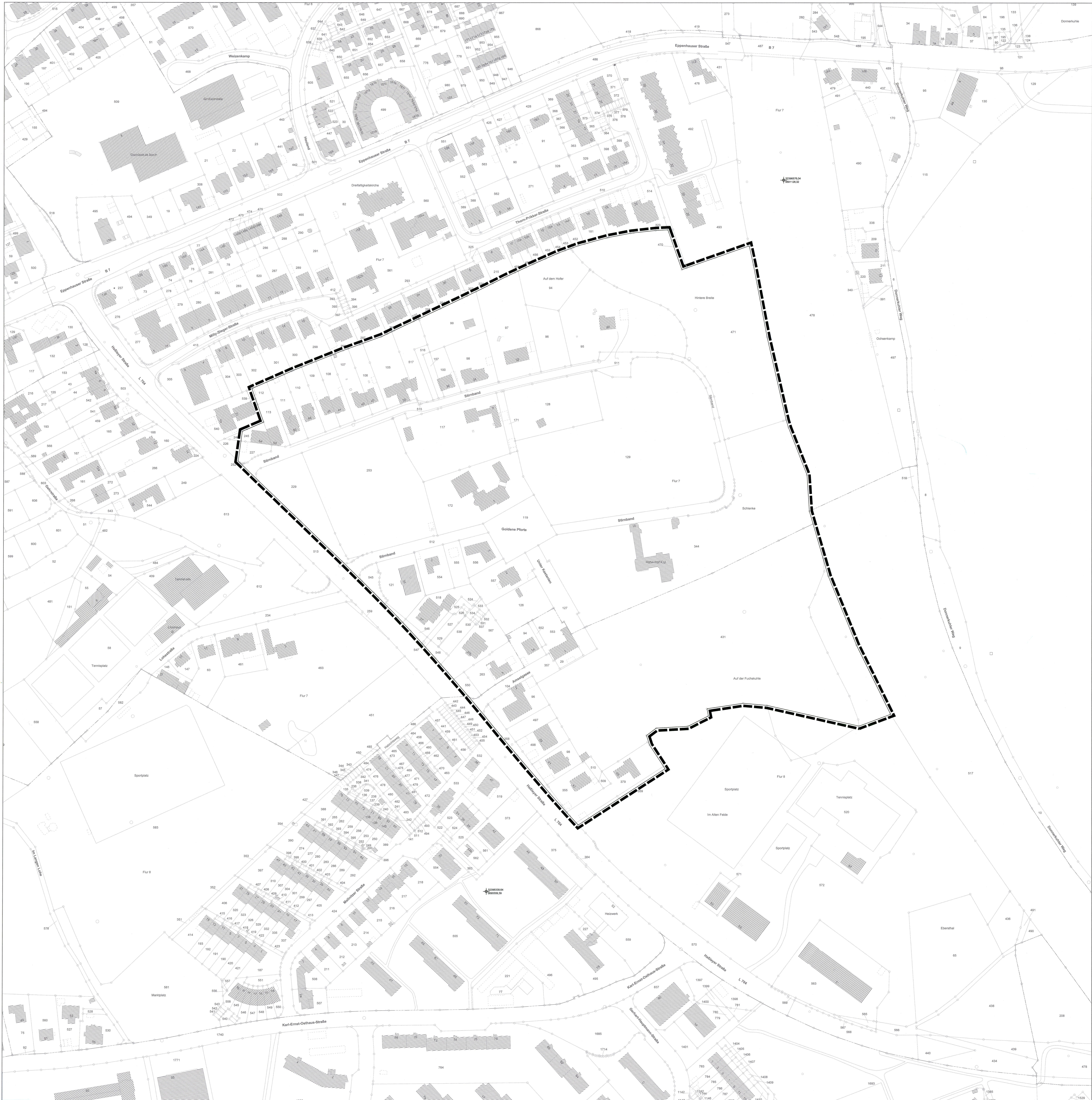


Erhaltungssatzung Hohenhagen nach § 172 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW



Zeichenerklärung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestand und sonstige Darstellungen

Bemerkung:
Die verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, der Zeichenvorschrift - AUT NRW

 Vorhandene Gebäude
 Flurstücksgrenze mit Vermarkung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hagen, 28.04.2025

 Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftsausweis
Dipl. Ing.
Lfd. Stabs. Vermessungsabteilung

Dieser Plan hat vorgelegen	Datum	Vorsitzender	Schriftführer
Bezugsvertretung Mitte	26.04.2025	K. Hagen	S. Hagen
Kultur- und Weiterbildungsausschuss	13.05.2025	Th. Hagen	S. Hagen
Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	14.05.2025	R. Hagen	S. Hagen
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung	15.05.2025	H. Hagen	B. D. Hagen

Der Rat der Stadt Hagen hat am 28.04.2025 diesen Plan als Bestandteil der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW beschlossen.

