei einer vorhandenen Baugenehmigung bleibt der Bestandsschutz erhalten.

- 13.8. *Wann hätten Bürger*Innen erkennen sollen, dass ein Grundstück nicht mehr im Innenbereich, sondern im Außenbereich liegt?*

Herr Beilein erklärt, dass der FNP nicht in der Lage ist, bauplanungsrechtlich einen Innen- und Außenbereich zu definieren. Die Entscheidung dieser Bewertung obliegt der Bauordnungsbehörde und bemisst sich u. a. nach der umliegenden Bebauung und nicht nach der Darstellung im FNP.

- 13.9. *Aber für die Bauordnung ist es doch einfacher bei der Beurteilung auf den FNP zu gucken und zu sehen, dass die Fläche grün ist, um zu entscheiden, ob*

ein Grundstück im Innen- oder Außenbereich liegt. Das betrifft auch viele Flächen in Berchum, die falsch ausgezeichnet sind.

Herr Beilein erklärt, dass ein klassischer Bauernhof mit Stall, um den herum ausschließlich Felder und Weiden liegen, aus Sicht des FNP vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, auch wenn dort vereinzelt die Wohnhäuser der Bauer und Bäuerinnen stehen. Hierfür muss im FNP kein Wohnbaugebiet ausgezeichnet werden.

13.10. Es müsse aber geklärt werden, wie Siedlungsstrukturen, die in den 1960er Jahren als Siedlungsbereich galten, heute nicht mehr als Wohnbebauung dargestellt werden.

13.11. Es wird von anderer Seite eingeworfen, dass der FNP für die Bauordnungsbehörde nicht die verbindliche Vorgabe darstellt. In Berchum gibt es im FNP 1984 Bereiche, die als Wohnbaufläche dargestellt sind. Trotzdem hat man hier keine Baugenehmigung erhalten, weil man das Grundstück planungsrechtlich nach §34 und §35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet hat.

Herr Beilein stellt die Bedeutung, die eine rot dargestellte Fläche im FNP besitzt, dar: Rot bedeutet, dass die Flächen als Wohnbaugebiete ausgewiesen werden können.

13.12. Die Flächen sind hellgrün.

Herr Beilein erklärt, dass es sich bei hellgrün um eine landwirtschaftliche Fläche handelt. Diese ist im Regelfall nicht bebaubar.

14. Nach welchen Kriterien wird entschieden, für welche Nutzung eine Fläche dargestellt wird?

Herr Aust erklärt, dass im Falle zwischen Wohnbaufläche und landwirtschaftlicher Fläche entschieden wird, wo ein Siedlungsbereich als solcher zu bewerten ist und wo er seine Grenzen hat.

*14.1. Es wird erneut kritisiert, dass Bürger*innen aufpassen müssen, ob das eigene Grundstück im Plan richtig dargestellt wird.*

Herr Aust erklärt, dass die Darstellungen des Vorentwurfs auf dem Austausch und Rückschluss mit unterschiedlichen Behörden und Trägern öffentlicher Belange basiert. Selbstverständlich sei man dabei auch auf das Wissen und die Informationen der Bürger*innen angewiesen. Trotzdem bleibt der FNP in erster Linie behördenverbindlich. Die Stellungnahmen der Bürger*innen werden abgewogen.

15. Gibt es nach dem 14.11.25 noch eine weitere Möglichkeit der Beteiligung?

Herr Beilein erläutert den Anwesenden den weiteren Zeitplan. Dieser sieht vor, dass der Beschluss für den finalen Entwurf in ca. 2 Jahren angedacht ist. Dies sei jedoch abhängig von den Stellungnahmen und weiteren Änderungsmaßnahmen. Für den finalen Entwurf gibt es dann vor dem Beschluss eine weitere Beteiligungsrunde. Hiermit sei in ca. einem Jahr zu rechnen.

16. Bei der Fläche des Freibads Henkhausen gibt es ein paar Meter weiter eine landwirtschaftliche Fläche, die ebenfalls orange ausgewiesen wird. Diese gibt es im FNP 1984 nicht.

