

Vorlagenummer: 0337/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht, gemäß §25 BauGB für das „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“

Datum: 10.04.2025
Freigabe durch: Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter), Erik O. Schulz (Oberbürgermeister)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB30 - Rechtsamt

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hagen-Mitte (Vorberatung)	05.06.2025	Ö
Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung (Vorberatung)	26.06.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	03.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Unter gleichzeitiger Aufhebung der Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S 2 BauGB für das Quartier „Erweiterter Bahnhofsgebiet“ vom 30.06.2020 beschließt der Rat der Stadt Hagen die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“, wie es als Anlage 1 Gegenstand der Vorlage ist.

Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.

Sachverhalt

1. Anlass

Am 31.01.1991 wurde die erste Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Hagen für das Gebiet „Erweiterter Bahnhofsgebiet“ vom Rat beschlossen. Aufgrund der vermehrten Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit den Entwicklungen auf dem Gelände der Westseite sowie der ursprünglich geplanten Verbindungsachse über den Werdetunnel wurde die Vorkaufsrechtssatzung mit Beschluss vom 25.06.2020 durch die nun aufzuhebende Satzung ersetzt (DS Nr. 0500/2020).

Im Hinblick auf die aktuellen städtebaulichen Herausforderungen in Bezug auf problematische Einzelimmobilien und die jüngsten städtebaulichen Entwicklungen rund um den Werdetunnel ist es nunmehr erforderlich, die bestehende Satzung erneut zu konkretisieren.

Dazu soll die zuletzt gültige Vorkaufsrechtssatzung „Erweiterter Bahnhofsgebiet“ durch die

neue Vorkaufsrechtssatzung „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“ mit den aktualisierten städtebaulichen Zielsetzungen auf Grundlage der städtebaulichen Zielkonzeption „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“ ersetzt werden.

Für den Großteil des Geltungsbereiches hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung vom 15.02.2024 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das „Quartier am Hauptbahnhof“ gemäß § 141 Absatz 3 BauGB mit dem Ziel der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen (DS Nr. 0075/2024). Das Gebiet für die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht wurde im Norden kleinräumig erweitert, um das Gelände der Deutschen Bahn in die städtebaulichen Überlegungen mit aufzunehmen.

Mithilfe der Voruntersuchungen sollen Erkenntnisse über die Erforderlichkeit und Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gewonnen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, um die Voraussetzungen für die Erleichterung der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen zu schaffen, den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 S. 2 BauGB. Nach dieser Vorschrift kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

2. Maßnahmenbereiche gemäß der städtebaulichen Zielkonzeption „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“

Das städtebauliche Ziel sieht für den gesamten Geltungsbereich (siehe Anlage 1) grundsätzlich eine städtebauliche Aufwertung und eine Verbesserung des Stadtteilimage vor. Weiterhin gilt, zwischen den verschiedenen Funktionen im Planungsbereich zu vermitteln, die verschiedenen Nutzungsstrukturen aufzugreifen, sinnvoll und behutsam zu ordnen und zu ergänzen, um den zunehmend auftretenden Funktionsverlusten entgegenzuwirken.

Um die städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet zu definieren, wurde im Vorfeld der eingeleiteten Vorbereitenden Untersuchungen (DS. Nr. 0075/2024) eine städtebauliche Zielkonzeption mit den Entwicklungsschwerpunkten für die verschiedenen Bereiche im Bahnhofsquartier erstellt, die als Grundlage für die Steuerung der weiteren Entwicklung und zur Sicherung von Flächen dienen soll. Diese Konzeption gibt die städtebauliche Zielrichtung für die Schaffung von Planungsrecht zur stufenweisen Umsetzung der Konzepte vor. Die Maßnahmen können im Rahmen der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung zukünftig weiter definiert werden.

