



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

30 Rechtsamt

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

**Betreff:**

Vorkaufsrechtssatzung "Soziale Stadt Wehringhausen"

a) Beschluss zur Aufhebung der Satzung vom 07.08.2013

b) Beschluss der fortgeschriebenen Satzung

**Beratungsfolge:**

11.12.2018 Stadtentwicklungsausschuss

12.12.2018 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

13.12.2018 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

a) Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung für das Fördergebiet "Soziale Stadt Wehringhausen" vom 07.08.2013.

b) Der Rat der Stadt Hagen beschließt nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Fortschreibung der Vorkaufsrechtssatzung in dem Fördergebiet „Soziale Stadt Wehringhausen“, wie sie als Anlage 1 und 2 Gegenstand der Vorlage mit der Drucksachennummer 1191/2018 ist.

Die Beschlüsse werden im Anschluss an die öffentliche Bekanntmachung umgesetzt, sofern und soweit die Ausübung des Vorkaufsrechts unter den gegebenen Umständen im Einzelfall notwendig erscheint.



## Kurzfassung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde für das Gebiet der „Sozialen Stadt Wehringhausen“ in 2013 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 11.07.2013 wurde die erste Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Hagen für die „Soziale Stadt Wehringhausen“ vom Rat beschlossen. Aufgrund der vermehrten Handlungserfordernisse hinsichtlich problematischer Einzelimmobilien wird die Satzung nunmehr aktualisiert und entsprechend fortgeschrieben, wobei vorgesehen ist, dass die am 11.07.2013 beschlossene Vorkaufsrechtssatzung durch die neue Satzung ersetzt wird.

### 2. Maßnahmenbereiche

Seit Dezember 2013 ist Wehringhausen in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm war das Integrierte Handlungskonzept für den Stadtteil, das 2007/2008 zusammen mit den Bewohnern des Stadtteils erarbeitet worden war. Das Integrierte Handlungskonzept sieht für den Stadtteil unterschiedliche Maßnahmen vor, die helfen sollen, Mängel im Stadtteil zu beheben und Stärken hervorzuheben.

Städtebauliche Mängel in Wehringhausen lassen sich anhand von fehlenden Freiflächen, sanierungsbedürftiger Bausubstanz und leerstehenden Ladenlokalen ausmachen. Um die Missstände zu beheben, sind im Förderprogramm „Soziale Stadt Wehringhausen“ schon erhebliche Investitionen in den öffentlichen Raum für die Schaffung neuer Freiräume, Pocket-Parks sowie Bewegungs- und Kommunikationsräume getätigt worden. Zusätzlich sollen Maßnahmenbereiche durch Ankauf und Rückbau und / oder Sanierung aufgewertet und umstrukturiert werden. Jeweils einzelfallbezogen erhalten sie den Schwerpunkt Freiraum, Wohnen oder Gewerbe. Auch die Etablierung eines Zentrums für Kunst-, Kultur- und Jugendszene ist innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung vorgesehen. Für die Entwicklung ist die Verfügbarkeit der Flächen für die Stadt erforderlich.



Die für die Umsetzung der zuvor beschriebenen Maßnahmen benötigten Flächen sind in dem neuen Abgrenzungsplan gekennzeichnet.

### 3. Problemimmobilien

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 14.12.2017 hat die Stadt Hagen das Integrierte Handlungskonzept als Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) 2017 für die "Soziale Stadt" Hagen-Wehringhausen fortgeschrieben (Drucksachennummer: 0932/2017). Das neu aufgelegte „Modellvorhaben Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa“ des Landes NRW ist Bestandteil des Handlungskonzeptes. Die Förderung ist ein Maßnahmenbestandteil der „Sozialen Stadt“. Mit dem Programm werden der Ankauf und ggf. auch der Abriss problematischer Immobilien mit Fördersätzen ermöglicht. Die städtebaulichen Konsequenzen des Rückbaus werden perspektivisch durch anschließende Entwicklung der Flächen aus Mitteln der „Sozialen Stadt“ mitgedacht.