Herr Beilein erklärt, dass im Nachgang durch die Verwaltung noch einmal geprüft wird, ob die Fläche zu weit gefasst wurde. Grundsätzlich steht die orangefarbene Fläche an dieser Stelle für die Sonderbaufläche des zukünftigen Schwimmbads.

17. In einem reinen Wohngebiet gibt es an der Henkhauser Str. (Flur 12) eine Fläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Diese wird im Vorentwurf aber nicht grün, sondern rot dargestellt.

Herr Beilein erklärt, man müsse klären, ob es sich hierbei um einen Darstellungsfehler oder eine städtebauliche Zielsetzung handle. In diesem Gebiet ließe sich die städtebauliche Zielsetzung eher als Wohnbaugebiet bestimmen. Als Eigentümer*in könne man aber selbstverständlich nicht gezwungen werden, das Grundstück zu bebauen. Der Konflikt kann jedoch nicht auf der Ebene des FNPs gelöst werden.

Herr Beilein erläutert zum Verständnis der bisherigen Diskussionen noch einmal die grundlegende Systematik der Flächenausweisung auf der Ebene des FNPs. Grundsätzlich sollen Wohnbauflächen gesichert werden, die nahversorgungstechnisch und infrastrukturell gut erschlossen sind. Hagen hat allerdings keine homogene Stadtstruktur, wie es beispielsweise in Münster der Fall ist. Das liegt vor allem an der Topographie und den Gewässerlagen. Es gibt sehr viele zerstreute Siedlungen (z. B. Splittersiedlungen, Gemengelagen), für die man entscheiden müsse, ob perspektivisch weiterhin eine Wohnentwicklung stattfinden solle oder nicht. Wenn man sich dagegen entscheidet, liegt das v. a. an fehlender Infrastruktur und Daseinsvorsorge oder weil man an dieser Stelle keine zukunftsfähige Siedlungsentwicklung sicherstellen kann.

18. Es gibt für einzelne Grundstücke das Interesse, dass diese entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung ausgewiesen werden.

Herr Beilein verweist auf die Möglichkeit zur Stellungnahme, in der man ein solches Anliegen mitteilen kann.

19. Der Siedlungsbereich gegenüber des Richard-Römer-Lennebads erkennt man eine geschlossene Wohnbebauung. Weiter südöstlich entlang der Iserlohner Str./Mühlenbergstr. gibt es allerdings einen Randstreifen, den man als Wohnbebauung dargestellt hat (Folie 21 der Präsentation). Welche Instrumente nutzt die Stadt aus, um die im Bestand wohnende Bevölkerung zu schützen? Wenn eine solche Fläche zukünftig als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen würde, zählen die Flächen dann nicht als Wohnbaufläche, die man an anderer Stelle wieder frei hat?

Herr Beilein erklärt, dass der beschriebene Bereich an der Iserlohner Str./Mühlenbergstr. ein klassisches Beispiel einer typischen Straßenrandbebauung in einer Reihe darstelle. Solche Situationen habe man in Hagen häufig. Eine klassische Entwicklung einer Ortslage mit einem Kern und nach außen einheitlich wachsender Siedlung haben wir aufgrund der Topographie in Hagen nicht. Im planungsrechtlich definierten Außenbereich hätte man diese Fläche grün dargestellt. Dann wäre dies eine Ortslage, die nicht weiter als Wohnbaufläche entwickelt werden soll. Als Bürger*in haben sie die Möglichkeit zu sagen, dass eine von uns beschlossene Darstellung nicht gewünscht ist.

20. Den Außenbereich zu schützen, ist verständlich. Es gibt im Vorentwurf viele Flächen, z. B. auf Emst oder Kuhlerkamp, die in der Darstellung grün sind. Um diese Flächen herum gibt es aber auch viel Wohnen. Wie geht man bei der Entscheidung zur Darstellung vor? Werden sich derart große Flächen im Vorhinein genau angeschaut, um einen Rückbau zu vermeiden?

Herr Beilein bestätigt, dass auch solche Situationen häufiger im Stadtgebiet vorkommen. Dort gibt es bspw. eine Weide oder ähnliche Flächen in einem Siedlungsbereich, wo drum herum vollständig bebaut ist. Aus rein städtebaulicher Perspektive ist diese grün dargestellte Fläche auch als Wohnnutzung zu entwickeln, dafür müsse man dann an anderer Stelle auf Wohnbebauung verzichten. Das Problem liegt in der Beurteilung der Bauordnung. Es gibt die Situation des planungsrechtlich festgelegten Außenbereichs in einem Innenbereich. Die Bauordnung erkennt hierbei anhand der umliegenden Bebauung, ob es sich um eine Baulücke handelt oder um eine nicht mehr zusammenhängende Bebauung. Im Falle einer Baulücke wäre eine Bebauung genehmigungsfähig. Hierfür hilft aber die Darstellung im FNP nicht weiter. Denn die Bauordnung prüft immer vor Ort und ob es einen Bebauungsplan gibt. Oftmals ist das nicht der Fall. Daher wäre der günstigste Weg, für solche Flächen Bebauungspläne festzusetzen. Unser Ziel ist es, solche Innenentwicklungspotenziale in die Bebauung zu bringen. Eine Herausforderung stellen hierbei allerdings oftmals die Eigentümer*innen dar, die kein Interesse an einer Entwicklung haben, selbst wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

20.1. Die Verwaltung müsse bestrebt sein, solche Flächen direkt im FNP zu berücksichtigen.

Herr Beilein erklärt, dass die Verfügbarkeit eine große Rolle bei einer Entwicklung spielt.

21. Werden Genehmigungsprozesse für Grundstücke, die damals als Gewerbe- und nun als Wohnbaufläche dargestellt werden, für die Genehmigungsbehörde erleichtert?

Herr Beilein betont, dass in erster Linie die Bauleitplanung Adressat des FNPs ist und nicht die Bauordnung. Der FNP stellt den vorbereitenden Bauleitplan dar und besitzt nicht den Status als außenwirkender Rechtsakt, sondern betrifft die behördeninterne Entwicklung. Aus der Änderung des FNPs ergibt sich kein Handlungsbedarf für die Bauordnung.

22. Im aktuellen FNP von 1984 gibt es verschiedene rechteckige Symbole, z. B. für Kirchen, Post etc. Fallen diese in dem Vorentwurf alle weg?

Herr Aust bejaht dies. Dies sei ein Ergebnis der Entfeinerung. Die Nutzungen bleiben trotzdem im Bestand bestehen.

Herr Beilein erklärt ergänzend den Hintergrund des aktuellen FNPs von 1984. Dieser sei in den 1980er Jahren gemacht worden. Zu der Zeit war man in vielen Bereichen anders aufgestellt. Die Post war damals noch ein Staatsbetrieb. Immer mehr Kirchen werden heute entweiht. Auch die Vielseitigkeit von Kindergärten, Kitas, etc. habe es damals nicht gegeben. Heute müssten diese differenziert werden. Deswegen werden solche Infrastrukturen bzw. Sondergebäude nicht mehr dargestellt. Baurechtlich ergeben sich daraus keine Konsequenzen. Die Entwicklungen sind heutzutage viel zu schnelllebig, ggf. stimmt die Hälfte der Darstellung in zwei Jahren zum Beschluss nicht mehr, wenn man z. B. alle Kirchen mit entsprechender Symbolik darstellen würde. Dies möchte man vermeiden.

23. Steht die Präsentation im Nachgang online zur Verfügung?

Herr Beilein bejaht dies. Sowohl Präsentation als auch Protokoll sollen im Nachgang der Veranstaltungen auf der Webseite zur Verfügung stehen.

Herr Beilein bedankt sich für die rege Teilnahme und die angestoßenen Diskussionen. Die Verwaltung prüft die Darstellung der diskutierten Streulagen kritisch. Es wird darauf verwiesen, auch online über das Web-Gis-Tool Stellungnahmen abgeben zu können. Dort können Stellungnahmen ohne Personenbezug öffentlich eingesehen werden, um sich zu informieren, welche Themen bereits benannt worden sind.

Die Veranstaltung endet um 20.10 Uhr.

Anlagen

- PowerPoint Präsentation

Tatjana Zabel

Protokollführerin