

## ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Nichtausübung des Vorkaufsrechtes nach § 25 BauGB für das Grundstück Am Hauptbahnhof 3b und Graf - von - Galen - Ring 12

**Beratungsfolge:**

30.03.2017 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Die Entscheidung über das Vorkaufsrecht liegt in der Entscheidung des Rates in nichtöffentlicher Sitzung unter Vorbehalt.

**Kurzfassung:**

Mit Schreiben vom 09.02.2017 wird ein Negativattest bzgl. der Vorkaufsrecht nach dem BauGB für das Grundstück „Am Hauptbahnhof 3b / Graf-von-Galen-Ring 12“ beantragt.

**Grundsatz:**

Der Gemeinde steht unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich gem. §§ 24, 25 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Allerdings sind die Voraussetzungen für die Anwendung des „Allgemeinen Vorkaufsrechts“ gem. § 24 BauGB und des „Besonderen Vorkaufsrechtes“ § 25 BauGB (Vorkaufsrechtssatzung) nicht gegeben.

Vorkaufsrecht	Voraussetzung
Allgemeines Vorkaufsrecht § 24 BauGB	Bebauungsplan (sofern für Nutzung für öffentliche Zwecke angestrebt), Umlegungsgebiet, Sanierungsgebiet, Stadtumbaugebiet, u.a.
Besonderes Vorkaufsrecht § 25 BauGB	Satzung im Geltungsbereich Bebauungsplan (unbebaute Grundstücke), Satzung in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden

1. Es existiert eine rechtverbindliche Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 BauGB aus dem Jahre 1991 für den Bereich „Erweiterter Bahnhofsgebiet“ die das o.g. Grundstück mit einschließt. In der Vorkaufsrechtssatzung sind folgende Planungsziele definiert:

- Neugestaltung des Bereiches vor dem Hauptbahnhof,
- städtebauliche Neuordnung des Gewerbebereiches Sedanstraße / Plessenstraße,
- Sicherung und Stärkung des städtischen Entwicklungsbereiches,
- verkehrliche und städtebauliche Überprüfung und Bewertung von zu erarbeiteten Alternativen der Bahnhofshinterfahrung.

Diese Planungsziele wurden inzwischen umgesetzt oder befinden sich derzeit in der Umsetzung (z.B. Bahnhofshinterfahrung).

Für das o.g. Grundstück sieht die o.g. Vorkaufsrechtssatzung aus dem Jahr 1991 jedoch keine konkrete städtebauliche Planung / Maßnahme vor. Diese wäre aber eine Voraussetzung um das Vorkaufsrecht auszuüben.

2. Der Rat der Stadt Hagen hat am 13.03.2015 den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 4/86 (421) Teil II. 2. Änderung – Bahnhofsviertel – Erweiterung beschlossen und somit die zukünftige Entwicklung des Bahnhofsgebietes und auch des o.g. Grundstückes definiert. Bei dem o.g. Grundstück handelt es sich um eine Baufläche (Kerngebiet) mit Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Sollte seitens der Gemeinde der Bedarf für den Erwerb dieses Grundstückes bestehen, müssten erst planerische Zielvorstellungen und städtebauliche Maßnahmen entwickelt werden, bevor eine neue oder geänderte Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 Abs. 2 BauGB beschlossen werden kann.

**Empfehlung der Verwaltung:**

Das Vorkaufsrecht sollte nicht ausgeübt werden:

1. Es existieren keine abgestimmten und geprüften planerischen Zielvorstellungen / städtebauliche Maßnahmen mit konkreten Entwicklungsaussagen für dieses Grundstück. Diese müssten allerding vor dem Beschluss der Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 2 BauGB vorliegen.
2. Am 09.04.2017 läuft die Zwei-Monats-Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts ab, bis dahin müssen o.g. Voraussetzungen (städtebauliche Maßnahmen definieren und Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 2 BauGB beschließen) geschaffen werden.
3. Der Erwerb, der Abriss und die Herrichtung setzen den Einsatz nicht unerheblicher finanzieller Ressourcen voraus.

## Finanzielle Auswirkungen

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

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen
- Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen
- Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

gez.

Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez.

Thomas Huyeng  
Beigeordneter und 1. Vertreter des Tech.  
Beigeordneten

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Stadtsyndikus**

**Beigeordnete/r**

**Die Betriebsleitung**

**Gegenzeichen:**

gez. Bukowski

gez. Hammerschmidt

---

---

---

---

---

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

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

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---