

## 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:**

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

**Beratungsfolge:**

27.08.2019 Stadtentwicklungsausschuss

28.08.2019 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

29.08.2019 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den II. Nachtrag zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB in dem Fördergebiet "Soziale Stadt Wehringhausen" vom 18.12.2018, wie er als Anlage Gegenstand der Verwaltungsvorlage (DS 0729/2019) 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 konkreter Handlungserfordernisse im Hinblick auf die künftige Nutzung sowie die Erschließung des Gebietes ist eine Konkretisierung der städtebaulichen Maßnahmen für das Schlachthofareal 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), am 05.04.2019 erfolgte der I. Nachtrag (Drucksachennummer 0305/2019).

Wegen der vermehrten Handlungserfordernisse hinsichtlich problematischer städtebaulicher Entwicklungen erfolgt der II. Nachtrag zur Vorkaufsrechtssatzung mit aktualisierten Maßnahmen für die Entwicklung des Schachthofareals.

### 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 fordert 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 verdichtet und konkretisiert haben, dass bei vernünftiger Betrachtung der Grunderwerb zur

Sicherung der für die Entwicklung benötigten Fläche sinnvollerweise eingeleitet werden darf.

### 3. Maßnahmenbereiche

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Rechtsprechung erweist es sich als notwendig, die Vorkaufssatzung für die hier in Rede stehenden Bereiche (Flurstücke 252, 251 und 533) zu konkretisieren. Wie in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts für den Stadtteil Wehringhausen beschrieben, ist für das sog. Schlachthofareal die Entwicklung städtebaulicher Maßnahmen vorgesehen. Hierbei liegen die Immobilienentwicklung und Neugestaltung brachgefallener Liegenschaften im Fokus. Aufgrund der Nähe zum S-Bahnhaltelpunkt und weiterer Maßnahmenschwerpunkte werden Potentiale für das Gebiet gesehen, die es mit Einsatz von Fördermitteln auszubauen gilt. Ziel ist die Entwicklung zu einem „Kreativ-Quartier“ mit verschiedenen Nutzungen für die Kunst-, Kultur- und Jugendszene. Zudem ist die bodenordnungsrechtliche Neuordnung des Areals erforderlich, da trotz der öffentlichen Widmung der Flurstücke 252, 251 und 533, aufgrund fehlender Baulisten die funktionsgerechte und geordnete Erschließung des gesamten Schlachthofareals nicht gesichert ist, was jedoch eine wesentliche Voraussetzung für künftige städtebauliche Entwicklungen darstellt.

### 4. Zusammenfassung

Aufgrund der Gefahr einer fortschreitenden Verschlechterung des städtebaulichen Zustands und den mit den bodenordnungsrechtlichen Unklarheiten einhergehenden negativen Auswirkungen auf die Erschließung des gesamten Schlachthofareals, wird mit dem II. Nachtrag der Vorkaufsrechtssatzung für die Flurstücke 252, 251 und 533 die Beschreibung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung ergänzt.

## Inklusion von Menschen mit Behinderung

### Belange von Menschen mit Behinderung

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

sind nicht betroffen

sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

## Finanzielle Auswirkungen

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

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

gez.

Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez.

Thomas Huyeng  
Beigeordneter

gez.

Christoph Gerbersmann  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

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

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---