In den Fällen, in denen der Erhalt und die Bestandssanierung das Ziel sind, werden über das fortgeschriebene Hof- und Fassadenprogramm und die Förderung der Modernisierung von Wohngebäuden Anreize für Investoren geschaffen, die einen langfristigen Leerstand in unsaniertem Zustand sowie ein Brachliegen der Flächen verhindern sollen.

In den übrigen Fällen werden mit Hilfe des Modellvorhabens problematische Immobilien rückgebaut und die Flächen zugunsten von Freiraum oder Gewerbe entwickelt und neu geordnet.

Schwerpunktmäßig werden unter Einsatz der verfügbaren Fördermittel folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der Wohnfunktion durch Wohnungsneubau oder Sanierung von vorhandenem Wohnraum
- Rückbau von nicht mehr modernisierungs- bzw. marktfähigen Immobilien
- Rückbau von Wohngebäuden zugunsten einer gewerblichen Entwicklung
- Rückbau von Immobilien zugunsten einer Freiraumnutzung
- Erhalt und Pflege des bauhistorischen Erbes
- Sanierung von erhaltenswerten Fassaden
- Verbesserung des Stadtbildes
- Förderung der Innenhofbegrünung
- Verbesserung der Park- und Stellplatzsituation im Wohnbezirk

In dem Abgrenzungsplan sind die Grundstücke der Problemimmobilien gekennzeichnet.



#### 4. Zusammenfassung

Die Vorkaufsrechtssatzung bezeichnet also Bereiche, in denen zur Umsetzung von Maßnahmen der „Sozialen Stadt Wehringhausen“ und zum Zweck der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld problematischer Immobilien mit Handlungsbedarfen ein Zugriff auf Grundstücke ermöglicht wird.

Ergänzend zu diesen Maßnahmenbereichen ist die Ausübung des Vorkaufsrechts auch bei problematischen Einzelimmobilien möglich, von denen die Gefahr einer fortschreitenden Verschlechterung des baulichen Zustands und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld ausgeht.

Im Abgrenzungsplan ist das Fördergebiet „Soziale Stadt Wehringhausen“ dargestellt. Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist beschränkt auf die Grundstücke, die innerhalb des Fördergebietes als Maßnahmenbereiche oder Problemimmobilien gekennzeichnet sind.

#### 5. Bestandteile der Vorlage

- Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung / Fortschreibung
- Anlage 2: Lageplan zur Vorkaufsrechtssatzung

Der Abgrenzungsplan mit den Flächen, für die das Vorkaufsrecht gilt, ist in der jeweiligen Sitzung ausgehängt und kann im Ratsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem (Drucksachennr.: 1191/2018) eingesehen werden.

#### Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

#### Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter





## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

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

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

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

Amt/Eigenbetrieb:

61

60

30

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## **Satzung vom**

### **über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB in dem gemäß § 171e BauGB förmlich festgelegten Geltungsbereich des Fördergebietes „Soziale Stadt Wehringhausen“.**

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**

Zur Sicherung der im Zusammenhang mit dem Förderprogramm und dem gemäß § 171e BauGB förmlich festgelegten Fördergebiet „Soziale Stadt Wehringhausen“ geplanten städtebaulichen Maßnahmen und 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. Die von der Stadt Hagen in dem Fördergebiet geplanten städtebaulichen Maßnahmen ergeben sich aus den Inhalten des vom Rat beschlossenen Integrierten Handlungskonzepts für den Stadtteil Wehringhausen und betreffen insbesondere die Durchführung von Maßnahmen zur Modernisierung, Instandhaltung, zur energetischen Sanierung der Bausubstanz auf privaten Grundstücken oder die Schaffung von zentrumsnahen, seniorengerechten Wohnformen.

#### **§ 2**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf bestimmte Teilflächen des nachfolgend näher beschriebenen Fördergebiets „Soziale Stadt Wehringhausen“.

