

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

30 Rechtsamt

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Betreff:

I. Nachtrag zur Vorkaufsrechtssatzung "Soziale Stadt Wehringhausen" vom 18.12.2018

Beratungsfolge:

26.03.2019 Stadtentwicklungsausschuss

04.04.2019 Rat der Stadt Hagen

09.05.2019 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den I. Nachtrag zur Vorkaufsrechtssatzung "Soziale Stadt Wehringhausen" vom 18.12.2018, wie er als Anlage Gegenstand der Verwaltungsvorlage (DS 0305/2019) ist.

Der Beschluss wird sofort umgesetzt.

Kurzfassung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde für das Gebiet der „Sozialen Stadt Wehringhausen“ im Dezember 2018 die Fortschreibung der Vorkaufsrechtssatzung aus dem Jahr 2013 erlassen.

Aufgrund vermehrter Handlungserfordernisse im Hinblick auf einzelne Objekte aus dem Modellvorhaben Problemimmobilien ist die Neufassung der Objektliste 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. Am 18.12.2018 erfolgte die vom Rat beschlossene Fortschreibung der Satzung (Drucksachennummer: 1191/2018).

Wegen der vermehrten Handlungserfordernisse hinsichtlich problematischer Einzelimmobilien erfolgt der I. Nachtrag zur Vorkaufsrechtssatzung mit aktualisierter Liste der Problemimmobilien.

2. Problemimmobilien

Gemäß des Ratsbeschlusses 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 des Förderprogramms „Soziale Stadt“, in das Wehringhausen im Dezember 2013 aufgenommen wurde. Mit dem Modellvorhaben 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.

Schwerpunktmaßig 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

3. Änderung der Objektliste

Im Zuge der von der Koordinierungsstelle Problemimmobilien regelmäßig durchgeführten Inaugenscheinnahme der aufgelisteten Problemimmobilien wurde festgestellt, dass die Immobilie Minervastraße 4 mithin einen hohen Grad der Verwahrlosung aufweist.

Das Objekt Minervastraße 4 erfüllt die Voraussetzungen zur Aufnahme in das Modellvorhaben Problemimmobilien. Die inhaltliche Begründung ergibt sich aus Absatz 2 des Zuwendungsbescheides. Danach zielt das Modellvorhaben "auf die Beseitigung von Immobilien ab, die im Kontext der Zuwanderung aus Südosteuropa eine problematische Entwicklung erfahren bzw. erfahren haben".

Dies ist im vorliegenden Fall im Rahmen der mit dem Kaufvertrag beschriebenen Umstände und der im Umfeld nach wie vor stattfindenden Entwicklung gegeben.

Die Aufnahme des Objektes erfolgt mit der Fortschreibung der Objektliste während der Umsetzungsphase.

4. Zusammenfassung

Aufgrund der Gefahr einer fortschreitenden Verschlechterung des baulichen Zustands und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld wird mit dem I. Nachtrag der Vorkaufsrechtssatzung die Immobilie Minervastraße 4 (Flurstück 91, Flur 25, Gemarkung 051328) in die Liste der Problemimmobilien und in die Vorkaufsrechtssatzung aufgenommen.

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

gez. Thomas Huyeng
Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Gez. Winkler

Stadtsyndikus

Gez. Grothe

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61

30

60 via Workflow

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:
Gez.
Chmiela
Vogeler
Hammerschmidt
Eversberg
Löhrke
Huyeng

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**

I. Nachtrag zur Satzung vom 18.12.2018

über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für den gemäß § 171e BauGB förmlich festgelegten Geltungsbereich des Fördergebietes „Soziale Stadt Wehringhausen“ vom

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:

Artikel I

§ 2 (Räumlicher Geltungsbereich)

Die Liste der Problemimmobilien wird wie folgt neu gefasst:

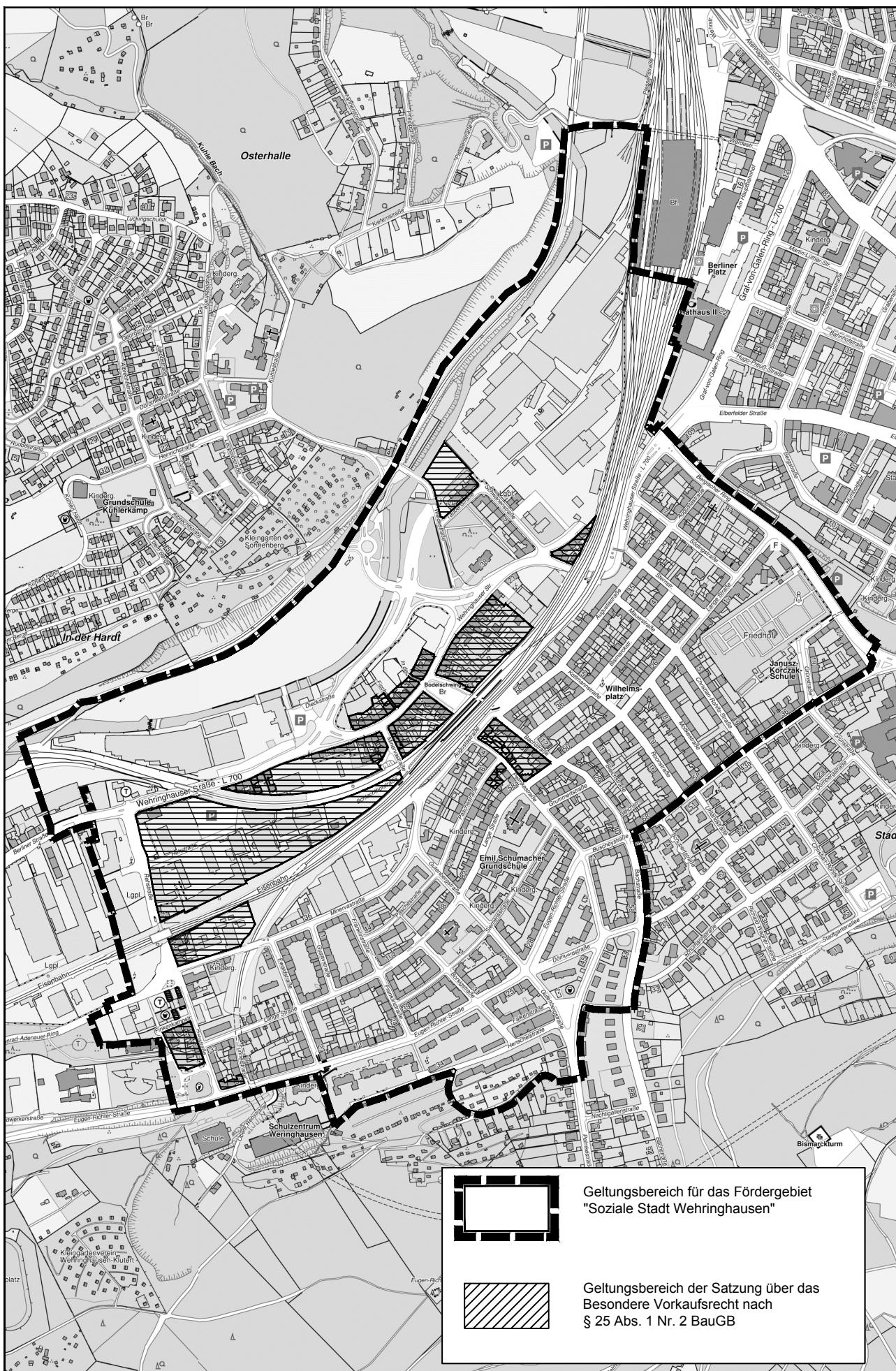
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Hagen (051328)	23	69, 67, 2, 169, 168, 167, 415, 23, 355, 30
	24	85, 86, 83, 84
	25	104, 106, 229, 91
	29	60, 61, 57, 58, 65, 59, 66

Der Geltungsbereich der so geänderten Vorkaufsrechtssatzung ist als markierte Fläche in dem beigefügten Abgrenzungsplan dargestellt. Die Problemimmobilien sind jeweils mit einer roten Umrandung gekennzeichnet.

Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil dieser Nachtragssatzung.

