

**HAGEN**Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 1

**Drucksachennummer:**

0410/2023

**Datum:**

04.05.2023

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

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

Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)  
für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 2/21 (705)  
Industriegebiet Dolomitstraße

**Beratungsfolge:**

17.05.2023 Bezirksvertretung Hohenlimburg  
14.06.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung  
15.06.2023 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 2/21 (705) Industriegebiet Dolomitstraße in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand dieser Vorlage ist.

**Kurzfassung**

entfällt

**Begründung**

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 15.04.2021 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2/21 (705) – Industriegebiet Dolomitstraße – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung beschlossen (siehe Drucksachennummer 0090/2021). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2021.

Die Gesamtfläche wird als eine der letzten großen, zusammenhängenden Flächen in Hagen gesehen, für die eine industrielle Entwicklung in Frage kommt. Ziel der Planung ist es daher, die brach gefallene Fläche wieder einer industriellen Nutzung zuzuführen und so Unternehmen Raum für Expansionen und Neuansiedlungen zu bieten. Hier soll die Planung die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Hagen über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und / oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Hagen in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.

Zur Sicherung und Gewährleistung der Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, eine Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 für das gesamte Plangebiet zu erlassen.

**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.



**HAGEN**

Stadt der FernUniversität  
Der Oberbürgermeister

Seite 3

**Drucksachennummer:**  
0410/2023

**Datum:**  
04.05.2023

## 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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Satzung vom

über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.: 2/21 (705) - Industriegebiet Dolomitstraße -

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.: 2/21 (705) - Industriegebiet Dolomitstraße – beschlossen.

## § 2

### Ziel und Zweck der Satzung

Die Gesamtfläche wird als eine der letzten großen, zusammenhängenden Flächen in Hagen gesehen, für die eine industrielle Entwicklung in Frage kommt. Ziel der Planung ist es daher, die brach gefallene Fläche wieder einer industriellen Nutzung zuzuführen und so Unternehmen Raum für Expansionen und Neuansiedlungen zu bieten. Hier soll die Planung die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird diese Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

## § 3

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/21 (705) Industriegebiet Dolomitstraße liegt im Stadtbezirk Hohenlimburg, Gemarkung Herbeck. Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch die Gleise der Bahnstrecke Hagen – Iserlohn / Siegen im Norden / Nordosten und der Dolomitstraße im Süden / Südwesten begrenzt. Südöstlich grenzt das Plangebiet an das Gut Herbeck sowie an die Flächen „Hammacher“. Südwestlich

der Dolomitstraße liegen die zu den ehemaligen Betrieben gehörenden Stellplätze noch innerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet umfasst ca. 33 ha.

Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.

#### § 4

##### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

**HAGEN**  
**Stadt der FernUniversität**  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Bauordnung



## **Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung zum Bebauungsplan**

### **2/21 (705) Industriegebiet Dolomitstraße**

Die Stadt Hagen weist erhebliches Defizit an Gewerbeflächen, insbesondere für emissionsintensive, verarbeitende und produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe auf. Aus diesem Grund sollen die Flächen der ehemaligen Rheinkalk / Magnesita-Werke sowie die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche „Hammacher“ für eine gewerbliche / industrielle Nutzung gesichert werden.

Zur langfristigen Sicherung der seit der Schließung der ehemaligen Betriebe brachgefallenen Flächen „Rheinkalk“ und „Magnesita“ für eine gewerbliche und industrielle Nutzung, wurden die erforderlichen Bauleitplanverfahren eingeleitet. Zielsetzung ist insbesondere die Schaffung von Flächen, in denen Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihres Störgrads nicht in einem üblichen Gewerbegebiet untergebracht werden können. Zur Umsetzung der Planungsziele wurde der Bebauungsplan 2/12 (705) Industriegebiet Dolomitstraße (siehe Drucksachennr.: 0090/2021) eingeleitet.

Um eine gewerbliche und industrielle Entwicklung nordöstlich der Dolomit- und der Hammacherstraße zu steuern und voranzutreiben, wurden die städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (siehe Drucksachennr.: 0550/2022) zusammengefasst und durch den Ausschuss für Stadt-, Beschäftigung- und Wirtschaftsentwicklung beschlossen. Ziel ist die Entwicklung, Erhaltung und Sicherung dieser Flächen, insbesondere für Betriebe die aufgrund ihres Emissionspotentials in anderen Gebieten unzulässig sind. So soll insbesondere heimischen produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben Raum für Expansion gegeben werden. Es wird ein Branchenmix angestrebt, der in Teilbereichen auch eine logistische Nutzung ermöglicht. Der Fokus der Planung liegt jedoch klar auf produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben. Die logistische Nutzung soll sich daher nur auf die Teilfläche „Magnesita“ beschränken, da diese eine direkte und kurze Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet und daher nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im gesamten Plangebiet führt. Da Logistikbetriebe in der Regel besonders flächenintensiv sind, oft eine geringe Wertschöpfung haben und meist wenige qualifizierte Arbeitsplätze schaffen, soll bei einer logistischen Nutzung der Teilfläche Wert auf eine entsprechende Arbeitsplatzdichte, eine erhöhte Wertschöpfung und eine vertretbare Verkehrsbelastung gelegt werden. Eine reine Lagernutzung soll vermieden werden. Angestrebt werden variable Flächengrößen, wobei eine Mindestgröße von 3 ha angenommen werden kann, da diese besonders stark nachgefragt werden und die Potenziale in diesem Segment in Hagen erschöpft sind. In den Randbereich und entlang der Erschließung können auch kleinere gewerbliche Einheiten angeboten werden.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Hagen über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Hagen in dem Plangebiet bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd eingreifen zu können. Der Gesetzgeber hat den Kommunen hierzu im Baugesetzbuch (BauGB) explizit das Instrumentarium des „Vorkaufsrechtes“ zur Verfügung gestellt. Gemäß § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB wird daher für den Geltungsbereich die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht erlassen.