

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:

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

Beratungsfolge:

21.11.2019 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

03.12.2019 Stadtentwicklungsausschuss

12.12.2019 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt den III. 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 1104/2019) 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 in Gestalt der Rahmenplanung „Unteres Wehringhausen“ 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 07.04.2019 traten der I. Nachtrag (Drucksachennummer 0305/2019) und am 30.08.2019 der II. Nachtrag (Drucksachennummer 0729/2019) dieser Satzung in Kraft.

Aufgrund der vermehrten Handlungserfordernisse hinsichtlich problematischer Einzelimmobilien und städtebaulicher Entwicklungen in Baublöcken wird der III. Nachtrag zur Vorkaufsrechtssatzung mit aktualisierten städtebaulichen Zielsetzungen auf Grundlage der Rahmenplanung „Unteres Wehringhausen“ dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.

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 gemäß der Rahmenplanung „Unteres Wehringhausen“

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Rechtsprechung erweist es sich als notwendig, die Vorkaufsrechtssatzung für die hier in Rede stehenden Bereiche zu konkretisieren.

Um die städtebaulichen Zielsetzungen für dieses Gebiet zu definieren, wurde ein Rahmenplan mit den Entwicklungsschwerpunkten für die verschiedenen Baublöcke im Unteren Wehringhausen erstellt, der als Grundlage für die Steuerung der weiteren Entwicklung, die Sicherung von Flächen sowie die Steuerung der Fördermittelvergabe an Dritte (z. B. Hof- und Fassadenprogramm) dienen soll. Die Rahmenplanung gibt die städtebauliche Zielrichtung für die Schaffung von Planungsrecht zur stufenweisen Umsetzung der Blockkonzepte vor.

Mit Erstellung der Rahmenplanung wurde der Planungsraum um vier weitere Flächen ergänzt. Die gegenständlichen Maßnahmenbereiche sind nunmehr wie folgt benannt:

- Fläche 1: Bereich Rehstraße / Finkenkampstraße Süd mit dem Ziel Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)
- Fläche 2: Bereich Rehstraße / Finkenkampstraße Nord mit dem Ziel Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)
- Fläche 3: Bereich Minervastraße / Rehstraße / Langestraße mit dem Ziel Stärkung von Wohnen und Erhalt des nichtstörenden Gewerbes
- Fläche 4: Rehstraße / Minervastraße Nord mit dem Ziel Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)
- Fläche 5a: Schlachthof-Areal West mit dem Ziel Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)
- Fläche 5b: Schlachthof-Areal Ost mit dem Ziel Stärkung von Gewerbe und Kreativwirtschaft
- Fläche 6: Bereich Wehringhauser Straße Ost / Bahntrasse mit dem Ziel Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)
- Fläche 7: Bereich Wehringhauser Straße / Dieckstraße mit dem Ziel Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)
- Fläche 8: Bereich Wehringhauser Straße / Ende Bahnhofshinterfahrung mit dem Ziel Stärkung von Gewerbe (und Rückbau von Wohnen)
- Fläche 9: Bereich Wehringhauser Straße / Minervastraße West mit dem Ziel Stärkung von Wohnen (und Rückbau von Gewerbe)
- Fläche 10: Bereich Minervastraße / Wehringhauser Straße / Bodelschwinghplatz mit dem Ziel Stärkung von Wohnen (und Rückbau von Gewerbe)
- Fläche 11: Wohnen an der Bohne mit dem Ziel Stärkung von Wohnen (und Rückbau von Gewerbe)
- Fläche 12: Bereich Bodelschwinghplatz / Wehringhauser Straße mit dem Ziel Stärkung von Wohnen und Erhalt des nichtstörenden Gewerbes

- Fläche 13: Bereich Schwanenstraße / Wehringhauser Straße mit dem Ziel Stärkung von Grün

Die gesamte Entwicklungsstrategie ist der Rahmenplanung Unteres Wehringhausen (Drucksache Nr. 1103/2019) zu entnehmen.

4. Zusammenfassung

Aufgrund der Gefahr einer fortschreitenden Verschlechterung des städtebaulichen Zustands und zur Definition einer städtebaulichen Entwicklungsstrategie wird mit dem III. Nachtrag der Vorkaufsrechtssatzung für alle Maßnahmenbereiche die Beschreibung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung ergänzt.

5. Bestandteil der Vorlage

- Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung / Fortschreibung
- Anlage 2: Abgrenzungsplan

Der Abgrenzungsplan mit den Flächen, für die das Vorkaufsrecht gilt, ist in der jeweiligen Sitzung ausgehängt und kann im Ratsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem (Drucksachennummer: 1104/2019) eingesehen werden.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung



sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

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

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter

gez. Thomas Huyeng
Beigeordneter

Bei finanziellen Auswirkungen:

gez. Christoph Gerbersmann
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Amt/Eigenbetrieb:

Stadtsyndikus

**Beigeordnete/r
Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: _____ **Anzahl:** _____

III. 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 der Satzung vom 18.12.2018 in der Fassung des II. Nachtrags vom 29.08.2019 wird wie folgt neu gefasst:

§ 2 (Räumlicher Geltungsbereich)

Die Teilflächen, für die diese Satzung gilt, sind als Maßnahmenbereiche, resultierend aus der Rahmenplanung Unteres Wehringhausen, definiert. Zusätzlich fallen die Flurstücke aus der Objektliste zum Zuwendungsbescheid des Modellvorhabens Problemimmobilien in den Geltungsbereich der Satzung.

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

Maßnahmenbereiche:

Fläche	Gemarkung	Flur	Flurstück	
1	Hagen (51328)	23	75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 311, 505	
2		23	67, 68, 69, 315, 388, 389	
3		23	106, 108, 283, 284, 287, 297, 332, 347, 348, 349, 456, 486, 469	
4		23	88, 89, 91, 92, 93, 95, 96, 262, 263, 343, 344	
5a		23	53, 562, 565, 567, 570	
5b		23	531, 533, 534, 535, 536, 537, 571	
5b		25	251, 252	
6		23	1, 2, 3, 4, 361, 364, 392, 393, 394, 398, 522, 552, 553	
7		23	16, 17, 18, 20, 21, 421, 423, 425, 427, 429, 573, 574	
		25	3, 257, 258, 259, 261, 262, 264, 267, 268, 269, 270, 273, 285	
8		23	23, 25, 26, 27, 30, 353, 355, 414, 415	

		25	220
9		25	77, 78, 81, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91, 141, 154, 156, 162, 170, 204, 205, 219, 224, 247, 248
10		25	97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 119, 121, 122, 123, 137, 151, 152, 166, 249, 250
11		25	19, 20, 21, 22, 37, 38, 39, 69, 70, 148, 150, 187, 193, 194, 196, 209, 228, 229, 272, 274, 276, 277, 290, 291
12		29	2, 3, 5, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 418, 419, 420,
13		29	31, 32, 33, 34, 36, 37, 102, 131, 457, 461, 462
außerhalb des Rah- menplans		29	57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 444, 445
		27	75, 76, 77, 78, 79, 293, 294, 295

Artikel II

Dieser Nachtrag tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Drucksachen Nr. 1104/2019