Das dargestellte Fördergebiet „Soziale Stadt Wehringhausen“ wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofshinterfahung
- im Osten durch die Straße Bergischer Ring und die Schienen der Eisenbahn
- im Süden durch die Eugen-Richter-Straße, die Henschelstraße, die Bachstraße und die Buscheystraße
- im Westen durch die Nord-Süd-Verbindung zwischen Bahnhofshinterfahung und Eugen-Richter-Straße entlang der Flurgrenze

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Fördergebietes sind dem beiliegenden Abgrenzungsplan zu entnehmen.

Das Vorkaufsrecht gilt für folgende Bereiche und Flurstücke:

- Flächen, die als Maßnahmenbereiche definiert wurden und

- Flurstücke aus der Objektliste zum Zuwendungsbescheid des Modellvorhabens Problemimmobilien

Gemäß Amtlicher Liegenschaftskarte der Stadt Hagen sind folgende Flurstücke von dieser Satzung berührt:

Maßnahmenbereiche:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hagen (051328)	23	415, 25, 27, 355, 353, 30, 567, 562, 566, 53, 565, 531, 533, 534, 535, 536, 537, 570, 571, 88, 91, 92, 93, 89, 95, 96, 343, 344, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 311, 505
	25	20, 187, 19, 21, 22, 209, 229, 208, 228, 193, 150, 148, 37, 38, 70, 194, 69, 196, 220, 219, 77, 78, 84, 83, 154, 204, 141, 162, 205, 170, 156, 81, 87, 88, 89, 90, 91, 248, 106, 104, 105, 102, 101, 103, 100, 97, 99, 108, 249, 107, 109, 137, 250, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 98, 151, 152, 123, 118, 122, 121, 166, 119, 206, 251, 252
	27	31, 32, 33, 34, 36, 37, 462, 457, 102, 131, 75, 76, 77, 78, 79, 73, 74
	29	2, 515, 516, 5, 493, 494, 495, 492, 3, 505, 506, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 470, 471, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 17, 418, 419, 420, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 444, 445

Problemimmobilien:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hagen (051328)	23	69, 67, 2, 169, 168, 167, 415, 23, 355, 30
	24	85, 86, 83, 84
	25	104, 106, 229
	29	60, 61, 57, 58, 65, 59, 66

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist als markierte Fläche in dem beigefügten Abgrenzungsplan dargestellt. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3

#### Inkrafttreten – Geltungsdauer

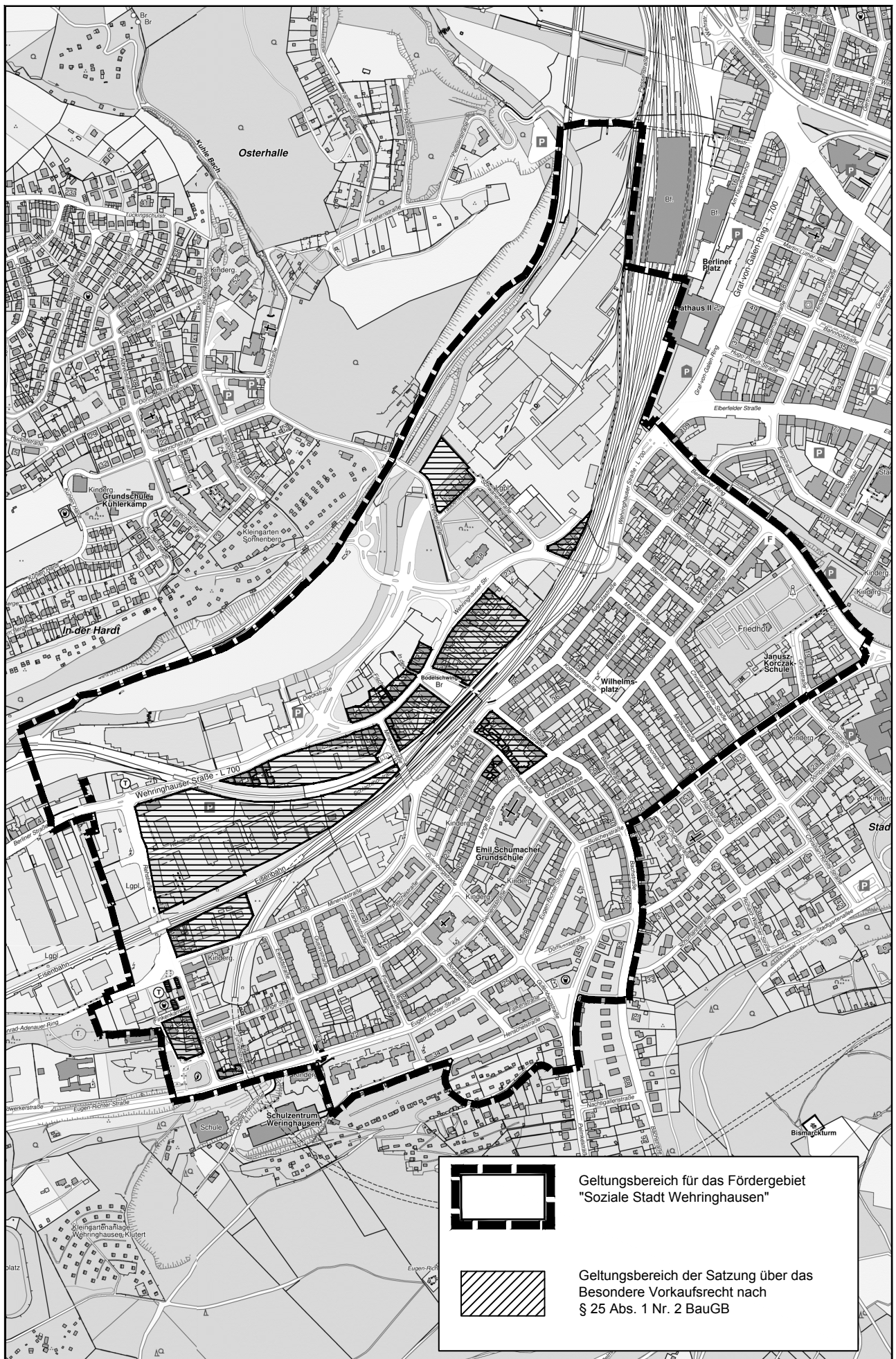
Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Hagen für die „Soziale Stadt Wehringhausen“ vom 07.08.2013 außer Kraft.

Die Vorkaufsrechtssatzung endet mit dem Abschluss des Förderprogramms „Soziale Stadt Wehringhausen“.

Anlage Nr. 2:  
Vorkaufsrechtssatzung "Soziale Stadt Wehringhausen"