Artikel II

Dieser Nachtrag tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

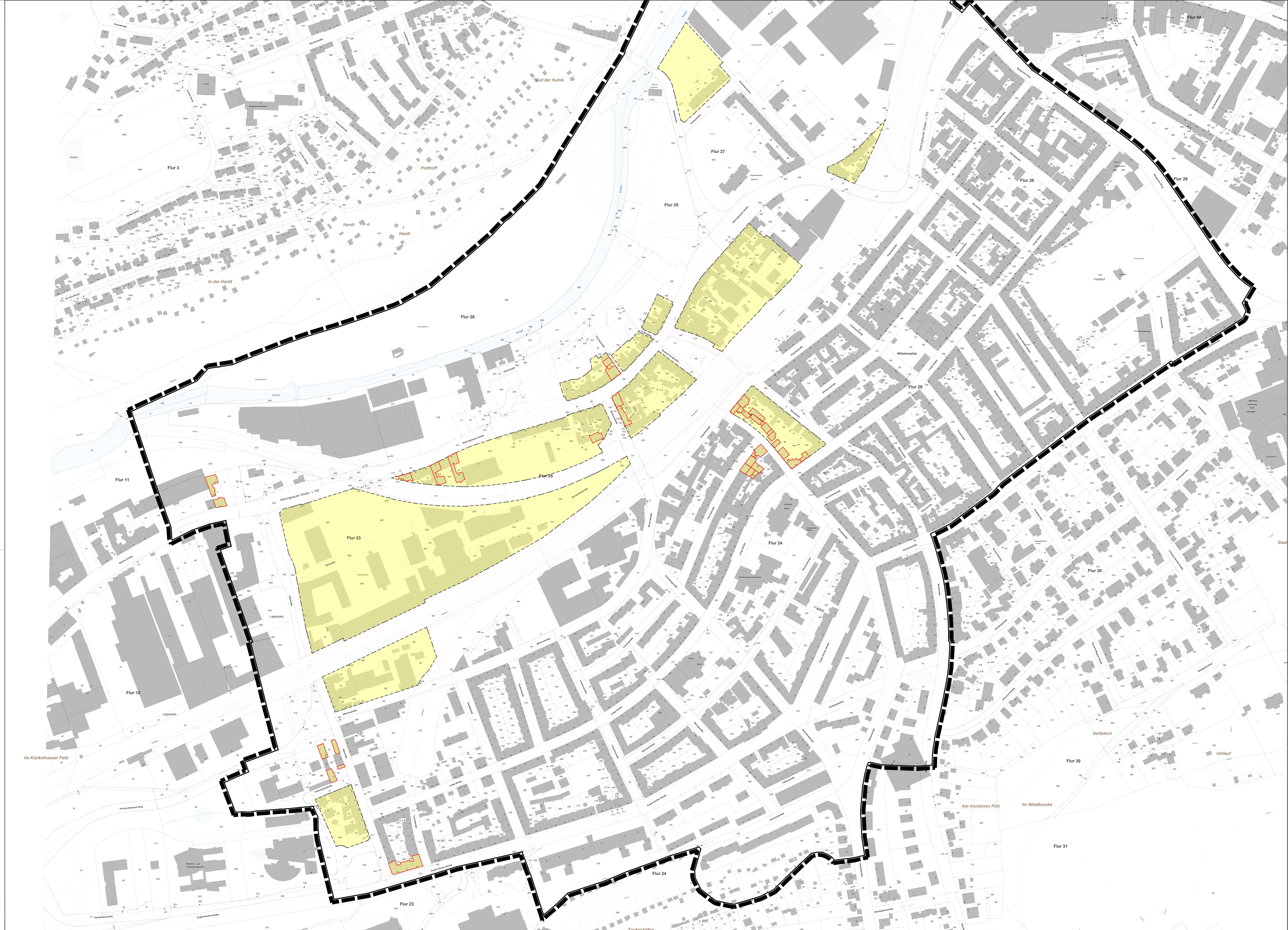


Geltungsbereich für das Fördergebiet
"Soziale Stadt Wehringhausen"

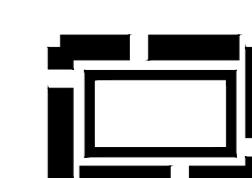
Geltungsbereich der Satzung über das
Besondere Vorkaufsrecht nach
§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

STADT HAGEN

I. Nachtrag der 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		
Stadtentwicklungsausschuss		

Der Rat der Stadt Hagen hat am ...
den Nachtrag zur Vorkaufsrechtsitzung nach § 25 des Baugesetzbuches (BauGB)
beschlossen.

Oberbürgermeister Schriftführer

Entworfen	Gezeichnet	Geprüft	Fachleiter
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
Techn. Beigeordneter		Fachbereichsleiterin	
		Hammerschmidt	

Große

Kartennetz

Plan-Nummer

1 : 1750

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

HAGEN
Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister