

Vorlagennummer: 0770/2025
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB für das Stadtumbaugebiet Hagen-Hohenlimburg.

Datum: 08.10.2025
Freigabe durch: Dennis Rehbein (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt: FB30 - Rechtsamt

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hohenlimburg (Vorberatung)	01.12.2025	Ö
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	04.12.2025	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	11.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Stadtumbaugebiets „Hagen-Hohenlimburg“.

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

Der Beschluss wird sofort umgesetzt.

Sachverhalt

Anlass

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll für den Geltungsbereich des festgelegten Bereichs (Anlage 1 & 2) eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden.

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Stadtteils hat das Hohenlimburger Zentrum eine große Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht dient diesem sich im Umbruch befindenden Gebiet sowohl bei der planungsrechtlichen Steuerung als auch der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Wenn Grundstücksverkäufe der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen, kann die Stadt Hagen steuernd eingreifen und das Vorkaufsrecht zur Sicherung der betreffenden (städtebaulichen) Maßnahme ausüben.

Seit 2021 ist das Zentrum Hohenlimburgs ein Stadtumbaugebiet im Sinne von § 171b BauGB. Grundlage für die Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung war das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Hagen-Hohenlimburg, das 2019 mit einem ersten Antrag erarbeitet worden war. Das InSEK Hagen-Hohenlimburg sieht für den Stadtteil unterschiedliche Maßnahmen vor, die helfen sollen, die vielseitigen Mängel im Stadtteil zu beheben und Stärken hervorzuheben. Der Handlungsbedarf wurde im Rahmen des

gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes HAGENplant 2035 festgestellt.

Rechtliche Einordnung

Welche Anforderungen an die Absicht zur Umsetzung 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 erfordert die Absicht zur Umsetzung, soweit die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nicht der Sicherung einer förmlichen Planung dient und ihr Geltungsbereich mehrere tausend Quadratmeter umfasst, dass die Gemeinde im 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 Umsetzung einer städtebaulichen Maßnahme in einem Maße verdichten und konkretisieren, so dass bei vernünftiger Betrachtung der Grunderwerb zur Sicherung der für die Entwicklung benötigten Fläche sinnvollerweise eingeleitet werden muss.

Städtebauliche Ziele und Maßnahmen

Ein wesentliches Planungsziel des „InSEK Hagen-Hohenlimburg“ für den gesamten Geltungsbereich ist die Funktions- und Zukunftsfähigkeit des Hohenlimburger Stadtteilzentrums. Es gilt die aktuell verminderte Aufenthaltsqualität und dem vorherrschenden Sanierungsstatus entgegenzuwirken. Daher beinhaltet das Maßnahmenpaket vielseitige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen in Bezug auf den Klimaschutz und die wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets als funktionales Stadtteilzentrum.

Um diese Entwicklung zu gewährleisten, werden im Rahmen des InSEKs Hagen-Hohenlimburg eine Vielzahl von Instrumentarien angewandt und Maßnahmen durchgeführt, welche sowohl den öffentlichen Raum als auch private Flächen- und Immobilieneigentümer adressieren.

Das Hof- und Fassadenprogramm soll Anreize für Investitionen der privaten Flächen- und Immobilieneigentümer geben, indem es eine Teilfinanzierung von Sanierungsmaßnahmen der Dächer, der Fassaden und der Entsiegelung von Innenhöfen ermöglicht.

Im öffentlichen Raum besteht unter anderem Handlungsbedarf im Innenhof, nördlich des Marktplatzes. Dort herrscht ein hoher Versiegelungsgrad und es findet illegales Parken auf öffentlichen Flächen statt. Daher soll durch die Entsiegelung der Flächen und die Entstehung neuer Grünflächen dieser unerwünschten Entwicklung entgegengewirkt werden.

Als umfangreichste bauliche Maßnahme des InSEKs Hagen-Hohenlimburg wurde in den Bereichen Rathausvorplatz, Markt, Limburger Freiheit inkl. denkmalgeschütztem Pavillon und Brucker Platz ein besonderer Handlungs- und Erneuerungsbedarf identifiziert, welcher sich aus dem Erscheinungsbild und baulichen Zustand dieses Bereiches ableitet. Im Rahmen des landschaftsplanerischen Wettbewerbs „Hohenlimburg an die Lenne“ wurden bereits Lösungen erarbeitet, welche im Rahmen des InSEKs Hagen-Hohenlimburg ausgearbeitet und ihre bauliche Umsetzung erfahren sollen.

Diese Planung umfasst unter anderem die Schaffung neuer Aufenthaltsräume, die Gestaltung von Freiräumen, die Verbindung zur angrenzenden Lenne unter Beachtung des Hochwasserschutzes und Maßnahmen zum Klimaschutz. Insgesamt soll eine Verbindung der Natur mit dem Innenstadtbereich entstehen. In Verbindung mit dem überörtlichen Lenneradweg und einer privatwirtschaftlichen Investition im Bereich des Brucker Platzes sollen neue Impulse für das Hohenlimburger Zentrum erwachsen.

Umsetzungsstrategie

Mehrere bestehende Konzepte wie das „ISEK HAGENplant 2035“, das „InSEK Hagen-Hohenlimburg“ und Handlungskonzepte zum Thema Einzelhandel und Wohnen sehen Potenzial und Handlungsbedarf in diesem Gebiet. Es ist eine städtebauliche Notwendigkeit,



das Stadtteilzentrum von Hohenlimburg funktionsfähig zu halten und zukunftsfähig zu gestalten. Durch die bereits genannten Maßnahmen und Ziele soll nach und nach das Stadtumbaugebiet „Hagen-Hohenlimburg“, das sowohl die Innenstadt als auch einen Teil der Lenne umfasst, wieder attraktiver und erlebbarer werden.

Zweck der Satzung

Die Grundidee der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die genannten Entwicklungsziele und Maßnahmen zu sichern und die Planung zu erleichtern und zu beschleunigen.

Sollte der Erwerber oder die Erwerberin bei einer möglichen Weiterveräußerung an Dritte nicht in der Lage sein, die städtebaulichen Ziele umzusetzen, besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Hagen, in dem Stadtumbaugebiet mit Hilfe des besonderen Vorkaufrechtes rechtzeitig steuernd einzugreifen und das Grundeigentum zu erwerben. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB soll somit helfen, Zugriff auf Grundstücke im Stadtteil zu haben, um die vorgesehene Nutzung, wenn notwendig, selbstständig durchzusetzen. Das Vorkaufsrecht dient außerdem als Signal für die eigene Entwicklungsbereitschaft seitens der Stadt Hagen.

Die Entscheidung darüber, ob bei Bestehen der entsprechenden Voraussetzungen das Vorkaufsrecht durch die Stadt Hagen ausgeübt wird, erfolgt jeweils im konkreten Einzelfall durch Beschluss des Stadtrates.

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Bemerkung:

Es entstehen finanzielle Auswirkungen, wenn mit der Ausübung des Vorkaufsrechts ein Grunderwerb ermöglicht wird (siehe dazu DS 0337/2025).

1. Rechtscharakter

☒ Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe

Anlage/n

1 - Vorkaufsrechtssatzung_Hagen_Hohenlimburg (öffentlich)

2 - Anlage_2_Flurstücke (öffentlich)

3 - Anlage_1_Vorkaufsrechtssatzung_Hlbg_Sitzungsplan (öffentlich)

Satzung der Stadt Hagen
über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
für das Gebiet
„Hagen-Hohenlimburg“

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung vom 11.12.2025 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§ 1

Zweck der Satzung

- (1) Die Stadt Hagen beabsichtigt im Bereich des Stadtumbaugebietes „Hagen-Hohenlimburg“ städtebauliche Maßnahmen zur Vitalisierung des Stadtteilzentrums zu realisieren. Zur Durchführung dieser Maßnahmen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Hagen die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für bebaute und unbebaute Grundstücke für das Stadtumbaugebiet „Hagen-Hohenlimburg“ beschlossen.
- (2) Die von der Stadt Hagen in dem Gebiet geplanten städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich aus den Inhalten des vom Rat beschlossenen gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035 sowie aus dem durch den Rat der Stadt Hagen am 23.09.2021 beschlossenen Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Hagen-Hohenlimburg (Drucksachennummer 0703/2021).
- (3) Neben den in der beschlossenen Vorlage beschriebenen Zielsetzungen des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts Hagen-Hohenlimburg umfasst dieses, für den Geltungsbereich der Satzung, weitere Maßnahmen, welche die Funktions- und Zukunftsfähigkeit des Hohenlimburger Zentrums gewährleisten sollen. Leitmotiv aller Maßnahmen des Integrierten

Stadtteilentwicklungskonzept und gleichzeitig rahmengebend ist es, dass diese der aktuell verminderten Aufenthaltsqualität und dem vorherrschenden ungenügenden Sanierungsstatus des öffentlichen und privaten Raumes entgegenwirken. Daher beinhaltet das Maßnahmenpaket vielseitige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sowie Maßnahmen in Bezug auf den Klimaschutz. Darüber hinaus enthält es Maßnahmen, welche die wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets als funktionales Stadtteilzentrum aufrechterhalten sollen. Außerdem soll der Verwahrlosung von privaten Immobilien entgegengewirkt werden.