Die gegenständlichen Maßnahmenbereiche, die im Abgrenzungsplan näher dargestellt sind, sind wie folgt benannt:

- Fläche A: Altenhagen West
- Fläche B: Altenhagen Süd
- Fläche C: Kernbereich Eastside
- Fläche D: Arbeitsamt
- Fläche E: Inselblock Graf-von-Galen-Ring
- Fläche F: Bahnhofsvorstadt
- Fläche F1: Graf-von-Galen-Ring

- Fläche G: Schwenke Center

Die gesamte Entwicklungsstrategie ist der städtebaulichen Zielkonzeption „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“ (DS Nr. 0336/2025) zu entnehmen (siehe Anlage 4).

Mit der beabsichtigten Ausübung von Vorkaufsrechten werden folgende Zwecke gemäß §§ 1 Abs. 6, 1a BauGB verfolgt:

- Schaffung und Erhalt von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen anhand von Bestandsmodernisierungen, dem Rückbau von Problemimmobilien und der Auflösung von bestehenden Gemengelagen
- Die Erhaltung des Bahnhofsquartiers als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort
- Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität im öffentlichen Raum
- Hochwasserschutz entlang der Volme, aber auch Nutzbarkeit und Erlebbarkeit dieser
- Verbesserung der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des Gebietes
- Schonender Umgang mit dem Grund und Boden u.a. durch Entsiegelung und Begrünung
- Die Verbesserung des Stadtklimas durch die Schaffung von Frischluftschneisen und Pocketparks

3. Juristische Beurteilung

Im Gegensatz zum allgemeinen Vorkaufsrecht, das der Gemeinde u.a. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer durch Satzung förmlich festgesetzten Sanierungsmaßnahme nach § 24 BauGB zusteht, kann die Stadt durch eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht dieses auch in Gebieten anwenden, für die sie förmlich festzusetzende Maßnahmen in Betracht zieht. Darüber hinaus erstreckt sich das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB grundsätzlich auf alle Grundstücke, die von der Satzung erfasst sind.

Welche Anforderungen an ein „In-Betracht-Ziehen“ einer städtebaulichen Maßnahme i.S. von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu stellen sind, geht insbesondere aus dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 17.09.2018 - Az. 15 N 17.698 - hervor. Danach fordert ein „In-Betracht-Ziehen“, soweit die Vorkaufssatzung nicht der Sicherung einer förmlichen Planung dient und ihr Geltungsbereich mehrere tausend Quadratmeter umfasst, dass die Gemeinde zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zumindest eine ungefähre Vorstellung entwickelt hat, in welchem Umfang sie voraussichtlich Flächen für die gewünschte städtebauliche Maßnahme benötigen wird. Nur in diesem Fall kann sich die Absicht zur Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme in einem Maße verdichtet und konkretisiert haben, dass bei vernünftiger Betrachtung der Grunderwerb zur Sicherung der für die Entwicklung benötigten Fläche sinnvollerweise eingeleitet werden darf.

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Rechtsprechung erweist es sich als notwendig, dass die Vorkaufsrechtssatzung auf einem politisch beschlossenen Entwicklungskonzept fußt, das die städtebaulichen Zielsetzungen für die verschiedenen Baublöcke im Bereich „Quartier am

Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“ definiert.

4. Bestandteil der Vorlage

- Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“
- Anlage 2: Abgrenzungsplan
- Anlage 3: Liste der betroffenen Flurstücke
- Anlage 4: Städtebauliche Zielkonzeption „Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche“

Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen. |
| <input type="checkbox"/> | Es entstehen folgende Auswirkungen: |

Bemerkungen:

Durch die Vorkaufsrechtssatzung selbst entsteht zunächst kein finanzieller Aufwand. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts wird der finanzielle Aufwand im Rahmen der Beschlussfassung dargestellt. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind dann im Finanzplan darzustellen.

1. Rechtscharakter

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Auftragsangelegenheit |
| <input type="checkbox"/> | Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung |
| <input type="checkbox"/> | Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe |
| <input type="checkbox"/> | Vertragliche Bindung |
| <input type="checkbox"/> | Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges |
| <input type="checkbox"/> | Ohne Bindung |

Anlage/n

1 - Anlage_2_Abgrenzungsplan (öffentlich)

1 - Anlage_1_Satzung (öffentlich)

2 - Anlage_3_Liste_Flurstücke (öffentlich)