



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

30 Rechtsamt

20 Fachbereich Finanzen und Controlling

**Betreff:**

Vorkaufsrechtssatzung "Erweiterter Bahnhofsbereich"

**Beratungsfolge:**

23.06.2020 Stadtentwicklungsausschuss

25.06.2020 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt bei gleichzeitiger Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung "Erweiterter Bahnhofsbereich" vom 14.02.1991 die neue Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch - BauGB - für das Gebiet "Erweiterter Bahnhofsbereich", wie sie als Anlage 1 und 2 Gegenstand der Vorlage mit der Drucksachennummer 0500/2020 ist.



## **Kurzfassung**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde für das Gebiet „Erweiterter Bahnhofsbereich“ im Jahr 1991 eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Aufgrund vermehrter Handlungserfordernisse ist eine Fortschreibung der Satzung erforderlich.

## **Begründung**

### **1. Anlass**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann eine 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.“ Dieses besondere Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass ein Grunderwerb zur Sicherung der betreffenden städtebaulichen Maßnahme erforderlich ist.

Am 31.01.1991 wurde die erste Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Hagen für das Gebiet „Erweiterter Bahnhofsbereich“ vom Rat beschlossen. Aufgrund der vermehrten Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit den Entwicklungen auf dem Gelände der Westside sowie hinsichtlich künftiger Entwicklungen im gesamten Quartier im Zusammenhang mit der Erstellung des avisierten InSEK Stadtzentrum wird die Satzung nunmehr aktualisiert und entsprechend fortgeschrieben, wobei vorgesehen ist, dass die am 31.01.1991 beschlossene Vorkaufsrechtssatzung durch die neue Satzung ersetzt wird (siehe Anlage 3).

### **2. Juristische Beurteilung**

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 erfordert ein „In-Betracht-Ziehen“, soweit die Vorkaufssatzung 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 Durchführung 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.



### 3. Maßnahmenbereiche

#### Städtebauliches Ziel

Das städtebauliche Ziel für den gesamten Geltungsbereich sieht vor, eine Verzahnung zwischen den vorgesehenen Maßnahmenbereichen Westside Hauptbahnhof, der westlich davon gelegenen sogenannten Dreiecksfläche (Grünfläche), dem Bahnhof mit dem Berliner Platz und der Innenstadt zu schaffen.

Der zwischen diesen Flächen befindliche qualifizierte Maßnahmenbereich am Hauptbahnhof darf daher nicht solitär betrachtet werden. Er stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen der Fläche Westside Hauptbahnhof, auf der ein hochwertiges Dienstleistungsquartier entstehen soll, dem Bahnhof und dem Stadtzentrum dar. Es handelt sich um ein bedeutendes Quartier, da es den Eingang in die Stadt darstellt und einen ersten prägenden Eindruck vermittelt. Gegenwärtig ist dieser Bereich zwischen dem Berliner Platz und der Altenhagener Brücke eher ein „vergessener Ort“ und eine städtebauliche „Rückseite“. Auffällige Häuser, Wettbüros, Imbissbuden und Leerstände prägen das Bild.

Das Ziel ist daher die städtebauliche Aufwertung dieser für die Entwicklung und das Image der Stadt bedeutsamen Fläche. Es 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.

Damit der gewünschte Brückenschlag von der Westside zum Stadtzentrum gelingen kann, müssen genau für diesen Bereich die Voraussetzungen zur Entwicklung von Ideen, Konzepten und Handlungsoptionen für eine anspruchsvolle städtebauliche Aufwertung geschaffen werden.

Der Handlungsbedarf wurde im Rahmen des ISEK HAGENplant 2035 erkannt und als ein Modellprojekt ausgewiesen mit der Zielsetzung, langfristig ein Nutzungsdurchmischtes innerstädtisches Quartier als Pendant zur Westside Hauptbahnhof mit modernen Wohnangeboten, Handel und Dienstleistungen sowie Einrichtungen aus dem Bereich Bildung und Kultur zu entwickeln.

Weiterhin wird eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung von der Westside zum Hauptbahnhof und weiter zum Stadtzentrum erforderlich. Eine Verbindungsmöglichkeit kann entweder fußläufig durch die Verlängerung des Personentunnels im Bahnhof erfolgen oder durch eine Aktivierung des Werdetunnels als fußgänger- und radfahrtaugliche Verbindung. Die Zugangsbereiche zu diesen Verbindungen sind offen und einsehbar zu gestalten, entsprechende Freiräume sind in das städtebauliche Konzept aufzunehmen.

Darüber hinaus soll die Volme mit unterschiedlichen Maßnahmen für die Bürgerschaft der Stadt erlebbar und erfahrbar werden.

Auch das Handlungskonzept Wohnen setzt sich mit den Flächen am Hauptbahnhof auseinander. Hier wird ebenfalls eine Verknüpfung zwischen der Entwicklung der



Westside Hauptbahnhof und dem Stadtzentrum herausgestellt und dem Bereich am Hauptbahnhof eine verknüpfende Rolle zugeordnet. Eine entscheidende Forderung ist, keine Konkurrenznutzungen zwischen dem geplanten hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsquartier Westside und dem gegenüberliegenden Quartier zu schaffen.

Im Handlungskonzept Wohnen werden Entwicklungsziele definiert. Der Erhalt der Mischnutzung gehört ebenso dazu wie die Stärkung und Aufwertung des Wohnens durch sinnvolle Ergänzungen des Nahversorgungsangebotes für bestimmte Nutzergruppen, wie z. B. rund um das Thema Alter und Gesundheit, die Stärkung des studentischen Wohnens oder des Wohnens auf Zeit. Weitere Themenfelder sind Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungsbestände, Hof- und Fassadensanierung, Entsiegelung der Innenhöfe, Verbesserung von Frei- und Spielplatzangeboten.

### Städtebauliches Konzept

Die übergeordneten Konzepte sehen eine sinnvolle Vernetzung zwischen der sogenannten Dreiecksfläche (eingeleiteter Bebauungsplan 05/18, Mündungsbereich-Ennepe-Volme), der Westside Hbf. (eingeleiteter Bebauungsplan 06/18, Entwicklung Westside-Hbf.), dem Hauptbahnhof mit dem Berliner Platz und dem Stadtzentrum vor (siehe Anlage 4). Derzeit wird die Diskussion um die Verlängerung des Bahnsteigtunnels oder die Neugestaltung des Werdetunnels intensiv geführt. Für den Personentunnel wurde im Jahr 2016 eine Machbarkeitsstudie erstellt. Im Mai diesen Jahres ist zur Frage der Realisierbarkeit des Werdetunnels ebenfalls eine Machbarkeitsstudie vergeben worden.

Parallel dazu sind von der Planungsverwaltung Überlegungen aufgestellt worden, wie eine Umgestaltung der Werdestraße aussehen kann.

Die Zielsetzung bei beiden Varianten ist identisch. Die Werdestraße soll so umgestaltet werden, dass der Übergang zum Werdetunnel attraktiv und ansprechend ist.

Der Höhenunterschied zwischen der Werdestraße soll sowohl mit einer großzügigen Treppenanlage als auch mit einer ebenfalls großzügigen und einsehbaren Rampe überwunden werden. Diese soll die Barrierefreiheit gewährleisten und hauptsächlich den Radfahrern und den Menschen mit Behinderungen zugutekommen. Die Möglichkeit der Herstellung einer Aufzugsanlage sollte ebenfalls in Betracht gezogen werden.

Weiterhin ist es eine städtebauliche Notwendigkeit, die Werdestraße im Zugangsbereich zum Tunnel zu einem großzügigen und übersichtlichen Platz umzugestalten. Es muss für jeden sichtbar sein, dass es hier eine direkte und attraktive Verbindung zur Westside Hauptbahnhof gibt. Über die Ausformung und Gestaltung der Platzfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt zu diskutieren sein.



Raumkanten in Form von größeren Gebäuden sind zu bilden, die diesen Platz zum einen eindeutig definieren und gleichzeitig eine interessante Eingangssituation in das neue Bahnhofsquartier bilden. Damit einhergehend ist die Möglichkeit zu schaffen, innenstadtrelevante Nutzungen anzubieten, wie im ISEK und HK Wohnen beschrieben, Forderungen nach einem durchmischten Innenstadtquartier, Dienstleistungen, Wohnen für besondere Bevölkerungsgruppen etc..

Die Volme ist in diesem Bereich wieder erlebbar zu machen. Die Bürgerschaft soll die Gelegenheit bekommen, die Volme als ein verbindendes und natürliches Element der Innenstadt wahrzunehmen und sich dort mit Wohlbefinden aufhalten zu können.

Die Umgestaltung und Aufwertung der Werdestraße mit einer attraktiven Verbindung zum Werdetunnel und der damit einhergehenden Verbindung zur Fläche Westside Hauptbahnhof ist als ein erster wesentlich er Aufschlag zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeptionen im Quartier zu verstehen (siehe Anlage 5).

Durch die Erneuerung der Vorkaufsrechtssatzung „Erweiterter Bahnhofsbereich“ wird die Ernsthaftigkeit der o. g. städtebaulichen Zielsetzung im Bahnhofsumfeld und auf der Westside Hauptbahnhof unterstrichen. Es wird ein für alle sichtbares Signal des Aufbruchs zur Umgestaltung des bisher vernachlässigten Bahnhofsquartiers gesetzt.

Der Bereich zwischen der „neuen“ Werdestraße und dem Berliner Platz soll als eine zusammenhängende Einheit mit städtebaulicher Qualität definiert und von der Bürgerschaft wahrgenommen werden.

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

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es entstehen finanzielle Auswirkungen, wenn mit der Ausübung des Vorkaufsrechts ein Grunderwerb ermöglicht wird (siehe dazu DS 0728/2019).

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

gez. Thomas Huyeng  
Beigeordneter

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Christoph Gerbersmann  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

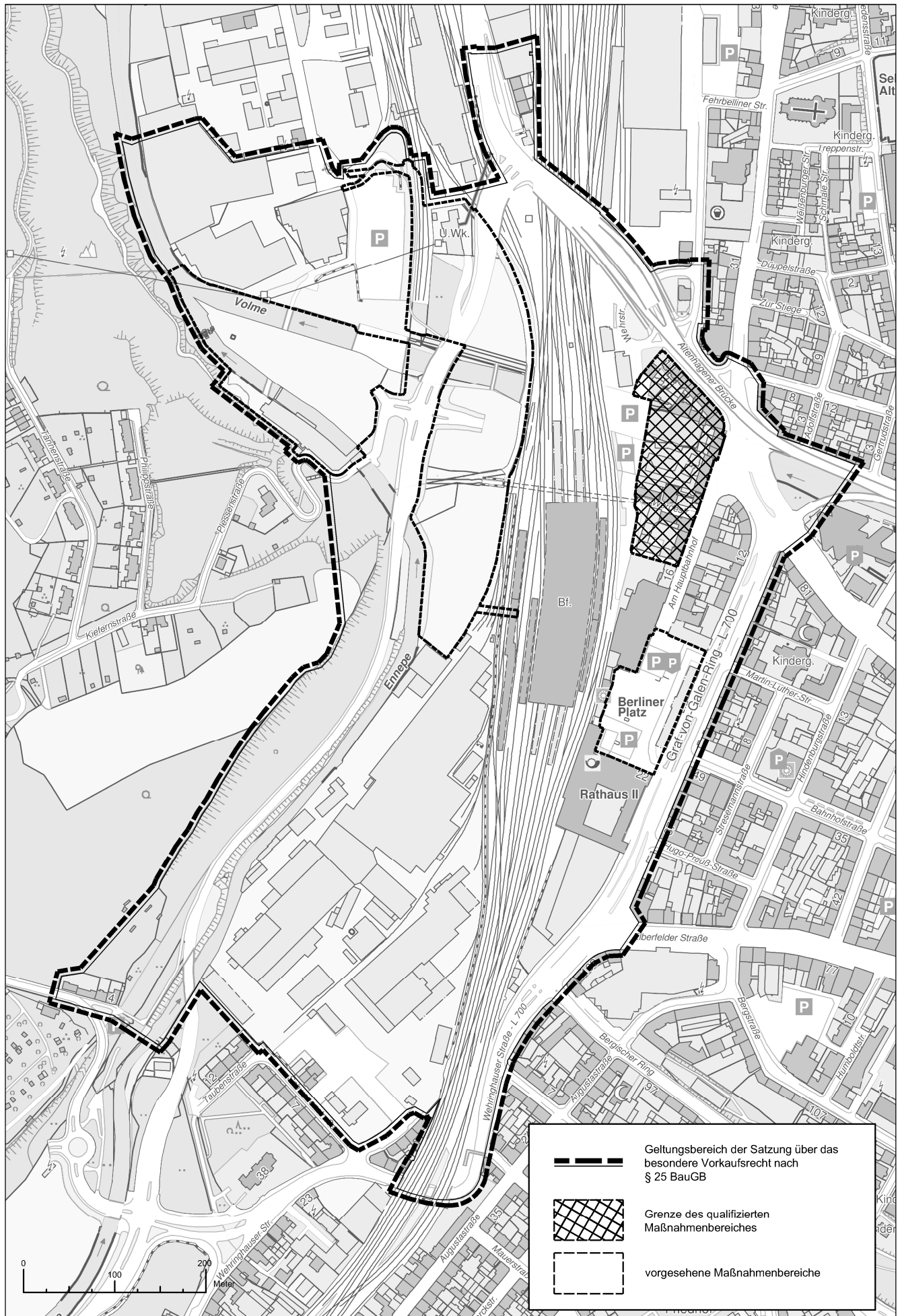
---

---

---



Drucksachen Nr. 0500/2020



**Satzung vom.....**

**über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB  
für das Gebiet  
„Erweiterter Bahnhofsbereich“**

Aufgrund des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

**§ 1  
Zweck der Satzung**

- (1) Zur Sicherung der im Zusammenhang mit der Entwicklung der Westside Hbf. und dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (InSEK) Stadtmitte vorgesehenen, städtebaulichen Maßnahmen sowie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Hagen nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht an den in § 2 näher bezeichneten Grundstücksflächen zu.
- (2) Die von der Stadt Hagen in dem Gebiet geplanten städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich aus den Inhalten des vom Rat beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035 sowie aus dem vom Rat beschlossenen Handlungskonzept Wohnen. Die diesbezüglichen Ratsbeschlüsse können aus dem Bürgerinformationssystem der Stadt Hagen unter der Vorlagenummer 0730/2019 bzw. unter der Vorlagenummer 0409/2019 abgerufen werden.
- (3) Die in Abs. 2 genannten Konzepte betreffen zum einen die Durchführung von Maßnahmen, die nordöstlich des Bahnhofs ein nutzungsdurchmischtes innerstädtisches Quartier als Pendant zur Westside mit modernen Wohnangeboten, Handel und Dienstleistungen sowie Einrichtungen aus dem Bereich Bildung und Kultur entstehen lassen. Zum anderen betreffen sie Maßnahmen zur Revitalisierung und Standortoptimierung von Gewerbeflächen bzw. die gewerblich-industrielle Entwicklung westlich der Bahngleise.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf Teilflächen des Gebietes Erweiterter Bahnhofsbereich.  
Der gesamte Bereich wird wie folgt umgrenzt:
  - im Norden durch die Sedanstraße 7, Sedanstraße



- im Osten durch Eckeseyer Straße, Graf-von-Galen-Ring und Wehringhauser Straße
  - im Süden durch Wehringhauser Straße, Schwanenstraße und Kuhle Straße
  - im Westen durch die Ennepe und einen Bereich ca. 75 m westlich der Bahnlinie bzw. der Ennepe und durch die Volme
- (2) Die genaue Lage und die Abgrenzung des Gebietes sind dem als Anlage 2 beigefügten Abgrenzungsplan zu entnehmen. Die Teilflächen, die als Maßnahmenbereiche in Betracht kommen, sind in diesem Abgrenzungsplan entsprechend markiert. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3**

#### **Städtebauliche Maßnahmen**

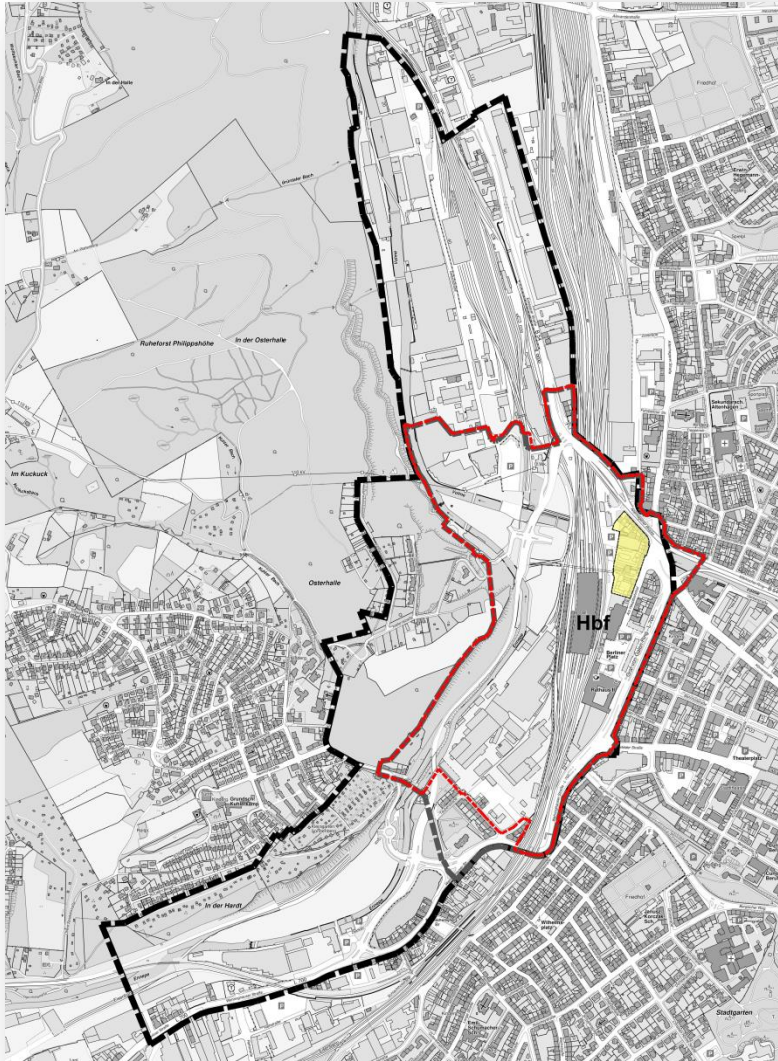
- (1) Mit der beabsichtigten Ausübung von Vorkaufsrechten werden folgende Zwecke verfolgt:
- Vernetzung zwischen den vorgesehenen Maßnahmenbereichen Westside Hbf., der westlich davon gelegenen sogenannten Dreiecksfläche, dem Bahnhof mit dem Berliner Platz und dem Stadtzentrum
  - Öffnung der Volme als verbindendes Element zwischen der Dreiecksfläche, der Westside und der Innenstadt
  - Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Volme
  - städtebauliche und architektonische Aufwertung des Bahnhofsumfelds
  - Steigerung der Aufenthalts- und Verweilqualität im öffentlichen Raum
  - Entgegenwirken der auftretenden Funktionsverluste
  - Aufhebung von Angsträumen
- (2) Für den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung werden im Einzelnen folgende städtebaulichen Maßnahmen im Sinne von § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Betracht gezogen:
- a) Qualifizierter Maßnahmenbereich am Hauptbahnhof als Bindeglied zwischen den vorgesehenen Maßnahmenbereichen
- attraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Westside Hauptbahnhof und Innenstadt über Bahnhofstunnel und/oder Werdetunnel
  - Verbindung des Berliner Platzes (Vorplatz Hauptbahnhof) mit dem neugestalteten Werdetunnel
  - Öffnung des Volmeufers für die Öffentlichkeit
  - Schaffung von attraktiven öffentlichen Freiflächen
  - Sanierung und Rückbau des baulichen Bestandes entlang der Straße Am Hauptbahnhof
  - Neubau von Gebäuden für Dienstleistungen und weiteren, das Wohnen ergänzende Nutzungen
  - Schaffung von modernem Wohnraum

- b) Die weiteren vorgesehenen Maßnahmenbereiche (Westside Hbf., Dreiecksfläche, Bahnhof mit Berliner Platz befinden sich zur Zeit in Bearbeitung und Konkretisierung.

#### **§ 4**

##### **Inkrafttreten – Geltungsdauer**

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Vorkaufsrechtsatzung der Stadt Hagen für den Bereich „Erweiterter Bahnhofsbereich“ vom 14. Februar 1991 außer Kraft.



Geltungsbereich des  
Sanierungsgebietes  
„Erweiterter Bahnhofsbereich“

1993

Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren  
nach §142 Bau GB

Geltungsbereich der  
Vorkaufsrechtssatzung  
"Erweiterter Bahnhofsbereich"

1991

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Geltungsbereich der  
Vorkaufsrechtssatzung  
"Erweiterter Bahnhofsbereich",  
mit der Abgrenzung des qualifizierten  
Maßnahmenbereiches

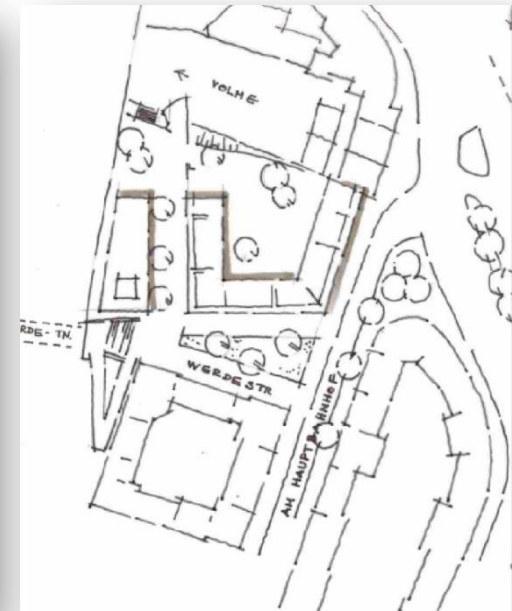
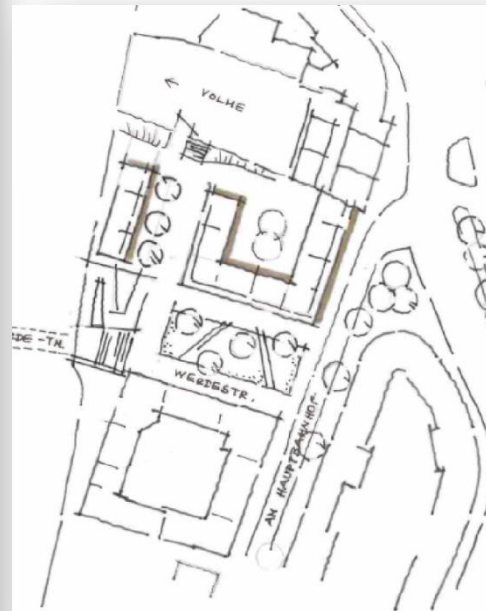
2020

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

## Vernetzung Westside - Hbf - Innenstadt



Städtebauliche Entwurfsideen  
für den qualifizierten Maßnahmenbereich Am Hauptbahnhof





## Entwicklungsflächen im qualifizierten Maßnahmenbereich



### Realisierungsstrategie

- Erwerb der Flächen Am Hauptbahnhof 2, 2a und 4
- Künftiger Erwerb der Eckgrundstücke Werdestraße 2 und 4 sowie Am Hauptbahnhof 6 und der Flurstücke 99 und 100

### Erforderlich dafür

- Erneuerung der bestehenden Vorkaufsrechtssatzung „Erweiterter Bahnhofsbereich“
- Ausübung des Vorkaufsrechts