Die Maßnahmen sollen ihre positive Wirkung sowohl in den Bereichen Einzelhandel und Wohnen als auch in Bezug auf die Aufenthaltsqualität im Hohenlimburger Zentrum entfalten, um eine zukunftsgerechte Entwicklung zu ermöglichen.

Von zentraler Bedeutung ist dabei die Entwicklung am Brucker Platz und dem angrenzenden Transformatorenstandort sowie die Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans im Bereich des Innenhofes am Marktplatz und die Qualifizierung der Wegeverbindung zwischen Herrenstraße und Bahnstraße.

Zur Erhaltung und Entwicklung des Stadtbildes und der vorhandenen Raumstruktur sowie zur Gewährleistung einer effektiven Planung ist es notwendig, Zugriff auf Grundstücke im Stadtteil zu haben, um die vorgesehene Nutzung, wenn notwendig, selbstständig durchzusetzen.

Darüber hinaus ist es von Bedeutung, den Bestand unter Beachtung des Denkmalschutzes zu sichern und aufzubessern. Durch die Aktivierung von Ladenlokalen und die Umnutzung von Bestandsgebäuden kann die Innenstadt funktional gestärkt werden. Daher spielen auch der Erwerb und die Neunutzung von leerstehenden Immobilien eine große Rolle, um den zukunftsfähigen Transformationsprozess des Hohenlimburger Zentrums voranzutreiben.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der genaue räumliche Geltungsbereich der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Abgrenzungsplan. Er erstreckt sich über die in Anlage 2 genannten Flurstücksnummern und basiert auf dem Maßnahmenbereich des Stadtumbaugebiets und dem InSEK Hagen-Hohenlimburg.
- (2) Die genaue Lage und die Abgrenzung des Gebiets sind dem als Anlage 1 beigefügten Abgrenzungsplan sowie der Liste der betroffenen Flurstücke als Anlage 2 zu entnehmen.

§ 3

Städtebauliche Maßnahmen

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

Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch kleinteiligere Durchmischung in der Innenstadt geschaffen werden. Um dies zu gewährleisten, ist die Erhaltung des Versorgungsbereichs und Stärkung der Zentrumsfunktion sowie die Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität im öffentlichen Raum und ein Entgegenwirken der fortschreitenden verminderten Aufenthaltsqualität und dem vorherrschenden ungenügenden Sanierungsstatus von zentraler Bedeutung. Dadurch soll die wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets als funktionales Stadtteilzentrum aufrechterhalten werden und der Verwahrlosung von privaten Immobilien entgegengewirkt sowie die vorhandene Raumstruktur erhalten werden.

Eine weitere Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung ist ein schonender Umgang mit dem Grund und Boden u. a. durch Entsiegelung und Begrünung von (Parkplatz-)Flächen wichtig.

Durch die Lage des Gebiets ist der Hochwasserschutz entlang der Lenne, aber auch die Nutzbarkeit und die Erlebbarkeit durch eine Verbesserung der Erreichbarkeit und der Zugänglichkeit des Gebiets von Bedeutung.

Zur Gewährleistung einer effektiven Planung ist es notwendig, Zugriff auf Grundstücke im Stadtteil zu haben, um die vorgesehene Nutzung, wenn notwendig, selbstständig durchzusetzen.

- (2) Für den Geltungsbereich der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht werden im Einzelnen folgende, aus dem InSEK Hagen-Hohenlimburg abgeleitete, städtebauliche Maßnahmen im Sinne von § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Betracht gezogen:

Die städtebaulichen Maßnahmen adressieren die Erhaltung der Innenstadt als Versorgungs-, Dienstleistungs-, und Wohnstandort durch die Behebung und Verbesserung des Sanierungsstaus und den Abbau von städtebaulichen Missständen im gesamten Geltungsbereich sowie die Aufwertung und Wiederinbetriebnahme von verwahrlosten (Problem- oder Schrott-)Immobilien und der Auflösung von bestehenden Gemengelagen. Darüber hinaus wird die Neugestaltung des öffentlichen Raumes, insbesondere stark versiegelte

Bereiche, durch Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen in Form von Entsiegelungs-, Begrünungs-, und baulichen Maßnahmen angestrebt.

Zielsetzung ist die Schaffung einer klimaangepassten Innenstadt, welche durch Begrünung und Gestaltung des Wohnumfeldes aufgewertet wird.

Darüber hinaus werden die Stärkung sowie der Erhalt des Stadtbildes und der Raumstruktur angestrebt, wofür auch Änderungen von Bebauungsplänen notwendig werden.

Im Wettbewerbsgebiet „Hohenlimburg an die Lenne“ als Teil der Gesamtmaßnahme liegt der Fokus auf der Verknüpfung der Innenstadt mit der Lenne und Schaffung von neuen Nutzungs- und Aufenthaltsräumen am Wasser, bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung des Hochwasserschutzes. Hierdurch sollen auch neue Frischluftschneisen erschlossen werden.

§4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 27 BauGB über die Abwendung des Vorkaufsrechtes, des § 27a BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu Gunsten Dritter sowie des § 28 BauGB über Verfahren und Entschädigung bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes wird hingewiesen.

Anlagen:

Abgrenzungsplan, Aufstellung der Flurstücke

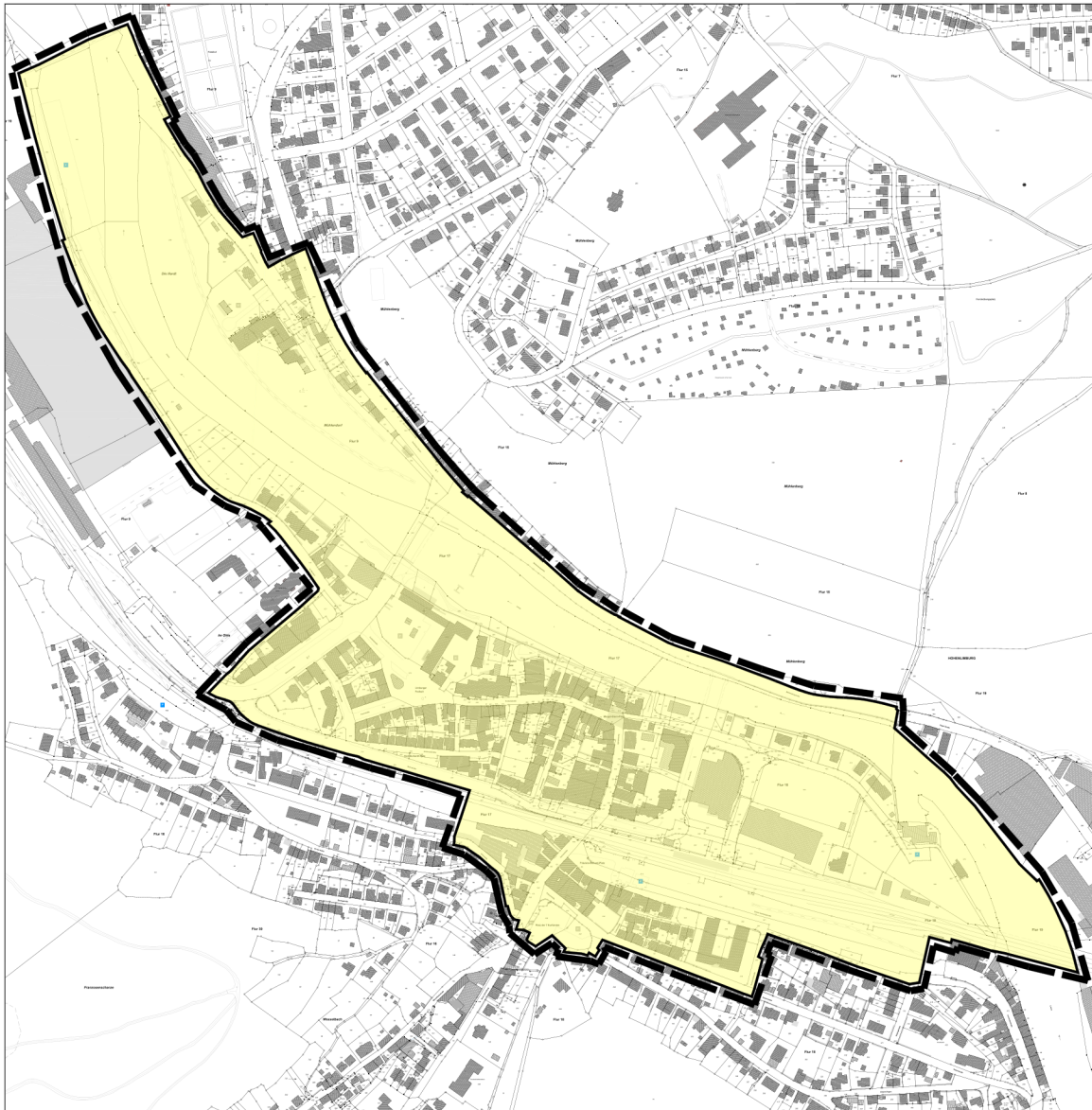
Aufstellung der Flurstücke

als Anlage 2 zur Satzung der Stadt Hagen über ein besonderes Vorkaufsrecht
nach § 25 Abs. 1 Nr.2 BauGB für den Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes
„Hohenlimburg-Zentrum“

Gemarkung	Gemarkungs- kennzeichen	Flur	Zähler
Hohenlimburg	1432	9	65,72,73,77,78,83,88, 103,112,113,114,115,116,117,119, 120,121,122,123,125,127,128,129, 130,133,134,135,136,142,143,144, 145,146,150,156,193, 206,212,213,240,242,246,250,255, 256,257,259,261,263,266,269,282, 283,292,295,297,299, 301,308,309,332,333,334, 433,436,438,440,487,489,492,494, 496, 501,517,518,525,526,527,528,534, 551,553,554,558,559,560,561,562, 563,564,565,566,574,575,576,577, 581,584,585,588,590,591,593,594, 595,596,597,598,599, 600,601, Teilweise: 573,578,606,
Hohenlimburg	1432	10	145,146, Teilweise: 137,731,743,
Hohenlimburg	1432	15	572,758,782, Teilweise: 869,
Hohenlimburg	1432	17	2,3,4,24,29,31,35,39,40,41,42,43,4 4,45,46,47,51,58,62,63,81,87,88,9 3,94,95,96,98,99, 100,101,102,104,105,106,107,108, 109,110,111,112,113,114,123,124, 163,164,167,168,169,170,172,177, 195, 203,215,216,217,228,247,248,253, 255,256,257,258,269,275,276,277, 278,279,289,290,297,298,

			<p>304,305,307,313,315,316,319,320,321,323,328,330,331,333,335,342,344,345,346,347,348,351,353,357,358,359,360,361,363,364,365,366,369,370,371,372,373,374,377,378,379,380,381,382,383,384,386,387,397,399,</p> <p>402,410,411,412,419,420,425,429,430,433,437,438,439,440,441,442,443,444,445,447,449,450,453,454,455,457,460,462,464,466,470,471,478,482,485,491,492,493,494,495,497,498,499,</p> <p>500,501,502,503,504,505,506,507,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,521,522,523,525,526,527,528,529,530,531,542,543,544,545,546,547,549,550,551,552,554,555,558,560,561,566,567,568,569,570,572,573,576,577,578,579,</p>
Hohenlimburg	1432	18	<p>3,7,9,10,14,15,19,20,24,25,27,33,54,55,59,60,61,62,63,64,67,68,69,72,73,74,75,76,77,8,79,80,81,82,83,86,88,</p> <p>197,</p> <p>234,251,281,289,293,294,</p> <p>304,305,315,325,328,337,338,343,346,347,348,349,350,351,352,353,354,355,361,362,363,370,371,374,379,380,381,382,383,384,386,387,388,390,391,392,393,395,396,397,398,399,</p> <p>400,405,406,414,415,434,435,460,461,467,469,471,473,474,475,480,483,486,487,488,489,491,494,495,496,497,498,</p> <p>501,502,503,504,505,506,507,508,510,512,520,521,522,523,524,526,527,528,529,530,531,532,535,536,537,538,539,540,541,542,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,557,559,560,562,564,</p>

			565,566,567,568,569,570,571,572, 596, Teilweise: 364,471,
Hohenlimburg	1432	19	418



Geltungsbereiche der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht

Geltungsbereich der Satzung über das besondere
Vorkaufrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Benennung
Die verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargelegt, der Zeichenschrift - A1/D NEN

 Vorhandene Gebäude

 Flurstücksgrenze mit Vermerk

Dieser Plan hat vorgelegen			
Datum	Vorsitzender	Schiffahrtskommission	
Beauftragter Hafenentwicklung	04.12.2020		
Ausweisung für Stadt, Baugesetzgebung und Wirtschaftsentwicklung			
04.12.2020			
Der Rat der Stadt Hagen hat am _____ nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauO) diesen Plan beschlossen.			
Übergangsmaßnahmen		Schiffahrtskommission	
Beauftragter Ökonomie	Beauftragter Umwelt	Geprüfte Technik	Absegnung Ökonomie
Beauftragter Technik	Beauftragter Ökonomie	Beauftragter Umwelt	Beauftragter Technik
Dr. Diegel		Dr. Diegel	

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
nach § 25 BauGB Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet
Münster, Adenauersiedlung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung