

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:****Betreff:**

Erlass einer 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. 1/16 (669) - Freizeitentwicklung Südufer Hengsteysee-

**Beratungsfolge:**

08.11.2017 Bezirksvertretung Hagen-Nord

14.11.2017 Stadtentwicklungsausschuss

30.11.2017 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**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. 1/16 (669) –Freizeitentwicklung Südufer Hengsteysee- in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand der Vorlage mit der Drucksachennr.: 0361/2017 ist.

**Begründung:**

Sachstand:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2016 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1/16 (669) -Freizeitentwicklung Südufer Hengsteysee beschlossen. Veröffentlicht wurde der Beschluss im Amtsblatt am 22.07.2016.

Der B-Plan-Entwurf bezieht sich zum größten Teil auf die Bahnflächen des ehemaligen Rangierbahnhofs Hagen-Hengstey. Diese unterliegen, sofern und solange sie nicht förmlich entwidmet sind, aufgrund der Sonderregelung in § 38 BauGB nicht der Planungshoheit der Gemeinde. Anlagen der Bahn haben durch Widmung einen Vorrang, der nur durch förmliche Entwidmung beseitigt werden kann. Gleichwohl besteht aufgrund der im Jahre 2004 in das BauGB eingefügten Spezialvorschrift des § 9 Abs. 2 BauGB (sog. "Baurecht auf Zeit" bzw. "bedingtes Baurecht") für die Gemeinde grundsätzlich das Recht und die Möglichkeit, Bahnflächen bereits vor der endgültigen Freistellung nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) in die kommunale Bauleitplanung zu überführen. Von dieser Möglichkeit soll bei der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden.

Mit Schreiben vom 15.05.2017 hatte die Stadt Hagen dem Eisenbahn-Bundesamt nach § 23 AEG den Antrag auf Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken zugeleitet, da für diese Flächen des Bundesbahnenvermögens offensichtlich kein Verkehrsbedürfnis mehr bestand und eine Nutzung der Flächen im Sinne einer eisenbahnrechtlichen Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten war.

Im Rahmen des Freistellungsverfahrens wurde die Deutsche Bahn AG zur Abgabe der Freistellbarkeitserklärung gebeten. Daraufhin hat sich die DB Energie GmbH, eine Tochter der Deutschen Bahn gemeldet und für eine ca. 4 Hektar große Fläche den Bedarf für ein Umspannwerk am Knoten Hagen angemeldet. Das bekundete Interesse der DB Energie GmbH zur Errichtung eines Umspannwerkes hat nach Aussage des Bundesbahnenvermögens jedoch keinen Einfluss auf das Entwicklungsverfahren.

Da das Bundesbahnenvermögen gegenüber dem RVR nunmehr den Verkauf der gesamten Fläche zugesagt hat und in Kürze die Verträge geschlossen werden können, geht die Verwaltung zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon aus, dass eine Freistellung eines Großteils der im Plangebiet ausgewiesenen (ehemaligen) Bahnflächen nach § 23 AEG noch vor Abschluss des B-Planverfahrens erfolgen kann.

Zwingend erforderlich ist die Freistellung vor Abschluss des B-Planverfahrens allerdings nicht. Der B-Plan kann als Baurecht auf Zeit die Bedingung enthalten, dass die Festsetzungen ganz oder teilweise in Kraft treten, wenn eine Freistellung nach § 23 AEG oder in anderer Weise - z.B. in einem Planfeststellungsbeschluss - erfolgt ist (vgl. Stüber, Bahnflächen in der gemeindlichen Bauleitplanung, NVwZ 2006, S. 514).

**Planungsziele:**

Das Bebauungsplanverfahren dient der frühzeitigen städtebaulichen Begleitung der Überlegungen der Stadt Hagen im Hinblick auf die Sicherung und Entwicklung des Freiraums am südlichen Ufer des Hengsteysees zum Zweck der naturnahen und landschaftsbezogenen Freizeitgestaltung, Erholung und des Tourismus unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und des Umweltschutzes.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.07.2017 zu diesem Zweck ein Integriertes Handlungskonzept Grüne Infrastruktur Harkort-/Hengsteysee beschlossen, dessen Leitbild für den Hengsteysee, die Entwicklung der Brachfläche in eine mit vielfältigen Nutzungen belegte Parklandschaft für Sport, Freizeit, Erholung und Naturbeobachtung vorsieht. Insbesondere die Maßnahmen SeePark Hengstey mit seinen 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 Fernwanderweges, dem RuhrtalRadweg, sollen vielfältige, attraktive Verweilmöglichkeiten bieten. Auch die Freibadentwicklung ist auf diesem Teilstück zwischen der Dortmunder Straße im Osten und der Seestraße im Südwesten als Einzelmaßnahmen in diesem Handlungskonzept fest verankert.

Diese Maßnahmen sollen bis zum Jahr 2027 mit Hilfe verschiedener Förderprogramme realisiert werden. Mit dem integrierten Handlungskonzept und einem Teil der Maßnahmen, darunter der SeePark Hengstey, hat sich die Stadt Hagen zudem zum 01.06.2017 um Fördermittel des Förderaufrufs ‚Grüne Infrastruktur NRW‘ des Umweltministeriums beworben. Dieses Förderprogramm wird mit dem Ende dieser Förderperiode 2020 auslaufen. Es werden nur Maßnahmen gefördert werden, die bis Ende 2021 vollständig umgesetzt und abgerechnet sind. Dementsprechend sollte eine möglichst rasche und störungsfreie Realisierung gewährleistet werden.

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. Bei diesen Flächen handelt es sich neben den Flächen die aktuell noch im Eigentum des Bundesbahnenvermögens stehen, um wenige Flächen überwiegend privater Eigentümer. 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 Integrierten Handlungskonzeptes 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 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. Ferner ist die Errichtung einer großzügigen öffentlichen Grün- und Parkanlage mit weitläufigen Wiesenflächen, Spiel- und Sportmöglichkeiten und der Zugang zum Wasser über eine befestigte Promenade und Treppenanlage vis-à-vis des Koepchenwerkes einschließlich der Verlegung der aktuellen Trasse des RuhrtalRadweges geplant, so wie sie in den Grundzügen im vorliegenden Integrierten Handlungskonzept Grüne Infrastruktur Harkort-/Hengsteysee beschrieben worden ist. Die Verlegung des Fuß- und Radweges wird favorisiert, um eine Entwicklung des Freibades unter Einbeziehung des Seeufers zu ermöglichen.

### Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Grothe  
Tech. Beigeordneter

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Stadtsyndikus**

**Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

Satzung vom

über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für die im Satzungsplan schraffiert dargestellten Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr.: 1/16 (669) —Freizeitentwicklung Südufer Hengsteysee-

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

§ 1

Anordnung

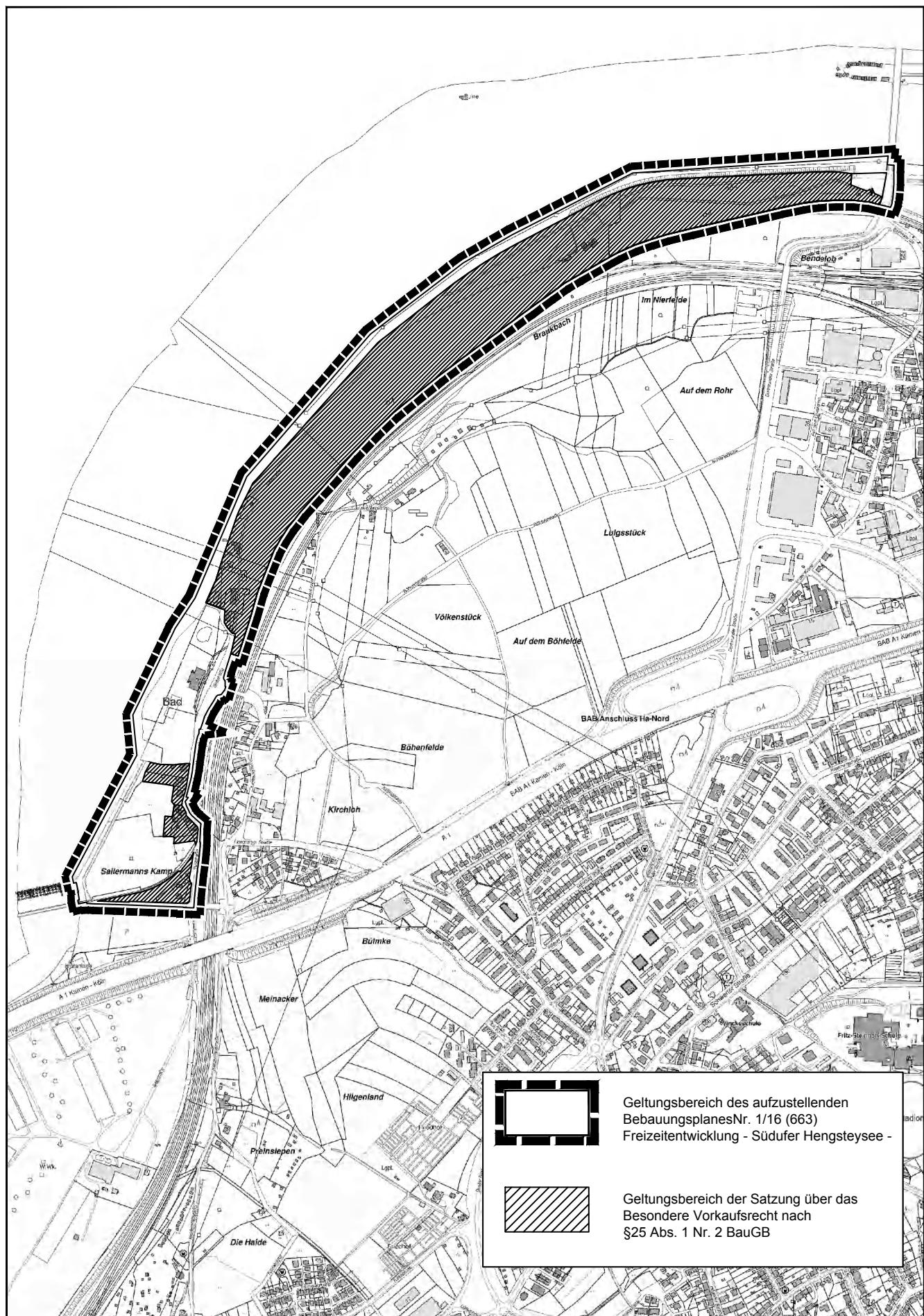
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für die im Satzungsplan schraffiert dargestellten Flächen, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1/16 (669) —Freizeitentwicklung Südufer Hengsteysee- beschlossen.

Der Satzungsplan mit den schraffiert dargestellten Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1/16 (669) —Freizeitentwicklung Südufer Hengsteysee- ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Geltungsdauer

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.  
Sie endet, wenn der Bebauungsplan Nr.: 1/16 (669) —Freizeitentwicklung Südufer Hengsteysee- rechtsverbindlich ist.



Geltungsbereich des aufzustellenden  
BebauungsplanesNr. 1/16 (669)  
Freizeitentwicklung - Südufer Hengsteysee -



Geltungsbereich der Satzung über das  
Besondere Vorkaufsrecht nach  
§25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

