

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5494-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
12.03.2020	Bezirksvertretung Sterkrade	A			
23.03.2020	Hauptausschuss	B			
16.06.2020	Planungsausschuss	K			

Beratungsgegenstand

Begründung einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke in der Gemarkung Buschhausen, Flur 14: Flurstück Nr. 109 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 102 und 105

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt folgende Satzung:

Gesetzliche Grundlage: § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

S a t z u n g

gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke in der Stadt Oberhausen, Gemarkung Buschhausen, Flur 14: Flurstück Nr. 109 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 102 und Nr. 105

Der Rat der Stadt hat aufgrund des § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW.2018, S. 738), dieses besondere Vorkaufsrecht als Satzung beschlossen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Oberbürgermeister			
Mollerus Datum 27.02.2020	Güldenzipf Datum 28.02.2020	Schranz Datum 03.03.2020			
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)		* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)		Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5494-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

§1

Der Stadt Oberhausen steht in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet (Geltungsbereich) zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zu.

§2

Das Gebiet, in dem der Stadt Oberhausen das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zusteht, liegt in der Gemarkung Buschhausen, Flur 14. Es umfasst das Flurstück Nr. 109 in Gänze sowie Teilbereiche der Flurstücke Nr. 102 und Nr. 105 und wird wie folgt umgrenzt:

Von der nördlichsten Ecke des Gebäudekomplexes auf dem Flurstück Nr. 102 den nordwestlichen Seiten der Gebäude in gerader Linie folgend bis zu einem Punkt 28m über die südöstliche Grenze dieses Flurstücks hinaus, rechtwinklig in Richtung Nordosten abknickend, in gerader Linie bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 105, dieser Grenze in nordwestliche Richtung folgend, die nördlichen Grenzen des Flurstücks Nr. 109, die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 105 bis zu dem auf dieser Grenze liegenden Grenzpunkt mit der Punktkennung 323505708143101, bezogen auf den nachfolgenden Grenzverlauf rechtwinklig in südliche Richtung abknickend, nach 120m rechtwinklig abknickend in östliche Richtung, in gerader Linie bis zum Schnittpunkt mit der konstruierten Verlängerung der südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 102, dieser konstruierten Linie in südöstliche Richtung folgend bis zum Schnittpunkt mit der konstruierten Verlängerung einer Linie zwischen der nördlichsten und westlichsten Ecke des Gebäudekomplexes auf dem Flurstück Nr. 102, dieser konstruierten Linie in nordöstliche Richtung folgend.

Eine Übersichtskarte im Maßstab 1:10000 vom 24.02.2020 und ein Lageplan im Maßstab 1:2000 vom 27.02.2020 sind Bestandteil dieser Satzung.

§3

Die Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Oberhausen in Kraft.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5494-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige Siehe Satzungstext

Begründung

Um eine städtebaulich geordnete Erschließung von Gewerbeflächen zu gewährleisten, die auf der einen Seite die Bündelung von Emissionsorten sowie auf der anderen Seite den Schutz sensibler Wohnnutzung berücksichtigt, sollen im Rahmen eines erweiterten Erschließungskonzeptes Flächen in den Gesamtzusammenhang des Bebauungsplans Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - einbezogen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu begründen. Die Stadt hat laut Baugesetzbuch das Recht, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Die Anwendungsvoraussetzungen zur Begründung dieser Satzung sind erfüllt: Das vom Rat der Stadt Oberhausen beschlossene Stadtentwicklungskonzept (STEK 2020) stellt die von der Vorkaufssatzung betroffenen Flächen westlich der Steinbrinkstraße als Industriegebiet dar. Diese Nutzungsdarstellung setzt sich großräumig sowohl nach Süden als auch nach Norden (jenseits der trennenden ÖPNV-Trasse) fort. Der Bereich südlich der ÖPNV-Trasse wird bereits längerfristig gewerblich genutzt, der Bereich nördlich der ÖPNV-Trasse stellt sich im Hinterland der Wohnbebauung an der Steinbrinkstraße derzeit mangels geeigneter Erschließung als Gewerbebrache dar.

Für den Bereich nördlich der ÖPNV-Trasse liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - vor. Der westliche und ca. 7 ha große Teil des Verfahrensgebietes ist im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes für die o. g. gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen und wird hierin als Wirtschaftsflächenpotential mit dem Ziel der „Schaffung von Arbeitsplätzen“ beschrieben. Ein gleiches Ziel ist mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 743 verbunden, der hier die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) vorsieht.

Die Erschließung der beabsichtigten gewerblichen Nutzung nördlich der ÖPNV-Trasse bringt neben dann unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft vor allem auch negative Beeinträchtigungen für die dortige Wohnnutzung mit sich. Eine Erschließung auf einer neuen Trasse für die erforderlichen Verkehre auf der südlichen Seite der ÖPNV-Trasse bietet neben der Vermeidung von Immissionen an der benachbarten Wohnbebauung zusätzlich den Vorteil, auch die gewerblichen Flächen südlich der ÖPNV-Trasse besser zu erschließen. Um die angestrebte gewerbliche Nutzung dauerhaft zu gewährleisten, ist die Erschließung von Süden geplant. Hierfür liegen erste Erschließungsentwürfe vor.

Um im Rahmen möglicherweise kurzfristig bevorstehender Verkaufsoptionen den planerisch aufgezeigten Gesamtzusammenhang aufrecht erhalten und letztlich realisieren zu können, soll für die benannten Flurstücke aus den o. g. städtebaulichen Gründen ein besonderes Vorkaufsrecht erwirkt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/5494-01	Termin 23.03.2020	Hauptausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	-----------------------

Im Rahmen einer weiteren Modifizierung soll der Bebauungsplan Nr. 743 - Steinbrinkstraße / Ackerfeldstraße - zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung seines Geltungsbereiches unter Einbezug der hier benannten Flächen südlich der vorhandenen ÖPNV-Trasse erlangen. Dabei werden auch die für die Erschließung benötigten neuen Flächen bzgl. ihrer Lage und Dimensionierung konkretisiert.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 6 ha.

Durch die Begründung des Vorkaufsrechtes wird die Stadt Oberhausen ermächtigt, in Grundstückskaufverträge Dritter einzutreten. Dabei kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

Mit dieser Satzung wird ein Recht, nicht aber die Pflicht der Gemeinde begründet, Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung aufzukaufen. Insofern werden mit dieser Satzung auch keine neuen fiskalischen Pflichten begründet, sondern die Chance eröffnet, im Interesse des Allgemeinwohls auf lange Sicht hin geeignete Grundstücksverhältnisse herzustellen.

Die Verwaltung empfiehlt, für das in der Anlage bezeichnete Stadtgebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 25 BauGB zu beschließen.

Anlagen

Anlage 1: Lageplan im Maßstab 1:2000 vom 27.02.2020 (Bestandteil der Satzung)

Anlage 2: Übersichtskarte im Maßstab 1:10000 vom 24.02.2020 (Bestandteil der Satzung)