 Oberbürgermeister
 Schriftführer

Entworfen: J. Hagen, Gezeichnet: J. Hagen, Geprüft: J. Hagen, Abteilungsleiter: J. Hagen
Datum: 01.04.2025, Datum: 01.04.2025, Datum: 01.04.2025, Datum: 01.04.2025
Techn. Geodimeter: J. Hagen, Fachbereichsleiter: J. Hagen
Kunde: J. Hagen, Dr. Dieges: J. Hagen

Maßstab: 1:1000 Plan-Nummer

Erhaltungssatzung Hohenhagen
nach § 172 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Satzung der Stadt Hagen über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) für den Bereich „Hohenhagen“ vom 26.11.2025

Auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2024 (GV.NRW. S. 444) und des § 172 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 3786) hat der Rat der Stadt Hagen am 22.05.2025 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Hohenhagen“ umfasst das Gebiet der von Karl Ernst Osthaus 1906 initiierten Planung der Gartenstadt Hohenhagen. Das Gebiet weist eine große Anzahl von Gebäuden auf, die für das Ortsbild und die Stadtgestalt prägend sind und von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind.

Nach ständiger Rechtsprechung ist unter dem Ortsbild die bauliche Gestalt des Ortes sowohl von innen als auch von außen, die Ansicht und Silhouette des Ortes zu verstehen. Die Stadtgestalt wiederum meint die Struktur einer Stadt einschließlich ihres Grundrisses, der Baustruktur, der Freiräume und der typischen Nutzungsstruktur. Das Ortsbild und die Stadtgestalt werden geprägt durch die solitären Wohngebäude sowie die sie verbindende Straßen- und Wegeführung, die im Gesamtkontext betrachtet die ursprüngliche Planungsabsicht des Gebietes als Gesamtkunstwerk erkennen lassen. Darüber hinaus weisen viele Bereiche, die durch denkmalwerte Gebäude im Ensemble geprägt werden, eine besondere künstlerische Bedeutung auf. Über alledem ist immer auch der Bezug zum Hohenhof als das Gebiet prägende städtebauliche Dominante in den Blick zu fassen.

Zunehmende Verdichtungs- und Siedlungstendenzen in Stadtrandlage erzeugen einen Druck zur baulichen Nutzung der Grundstücke, der sich auch in bereits realisierten Bauprojekten im Gebiet zeigt.

Der Erlass der Erhaltungssatzung „Hohenhagen“ ist daher zur Sicherung der überlieferten städtebaulichen, insbesondere künstlerischen und geschichtlichen Bedeutung sowie der kontrollierten, unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten betrachteten Entwicklung des Gebietes geboten.

Dem öffentlichen Interesse wird folgend unter Würdigung der privaten, insbesondere wirtschaftlichen Belange der Vorrang eingeräumt, da das Erhaltungsgebiet in seiner Geschichte und Überlieferung einzigartig und für die Hagener Kulturlandschaft sowie Stadtgeschichte prägend ist.

Ohne Erlass der Erhaltungssatzung besteht die Gefahr einer zunehmenden baulichen Überprägung des Gebietes und damit einhergehend dem Verlust der historischen Aussagekraft.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung verläuft im nordwestlichen Bereich hinter den Grundstücken der Bebauung am „Stirnband“ und zieht sich entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der „Thorn-Prikker-Straße“ bis zur Bundesautobahn A 45 fort. Ihr Richtung Südwesten folgend verläuft der Geltungsbereich entlang der gebildeten Flurstücksgrenze der Flurstücke „Auf der Fuchskuhle“ und „Im alten Felde“ bis zur „Haßleyer Straße“. Die „Haßleyer Straße“ bildet die westliche Grenze des Geltungsbereichs bis zum Anschluss an die nordwestliche Bebauung „Stirnband“.

(2) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die folgenden Grundstücke in der Planversion Nr. 1206/2024:

Gemarkung Eppenhause, Flur 7, Flurstücke 227, 245, 112, 113, 111, 110, 109, 108, 172, 106, 105, 107, 517, 516, 157, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 471, 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 Eppenhause, Flur 8, Flurstücke 94, 552, 553, 29, 357, 104, 96, 497, 358, 498, 98, 355, 510, 509, 379, 431.

(3) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in einem Übersichtsplan zeichnerisch abgegrenzt. Der Plan ist als Anlage Bestandteil der Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Erhaltungssatzung dient gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Sie dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestaltung der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Siedlung. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung, der Genehmigung.

(2) Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Dazu gehören zugehörige Freiflächen und Einfriedungen, Bauhöhe, die Anordnung der Gebäude sowie besondere architektonische Merkmale.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Zuständigkeit und Verfahren

(1) Der Antrag auf Genehmigung von Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Hagen zu stellen.

(2) Die Genehmigung wird durch die Stadt Hagen erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird gemäß § 173 Abs. 1 BauGB im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren über die in § 3 bezeichneten Belange entschieden.

(3) Denkmalrechtliche Belange bleiben von der Erhaltungssatzung unberührt. Eine Genehmigung nach § 3 dieser Satzung ersetzt nicht eine möglicherweise notwendige denkmalrechtliche Erlaubnis.

§ 5 Begründung

Dieser Satzung ist eine Begründung beigelegt, die die städtebauliche Zielsetzung dieser Erhaltungssatzung konkretisiert.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zurückbaut oder ändert, handelt ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend (30.000) Euro belegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

Erhaltungssatzung „Hohenhagen“

Geschichtliche Entwicklung

Die Gartenstadt Hohenhagen ist ein 1906 von Karl Ernst Osthaus auf eigens erworbenem Grund initiiertes Siedlungsprojekt. Nach der Idee des Kunst- und Architekturmäzens sollte die exemplarische Villenkolonie durch eine umfassende künstlerische Gestaltung neue Impulse im Städtebau des frühen 20. Jahrhunderts setzen. Dazu konzipierten ausgewählte Architekten Einzelprojekte, die eingebunden in ein städtebauliches und architektonisches Gesamtkunstwerk nachhaltig zur Verbesserung der Lebensverhältnisse beitragen sollten.

Ausgangspunkt für dieses Siedlungsprojekt war der 1906 bis 1908 von Henry van de Velde im Auftrag und nach den Vorstellungen von Karl Ernst Osthaus errichtete Hohenhof, eine großzügige Landhausanlage mit Nebengebäuden und differenziert gestalteten Freibereichen. An ihrem Standort im Südosten des ringförmigen Erschließungsweges „Stirnband“ wirkt die Villa trotz ihrer bewussten Randlage als raumgreifende Dominante. Komplementär dazu entwickelten die Architekten Peter Behrens und Mathieu Lauweriks zwischen 1910 und 1914 verschiedene Ideen für die städtebauliche Anlage mehrerer Wohnhäuser im Westen des Baugebiets Hohenhagen. Die realisierten Projekte schufen eigenständige architektonische Akzente ohne sich dabei vollkommen von den übergeordneten Strukturen zu lösen. Nicht zuletzt aufgrund der hohen Erwartungshaltung von Karl Ernst Osthaus, aber vor allem durch den Ausbruch des 1. Weltkrieges kam es bei der weiteren Bebauung des Geländes zu Verzögerungen, die dann mit dem Tod Osthaus' 1921 ihr vorläufiges Ende fanden. Darüber hinaus wurde das Gebiet von dem Hagener Architekturbüro der Gebrüder Ludwigs weiterentwickelt. Leopold Ludwigs versuchte das innovative Bauen mit solider Bauausführung und gediegener Wohnlichkeit zu verbinden und damit nicht nur eine Avantgarde, sondern auch das aufgeschlossene Bürgertum für die Gartenvorstadt zu gewinnen. Kranzartig legen sich die Häuser an der „Haßleyer Straße“ und der „Eppenhauser Straße“ um das Kerngebiet.

Prägende Elemente

Das Gebiet weist eine hohe Dichte an denkmalwerter Substanz auf. Neben dem Hohenhof (Stirnband 10) mit den dazugehörigen Frei- und Gartenflächen, sind vor allem die Reihenbebauung im Westen des „Stirnbands“ (Stirnband 38, 40, 42, 44, 46, 48, 52, 54) sowie die Villen an der „Haßleyer Straße“ (Haßleyer Str. 35, 37) zu nennen.

Das Gebiet wird in erster Linie durch Wohnnutzung geprägt. Die Höhenentwicklung wird im Wesentlichen durch zweigeschossige, in Richtung der „Haßleyer Straße“ auch durch eingeschossige Bebauung bestimmt. In der Bauweise dominieren Einzelhäuser, nur vereinzelt sind Doppelhäuser zu finden, wodurch sich insgesamt eine offene Gestaltung mit Solitärbauten und reichen Frei- und Grünflächen ergibt. In der Dachlandschaft sind geneigte Dächer in Form von Walm- und Satteldächern maßgebend, wobei sich die Gestaltung insgesamt auch in Bezug auf die Trauf- und Giebelständigkeit der Gebäude sehr heterogen darstellt. Neben der baulichen Prägung kommt auch dem Straßenraum eine historische Bedeutung für das Gebiet zu. Insbesondere die rahmengebende Straße „Stirnband“ mit dem platzhaft gestalteten Übergang zur „Goldene Pforte“ sowie zur Straße „Unter den Kastanien“, welche als Allee ausgestaltet ist, sind hierbei anzuführen.

Im Zusammenwirken von Straßenraum und Bauflächen sind folglich auch die Frei- und Gartenflächen zu betrachten. Die Parkanlage um den Hohenhof, die im Zusammenhang betrachtet hofartig wirkenden Vorgärten der Reihenbebauung am Stirnband sowie die Freiflächen entlang der „Haßleyer Straße“ erfahren hierbei eine besondere Bedeutung. Sie bilden großzügige Grünräume die im Zusammenspiel mit dem architektonischen Anspruch der Bebauung das charakteristische Bild einer Vorstadtsiedlung darstellen, wie es die Vision von Osthaus vorsah. Die Heterogenität des Gesamtkonzeptes verdeutlicht darüber hinaus die fragmentierte Entwicklung unter verschiedenen Architekten mit unterschiedlichen zeitlichen Rahmenbedingungen.

Erhaltungsziele

Zentrales Ziel der Erhaltungssatzung ist es, den Charakter der von Osthaus geplante Gartenstadtsiedlung und deren Qualität wie sie sich in den bereits realisierten Bauprojekten manifestiert hat zu bewahren und mit dem ursprünglichen Gestaltungsansatz fortzuschreiben. Als Grundlage zur Festlegung der Erhaltungsziele kann auf die Untersuchungsergebnisse aus dem städtebaulichen & denkmalpflegerischen Rahmenplan Hohenhagen des Architekturbüro Prof. Spital-Frenking + Schwarz vom Februar 2015, ergänzt um neue Erkenntnisse die sich aus der fortgesetzten baulichen Entwicklung des Gebietes ergeben, abgestellt werden.

„Stirnband“

Das nördliche Stirnband wurde als einhüftige Bebauung geplant und realisiert. Der westliche Teil des vom „Stirnband“ umgebenden Geländes ist von Bebauung ungestört, im mittleren Bereich finden sich einzelne Gebäude die die „Goldene Pforte“ mit dem nördlichen Stirnband baulich verknüpfen.

Der nördliche Teil des „Stirnbands“ zeichnet sich durch zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Dachgeschoss, die als Sattel- und Walmdächer ausgeführt sind, aus. Dieser Bereich des Stirnbands besitzt zudem reichhaltige Gartenanlagen im rückwärtigen Bereich sowie Vorgärten, die durch die zurücktretende Bebauung im mittleren Bereich der Zeile, nahezu hofartig eingefasst wird.

Der östliche Teil des „Stirnbands“ war ursprünglich für die geplante Taut'sche Folkwangschule reserviert. Er ist nunmehr geprägt durch Baumbewuchs und ist von Bebauung ungestört. Die neuere Bebauung setzt Einzelhausbebauung im nordöstlichen Bereich fort. Zudem wechselt hier die Giebelständigkeit der Lauwericks-Gebäude zur Traufständigkeit. Sie ist ebenfalls zwei-, vereinzelt auch eingeschossig und zumeist mit Sattel- und Walmdach mit niedrigeren Dachneigungen angelegt. Weiterhin sind hier großzügige Gartenanlagen vorzufinden.

Der südöstliche Bereich des Stirnbands wird massiv vom Hohenhof geprägt, der als solitärer zweigeschossiger Bau in einer umfassenden Gartenanlage herausragt. Die Dachlandschaft des ankerförmigen Gebäudes folgt einem eigenen Konzept, die Fassade besticht durch Naturstein- und Schieferausführung. Dieser historische Bereich bildet den gestalterischen Kern, der das gesamte Gebiet umfangreich prägt und sich auch an der Straße „Unter Kastanien“ in Form einer Allee fortführt. Richtung Norden erfolgt eine Verknüpfung mit der „Goldenen Pforte“, Richtung Süden setzt sich der Fußweg über eine Treppenanlage mit dem angrenzenden Waldstück fort.

Insgesamt ist die Wohnnutzung vorherrschend, vereinzelt existiert jedoch auch eine gewerbliche oder Büronutzung.

„Goldene Pforte“/südwestliches Stirnband

Der zentrale Bereich der „Goldenen Pforte“ präsentiert sich als Verkehrsraum mit Parkflächen und einigen aufwertenden Begrünungselementen. Vorwiegend sind hier zweigeschossige Wohnhäuser als Einzelhäuser mit Walmdächern mit ungerichteter Dachneigung vorzufinden. Jüngere Neubauten zeigen sich zudem mit Flachdachbebauung. Eine besonderen Wirkung erhält die „Goldene Pforte“ auch dadurch, dass die Gebäude in ihrer Kubatur und ihren Fluchten eine besondere städtebauliche Einfassung bilden, welche den Hofcharakter mit Öffnung zur Straße Unter den Kastanien mitbestimmt. Die Nutzung zeigt sich in diesem Bereich eher gemischt. So sind von der Einfamilien- über die Mehrfamilien- auch gewerbliche Nutzungen vorhanden.

„Unter Kastanien“/„Amselgasse“

Die einseitige Bebauung der Straße „Unter Kastanien“ entlang einer Alleestruktur bildet mit ihren zweigeschossigen Einzelhäusern das Gegenstück zum großzügigen Westgarten des Hohenhofs. Die Dachlandschaft wird hier von Walmdächern, in der „Amselgasse“ wiederum durch Satteldächer mit Traufstellung geprägt. Untergeordnete Nebengebäude sind darüber hinaus mit Flachdach ausgeführt. Durch die Positionierung der Wohngebäude in den Übergangsbereichen der Straße „Unter Kastanien“ entlang der „Goldenen Pforte“ sowie der „Amselgasse“, findet eine Betonung der Ecken statt, die dem Zugang zum Garten des Hohenhofs eine besondere Bedeutung verleiht. Das weitgehende Freihalten der Flächen in diesem Bereich und die starke Durchgrünung betonen an dieser Stelle noch einmal den Gartenstadtcharakter. Die Eckbetonung mit hofartiger Ausgestaltung setzt sich im Übergang der „Amselgasse“ zur „Haßleyer Straße“ fort. Beide Straßen werden vorrangig wohnlich genutzt.

„Haßleyer Straße“

Im nördlichen Bereich der „Haßleyer Straße“ bis zum Übergang in die „Amselgasse“ findet sich auch eine zweigeschossige Wohnbebauung aus großzügig dimensionierten Einzelhäusern mit Walmdächern. Neubauten sind hier ebenfalls mit Flachdach ausgeführt. Die Gartenflächen sind großzügig bemessen und von den Einflüssen störender Nebengebäude weitestgehend freigehalten. Einer besonderen städtebaulichen Funktion kommt der Villa Cuno (Haßleyer Str. 35) zu, da diese durch ihre die „Haßleyer Straße“ und die „Goldene Pforte“ vermittelnde Stellung und der vorgelagerten Freifläche die Ecksituation in besonderem Maße prägt. Im südlichen Bereich der „Haßleyer Straße“ zeigt sich ein anderes Bild. Hier sind Mehrfamilienhäuser mit traufständigem Satteldach vorherrschend. Die ihnen vorgelagerten Garagenhöfe zeigen eine neue, den historischen Charakter störende Ansicht. Die „Haßleyer Straße“ wird im Süden von zwei giebelständigen Einfamilienhäusern abgeschlossen. Die Gebäude werden im wesentlichen als Wohngebäude genutzt, die Villa Cuno ist einer öffentlichen Nutzung gewidmet. Ein zurückgesetztes Einfamilienhaus im Süden der Straße wird zudem gewerblich genutzt.