



**Vorlagennummer:** 0005/2026  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Status:** öffentlich

## **Erlass einer Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für die im Satzungsplan dargestellten Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2/26 (728) - Südufer Hengsteysee - Parkplatz am Laufwasserkraftwerk**

---

**Datum:** 15.01.2026  
**Freigabe durch:** Dennis Rehbein (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter)  
**Federführung:** FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
**Beteiligt:**

### **Beratungsfolge**

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Stadtentwicklungsausschuss (Vorberatung)	19.03.2026	Ö
Bezirksvertretung Hagen-Nord (Vorberatung)	25.03.2026	Ö
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	26.03.2026	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt die Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für die im Satzungsplan schraffiert dargestellten Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 2/26 (728) – Südufer Hengsteysee – Parkplatz am Laufwasserkraftwerk - in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand der Vorlage ist.

### **Sachverhalt**

#### Ziel und Zweck

Das Bebauungsplanverfahren (siehe Vorlage Drs.-Nr. 0006/2026) dient der städtebaulichen Begleitung der Planungen der Stadt Hagen im Hinblick auf die Umsetzung des SeeParks Hengstey der u. a. zur Sicherung und Entwicklung des Freiraums am südlichen Ufer des Hengsteysees und zum Zweck der naturnahen, landschaftsbezogenen Freizeitgestaltung, Erholung und des Tourismus führen soll. Die Stadt Hagen hat zu diesem Zweck in 2023 die Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbes ausgelobt, dessen Gewinnerbüro die Entwicklung der Brachfläche (Rangierbahnhof) in eine mit vielfältigen Nutzungen belegte Parklandschaft für Sport, Freizeit, Erholung und Naturbeobachtung geplant hat. Insbesondere die Maßnahmen mit den Sport- und Freizeitschwerpunkten an der Dortmunder Straße und vis-à-vis des Koepchenwerks, der Entwicklung der Uferlinie mit Stegen zum Wasser, einer attraktiven Wegeführung für Fußgänger und Läufer sowie Nutzer des Fernwanderradweges, dem RuhrtalRadweg, sollen vielfältige, attraktive Verweilmöglichkeiten bieten.

Die Freibadentwicklung ist auf dem Teilstück zwischen der Dortmunder Straße im Osten und der Seestraße im Südwesten als Einzelmaßnahmen in diesem Handlungskonzept bereits umgesetzt.

Nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen gemäß vorgenannter Planungsziele in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, mittels einer Satzung solche Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Dies sind die im Satzungsplan schraffiert dargestellten Flächen. Die Flächen des Ruhrverbands wurden nicht mit einem Vorkaufsrecht belegt, da davon ausgegangen werden kann, dass hier kein Eigentümerwechsel zu erwarten ist und dieser an einer Entwicklung im Sinne des Konzeptes zur Entwicklung des Südufers des Hengsteysees kooperativ mitwirken wird.

Der Erlass einer Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für die im Satzungsplan schraffiert dargestellten Flächen im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanverfahrens ist somit sinnvoll, um die geplanten Entwicklungsperspektiven gegenüber anderen Nutzungsinteressen durchsetzen zu können.

Dazu gehören in diesem Fall insbesondere die verkehrliche Erschließung des Gebietes von Südwesten über die Seestraße und die Neuordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr sowie die Schaffung neuer Flächen zum Parken unweit des Freibades Hengstey.

#### Inhalte und weiteres Vorgehen

Im Rahmen der Planungen zum IGA-Projekt „SeePark Hengstey“ hat die Verwaltung auf Grundlage der Vorentwurfsplanung des Landschaftsarchitekturbüros PLANORAMA (Gewinner des Freiraumplanerischen Wettbewerbs 2023, s. o.) ein Mobilitäts- und Verkehrskonzept in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Gutachten stellen dar, dass die bisherigen Stellplätze des Freibades Hengstey bereits jetzt an Spitzenzeiten voll belegt sein werden und somit in der Betrachtung der Parkplätze für den SeePark nicht berücksichtigt werden können. Die SeePark-Planung sieht zur Deckung des Stellplatzbedarfes die Erweiterung des Parkplatzes an der Dortmunder Straße sowie im Bereich der Laufwasserkraftwerkbrücke vor.

Es ist vorgesehen im Bereich der Laufwasserkraftwerkbrücke die bereits vorhandenen „informellen Stellplätze“ planungsrechtlich zu sichern und an dieser Stelle das Parkplatz Angebot zu erweitern. Hierdurch wird der, bei vollständiger Umsetzung des SeeParks entstehende, erforderliche Stellplatzbedarf gedeckt werden können.

Zum Schutz der Ortslage Hengstey vor Falschparkern oder durch zusätzlichen Parkplatzsuchverkehr soll an der Laufwasserkraftwerksbrücke das Parkplatzangebot von derzeitig ca. 70 informellen Stellplätzen auf ca. 230 ausgeweitet werden.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Hagen und der entsprechenden Veröffentlichungen tritt die Vorkaufsrechtssatzung in Kraft.

### **Auswirkungen**

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

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

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

keine Auswirkungen (o)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Berücksichtigung von Klimaaspekten mit gesetzlichem Auftrag vorgeschrieben. Um Vorhaben hinsichtlich der Klimarelevanz zu optimieren und negativen Auswirkungen entgegenzuwirken, werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung aufgenommen, die Treibhausgase reduzieren, Klimafolgen abmildern und/oder Treibhausgase kompensieren.

Eine gesonderte Prüfung zu den Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ist somit bei der Vorlagenerstellung i. R. von Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

#### **Anlage/n**

1 - 2026-02-24\_Satzungstext (öffentlich)

2 - 2026-02-09\_Vorlagenblatt (öffentlich)

## **Satzung vom**

über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.: 2/26 (728) – Südufer Hengsteysee – Parkplatz am Laufwasserkraftwerk.

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der z.Zt. gültigen Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der z.Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen.

### **§ 1**

#### **Anordnung**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.: 2/26 (728) - Südufer Hengsteysee – Parkplatz am Laufwasserkraftwerk – beschlossen.

### **§ 2**

#### **Ziel und Zweck der Satzung**

Die Fläche wird als eine der letzten Möglichkeit am Hengsteysee gesehen, den öffentlichen Verkehr zu ordnen und für die Unterbringung des dringend benötigten ruhenden Verkehrs zu sorgen. Ziel der Planung ist es daher, die nicht mehr genutzte Fläche zu ordnen und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird diese Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

### **§ 3**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst den schraffierten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2/26 (728) - Südufer Hengsteysee – Parkplatz am Laufwasserkraftwerk. Er liegt im Stadtbezirk Nord, Gemarkung Boele, Flur 28.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt

- Im Süden durch Wald
- im Westen schließt sich der Hengsteysee mit der Brücke am Laufwasserkraftwerk an,
- im Norden befindet sich die Aufschüttung, entstanden durch die Ausbaggerung des Hengsteysees
- im Osten durch die Kreuzung Seestraße.

Das Plangebiet umfasst ca. 14.600 qm.

Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung  
Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25  
Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Geltungsbereich des aufzustellenden  
Bebauungsplans Nr. 2/26 (728) Südufer Hengsteysee  
- Parkplatz am Laufwasserkraftwerk

Drucksachen Nr. 0005/2026

