

**HAGEN**Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Seite 1

Drucksachennummer:
0411/2023**Datum:**
04.05.2023

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:**Betreff:**

Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 2/12 (639)
Gewerbegebiet Hammacher

Beratungsfolge:

17.05.2023 Bezirksvertretung Hohenlimburg
14.06.2023 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung
15.06.2023 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen beschließt die Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.: 2/12 (639) Gewerbegebiet Hammacher in Form der Satzung, die als Anlage Gegenstand dieser Vorlage ist.

**Kurzfassung**

entfällt

Begründung

Der Rat der Stadt Hagen hat in seiner Sitzung am 26.04.2012 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr.: 2/12 (639) – Gewerbegebiet Hammacher – gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung beschlossen (siehe Drucksachennummer 0129/2012). Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 14.05.2012.

Die Fläche Hammacher ist Teil einer Rahmenplanung für gewerbliche Bauflächen im Lennetal. Die angrenzenden Gewerbegebiete „Sudfeld“, „Herbeck“ und „Barmerfeld“ wurden bereits entwickelt. Die Fläche Hammacher ist der letzte noch nicht realisierte Baustein dieser Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/12 - Gewerbegebiet Hammacher - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzungen geschaffen werden.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Hagen über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und / oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Hagen in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.

Zur Sicherung und Gewährleistung der Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, eine Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 für das gesamte Plangebiet zu erlassen.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

☒ sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

☒ keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

☒ Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Seite 3

Drucksachennummer:
0411/2023

Datum:
04.05.2023

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

**Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer**

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

**Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

Satzung vom

über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.: 2/12 (639) – Gewerbegebiet Hammacher -

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der z.Zt. gültigen Fassung und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der z.Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.: 2/12 (639) – Gewerbegebiet Hammacher – beschlossen.

§ 2

Ziel und Zweck der Satzung

Die Fläche Hammacher ist Teil einer Rahmenplanung für gewerbliche Bauflächen im Lennetal. Die angrenzenden Gewerbegebiete „Sudfeld“, „Herbeck“ und „Barmerfeld“ wurden bereits entwickelt. Die Fläche Hammacher ist der letzte noch nicht realisierte Baustein dieser Planung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/12 – Gewerbegebiet Hammacher - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzungen geschaffen werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird diese Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

§ 3

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2/12 (639) - Gewerbegebiet Hammacher - und liegt im Stadtbezirk Hohenlimburg, Gemarkung Herbeck.

Die Abgrenzung verläuft:

- im Norden entlang des Lennefährenwegs,

- im Osten entlang der Wegeparzelle, die vom Lennefährenweg abzweigt und entlang der Bahntrasse in Richtung Autobahn verläuft
- im Süden entlang der BAB A 46 und
- im Westen entlang der ausgebauten Hammacherstraße.

Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4

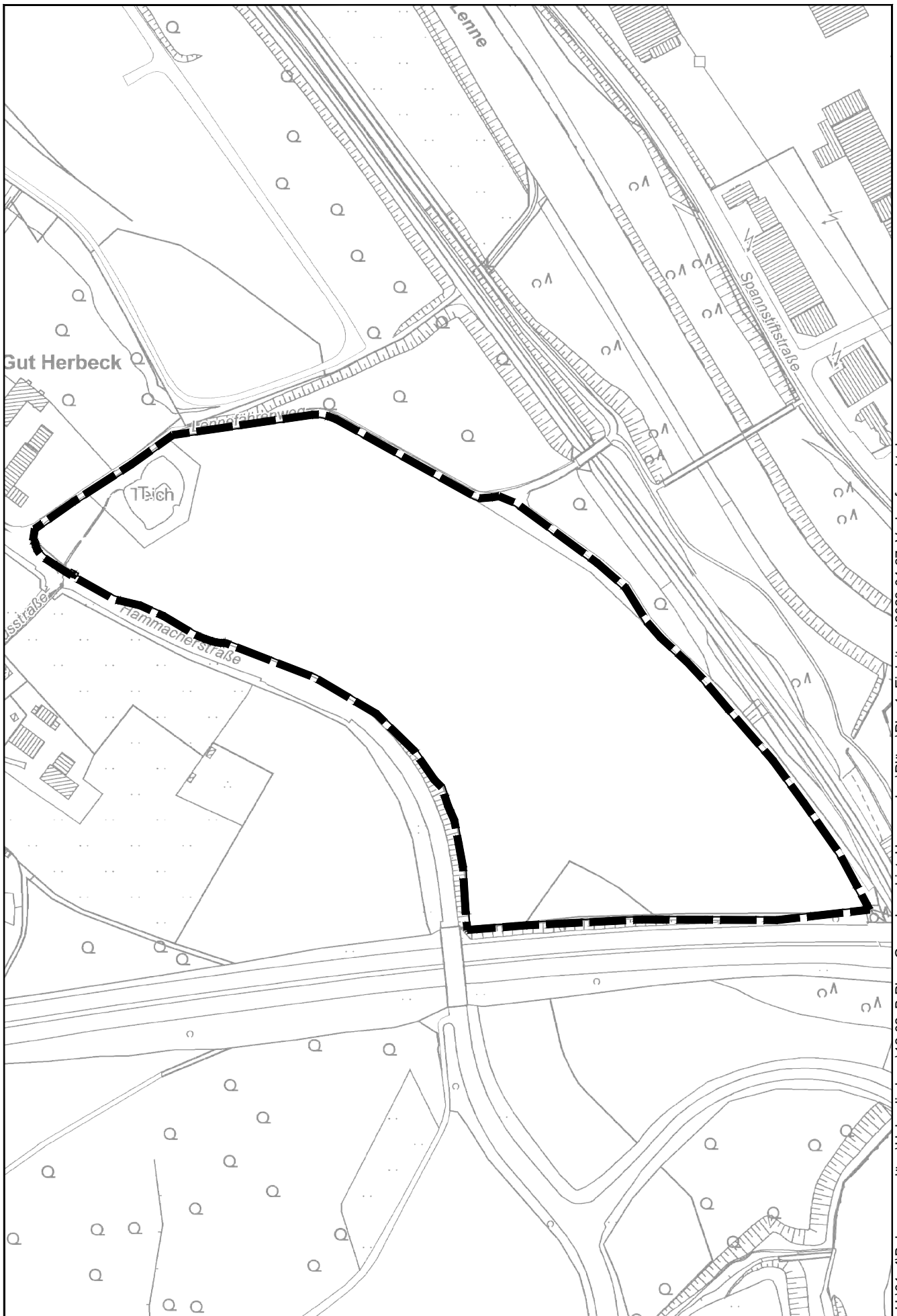
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für
den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans
Nr. 2/12 (639) Gewerbegebiet Hammacher

Drucksachen Nr. 0411/2023

HAGEN
Stadt der FernUniversität
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Bauordnung



Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung zum Bebauungsplan

2/12 (639) Gewerbegebiet Hammacher

Die Stadt Hagen weist erhebliches Defizit an Gewerbeflächen, insbesondere für emissionsintensive, verarbeitende und produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe auf. Aus diesem Grund sollen die Flächen der ehemaligen Rheinkalk / Magnesita-Werke sowie die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche „Hammacher“ für eine gewerbliche / industrielle Nutzung gesichert werden.

Die Zielsetzung für eine gewerbliche Nutzung der Fläche Hammacher reicht bis in die 90ziger Jahre zurück. Die damaligen erarbeiteten Konzepte für den Bereich Dolomit- / Hammacherstraße wurden in den benachbarten Gewerbegebieten Sudfeld und Herbeck West bereits realisiert. Zur Umsetzung der Planungsziele wurde der Bebauungsplan 2/12 (639) Gewerbegebiet Hammacher (siehe Drucksachennr.: 0129/2012) eingeleitet. Im Zusammenhand mit konkreten Ansiedlungsinteressen wurden auf Grundlage des bestehenden Einleitungsbeschlusses die Planungen zwischenzeitlich konkretisiert und angepasst. Geplante Vorhaben auf der Fläche Hammacher scheiterten bisher oft an den Eigentumsverhältnissen. Durch die Stilllegung der Betriebe auf dem angrenzenden Rheinkalk Gelände rückte auch die Fläche Hammacher wieder in den Focus der Planung. Entsprechend wurden die Entwürfe für die Fläche Hammacher überarbeitet, an die heutigen Anforderungen angepasst und mit den Entwicklungen der angrenzenden Flächen abgestimmt.

Um eine gewerbliche und industrielle Entwicklung nordöstlich der Dolomit- und der Hammacherstraße zu steuern und voranzutreiben, wurden die städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (siehe Drucksachennr.: 0550/2022) zusammengefasst und durch den Ausschuss für Stadt-, Beschäftigung- und Wirtschaftsentwicklung beschlossen. Ziel ist die Entwicklung, Erhaltung und Sicherung dieser Flächen, insbesondere für Betriebe die aufgrund ihres Emissionspotentials in anderen Gebieten unzulässig sind. So soll insbesondere heimischen produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben Raum für Expansion gegeben werden. Es wird ein Branchenmix angestrebt, der in Teilbereichen auch eine logistische Nutzung ermöglicht. Der Fokus der Planung liegt jedoch klar auf produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben. Die logistische Nutzung soll sich daher nur auf die Teilfläche „Magnesita“ beschränken, da diese eine direkte und kurze Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet und daher nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im gesamten Plangebiet führt. Da Logistikbetriebe in der Regel besonders flächenintensiv sind, oft eine geringe Wertschöpfung haben und meist wenige qualifizierte Arbeitsplätze schaffen, soll bei einer logistischen Nutzung der Teilfläche Wert auf eine entsprechende Arbeitsplatzdichte, eine erhöhte Wertschöpfung und eine vertretbare Verkehrsbelastung gelegt werden. Eine reine Lagernutzung soll vermieden werden. Angestrebt werden variable Flächengrößen, wobei eine Mindestgröße von 3 ha angenommen werden kann, da diese besonders stark nachgefragt werden und die Potenziale in diesem Segment in Hagen erschöpft sind. In den Randbereich und entlang der Erschließung können auch kleinere gewerbliche Einheiten angeboten werden.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Hagen über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten

Entwicklungsziele erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Hagen in dem Plangebiet bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd eingreifen zu können. Der Gesetzgeber hat den Kommunen hierzu im Baugesetzbuch (BauGB) explizit das Instrumentarium des „Vorkaufsrechtes“ zur Verfügung gestellt. Gemäß § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB wird daher für den Geltungsbereich die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht erlassen.