



**Vorlagennummer:** 0075/2024-1  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Status:** öffentlich

## **Ergänzungsbeschluss - Vorbereitende Untersuchungen "Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche": Anpassung Untersuchungsgebiet**

**Datum:** 29.10.2025  
**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 Hagen-Mitte<br>(Vorberatung) | 02.12.2025               | Ö                     |
| Stadtentwicklungsausschuss<br>(Vorberatung)    | 04.12.2025               | Ö                     |
| Rat der Stadt Hagen<br>(Entscheidung)          | 11.12.2025               | Ö                     |

### **Beschlussvorschlag**

In Ergänzung des Beschlusses DS 0075/2024 vom 15.02.2024 wird die Verwaltung beauftragt

1. die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß des in der Anlage beigefügten aktualisierten Lageplanes zur Darstellung des Untersuchungsgebietes und der in der Anlage beigefügten aktualisierten Liste der betroffenen Flurstücke weiterzuführen; Lageplan und Flurstücksliste sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen.
3. soweit weitere Leistungen zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen durch Dritte erbracht werden sollen, diese im erforderlichen Umfang zu beauftragen.

### **Sachverhalt**

#### **1. Sachstand**

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung vom 15.02.2024 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Hiermit wurde gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB die rechtliche Grundlage geschaffen, um das in der entsprechenden Drucksachennummer 0075/2024 dargestellte Untersuchungsgebiet und die darin genannten Flurstücke auf sog. Städtebauliche Missstände zu überprüfen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 18/2024, ausgegeben am 05.07.2024 und mit Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB.



Die Vorbereitenden Untersuchungen zielen im Ergebnis darauf ab, die städtebaulichen Sanierungsziele als Grundlage für eine zu beschließende Sanierungssatzung zu formulieren, die flurstückscharfe Abgrenzung des Sanierungsgebietes festzulegen und die städtebaurechtliche Ausgestaltung des Instrumentes der städtebaulichen Sanierung für das Sanierungsgebiet zu bestimmen (insb. Verfahrensart, Genehmigungsvorbehalte).

Für den Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Verwaltung eine federführende Projektleitung eingestellt. Zudem hat die Verwaltung im Oktober 2025 die Planungsbüros GUUT aus Bochum und Stadtraumkonzept aus Dortmund für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für einen Zeitraum von rund 15 Monaten beauftragt.

Um städtebauliche Perspektiven für die Teilbereiche „Altenhagen-West“ und „Kernbereich Eastside“ aufzuzeigen, entwickelte die Verwaltung die sog. Städtebauliche Zielkonzeption (Drucksachennummer 0336/2025), die der Rat in der Sitzung vom 03.07.2025 beschloss. Diese städtebauliche Zielkonzeption, beschlossen als städtebauliche Planung i. S. v. § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, dient u. a. als fachliche und politische Leitlinie für die VU und ergänzt diese. Zusätzlich wurde seitens des Rates eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 BauGB beschlossen, um vorab auf etwaige Schlüsselgrundstücke zugreifen zu können und mit dem städtebaulichen Instrument auf mögliche Entwicklungen einzuwirken (Drucksachennummer 0337/2025).

## **2. Ergänzungen**

Das Gebiet der Vorkaufsrechtssatzung fußt bereits auf fortgeschrittenen Entwicklungen, sodass darin ein größeres Gebiet gewählt wurde als dem Beschluss der DS 0075/2024 vom 15.02.2024 zugrunde liegt. Um etwaige Unsicherheiten durch unterschiedliche Gebietsgrößen mit dem selbem Namen zu vermeiden und einen klaren Rahmen in der VU-Beteiligung der Betroffenen nach § 138 BauGB zu setzen ist es zielführend und erforderlich, das Untersuchungsgebiet dergestalt auszuweisen, dass die Gebiete der Vorkaufsrechtssatzung und VU einheitlich sind. Zeitgleich wird ein rechtssicherer Rahmen geschaffen, um auch die neu hinzugekommenen Gebiete offiziell in die Untersuchungen einzubeziehen.

Dementsprechend wird das bislang bestehende Untersuchungsgebiet parallel zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kleinräumig in Richtung Norden um das Gelände der Deutschen Bahn, der kompletten Fehrbelliner Straße, der Schubertstraße und Zollstraße erweitert, um es in die Untersuchungen mitaufzunehmen. Dasselbe gilt im Südwesten für die Schwanenstraße (Ergänzung der Flurstücke mit ungeraden Hausnummern), die Taubenstraße sowie die Wehringhauser Str. 34 und 34a.

Für eine größtmögliche Rechtssicherheit im Verfahren empfiehlt die Verwaltung, den Beschlussvorschlag dieser Ergänzungsvorlage betreffend der Gebietsanpassung zu fassen.

### **Auswirkungen**

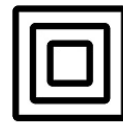
#### **Inklusion von Menschen mit Behinderung**

##### **Belange von Menschen mit Behinderung**

☒ sind nicht betroffen

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung**

☒ keine Auswirkungen (o)



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

### **Finanzielle Auswirkungen**

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

### **1. Rechtscharakter**

☒ Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe

☒ Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

### **Anlage/n**

1 - Anlage 2\_Liste der Flurstücke VU (öffentlich)

2 - Anlage 1\_ÜPLan Abgr\_VU Eastside (öffentlich)

**Ergänzungsbeschluss - Vorbereitende Untersuchungen**

**"Quartier am Hauptbahnhof (Eastside) und angrenzende Bereiche"**

**Liste der betroffenen Flurstücke für das Untersuchungsgebiet**

**Anlage 2**

Drucksachen Nr. 0075/2024-1

| Gemarkung | Flur      | Flurstück   |
|-----------|-----------|---|
| Eckesey   | <b>11</b> | 63 teilw., 139 teilw., 137 teilw.   |
|           | <b>12</b> | 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 100, 102, 103, 104, 105, 108, 109, 110, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 150, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 169, 171, 172, 173, 177, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 117, 218, 219, 226, 230, 231, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 250, 251, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 263, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 283, 284, 288, 294, 300, 301, 302, 303, 305, 307, 308, 312, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 327, 328, 329, |
|           | <b>13</b> | 1, 2, 3, 17, 20, 21, 27, 28, 29, 33, 34, 36, 43, 67, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 105, 107, 108, 111, 112, 113, 115, 117, 150, 151, 152, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 171, 172, 173, 180, 181, 184, 186, 187, 188, 189, 191, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 201, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 212, 215, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243  |
|           | <b>14</b> | 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 91, 92, 93, 94, 97, 98, 118, 120, 122, 140, 141, 165, 171, 172, 174 teilw., 238, 279, 283 teilw., 285, 286, 288, 289, 304, 305 teilw., 306 teilw., 307 teilw., 317 teilw., 318, 319, 320, 321, 322, 324, 325, 326, 327, 328, 337, 338, 339, 342, 343  |
|           | <b>15</b> | 65, 66, 144 teilw.  |
|           | <b>16</b> | 51, 136, 137, 148, 151, 165, 168, 169, 172, 194, 195, 196, 197, 198, 200, 201, 203, 213, 214, 219, 220, 221, 222, 223 teilw., 224   |

| Gemarkung | Flur      | Flurstück  |
|-----------|-----------|--|
| Hagen     | <b>27</b> | 45, 48, 49, 50, 54, 55, 58, 61, 62, 69, 70, 72, 76, 77, 78, 79, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 102, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 114, 115, 116, 117, 122, 131, 201, 206, 210, 224, 253, 254, 257, 258, 266, 267, 329, 334, 362, 363, 364, 365, 366 teilw., 367, 368 teilw., 375, 376 teilw.  |
|           | <b>28</b> | 6, 15, 192 teilw., 195, 196, 197, 199, 200, 204, 205, 206, 207, 208, 211, 223, 224, 225, 226, 227, 235, 236, 237, 238  |
|           | <b>29</b> | 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 455, 456, 457, 461, 462, 522, 524 teilw.   |
|           | <b>45</b> | 9, 10, 11, 12, 13, 114, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 61, 63, 65, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 78, 79, 80, 81   |
|           | <b>46</b> | 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105 |
|           | <b>47</b> | 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 86, 87, 90, 91, 92, 103, 104, 105, 106, 107, 108 teilw., 113, 115 teilw., 116, 117, 128, 129 teilw., 130, 131, 137, 138, 139, 140  |



Drucksachen Nr. 0075/2024-1