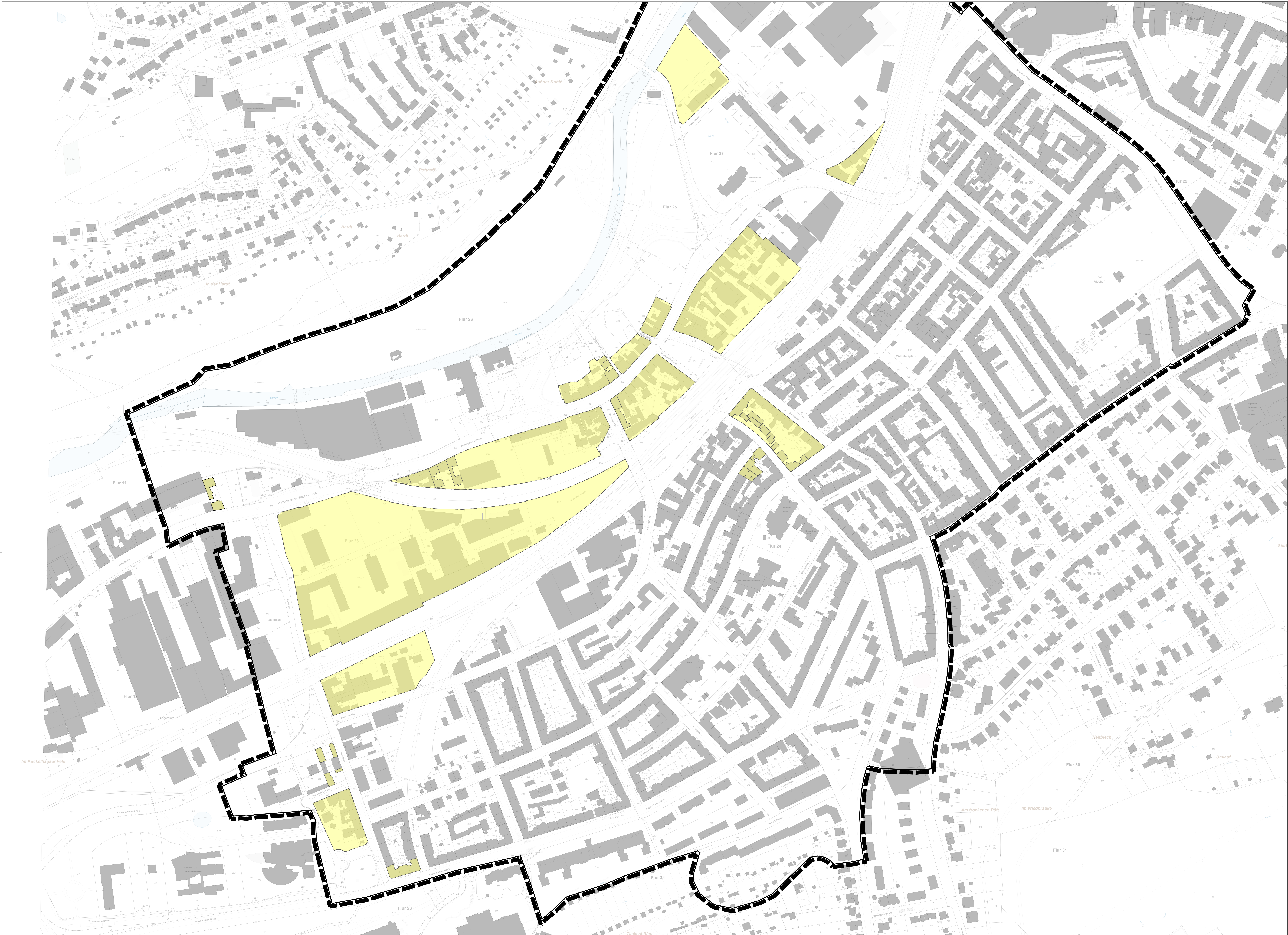
Drucksachen Nr. 1191/2018

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

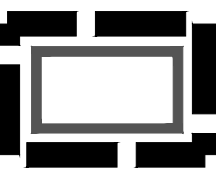





Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB  
in dem gemäß § 171e BauGB förmlich festgelegten Geltungsbereich des Fördergebietes "Soziale Stadt Wehringhausen"

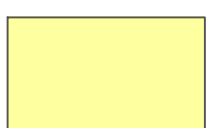


**Zeichenerklärung**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Sozialen Stadt Wehringhausen

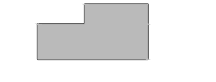
**Geltungsbereiche der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht**

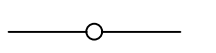
 Grenze der Maßnahmenbereiche

 Problemimmobilien

**Bestand und sonstige Darstellungen**

**Bemerkung**  
Die verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, der Zeichenvorschrift - AUT NRW

 Vorhandene Gebäude

 Flurstücksgrenze mit Vermarkung

Dieser Plan hat vorgelegen			
	Datum	Vorsitzender	Schriftführer
Bezirksvertretung Mitte			
Stadtenwicklungsausschuss			

Der Rat der Stadt Hagen hat am  
nach § 25 des Baugesetzbuches (BauGB) die Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.

Oberbürgermeister		Schriftführer	
Entworfen	Gezeichnet	Geprüft	Fachleiter
Datum	Datum	Datum	Datum
Techn. Beigeordneter		Fachbereichsleiterin	
Grothe		Hammerschmidt	

Maßstab  
1 : 1750

Plan-Nummer

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht in dem gemäß § 171e förmlich festgelegten Geltungsbereich des Fördergebietes "Soziale Stadt Wehringhausen" -  
Verfahren nach § 25 des Baugesetzbuches (BauGB)  
- Abgrenzungsplan -

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung