



II - Stadt- und Raumplanung

Satzung der Hansestadt Wipperfürth über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 7 GO NRW i. V. mit § 25 BauGB für den Bereich „Garten/Ohlstraße,,

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	10.10.2017	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Die als Anlage beigefügte Satzung der Hansestadt Wipperfürth über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 7 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) i. V. mit § 25 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Garten/Ohlstraße“ wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten im unmittelbaren Zusammenhang mit der Satzung entstehen für die Hansestadt Wipperfürth lediglich durch die Bekanntmachungskosten. Sollte es zur Anwendung des in der Satzung formulierten Vorkaufsrechts kommen, würde der Ankaufspreis für die genannten Flächen den städtischen Haushalt belasten.

Demografische Auswirkungen:

Die Satzung soll dazu genutzt werden, eventuelle Veränderungsprozesse im unmittelbaren Bereich zur Innenstadt städtebaulich zu strukturieren und die Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt zu stärken. Diese haben als Gesamtziel die Attraktivierung des Wohnstandortes und der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt für alle Generationen. Aussagen zu Demografischen Auswirkungen in Form von konkreten Zahlen können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden.

Begründung:

Nach § 25 Abs 1 Nr. 2 Baugesetzbuch kann die Gemeinde durch Erlass einer Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht begründen. Dieses besondere Vorkaufsrecht bezieht sich dabei auf Grundstücke, bei denen städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen und die Gemeinde nachweisen kann, dass der Grunderwerb zur Sicherung der betreffenden städtebaulichen Maßnahme erforderlich ist. Die Vorkaufsrechtssatzung soll dazu dienen, eventuelle Veränderungsprozesse städtebaulich zu strukturieren.

Derzeit wird die Innenstadt der Hansestadt Wipperfürth im Zuge des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt (InHK) mit einem großen Fördervolumen umgebaut und aufgewertet. Das InHK hat zum Ziel eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und die damit verbundene Stärkung des Einzelhandels- und Wohnstandortes Wipperfürth. Das von der Vorkaufsrechtssatzung umfasste Gelände befindet sich in zentraler Lage von Wipperfürth und grenzt unmittelbar an den Innenstadtkern an. Diese Nähe erfordert eine qualifizierte Nutzung, die sowohl Rücksicht auf die Belange der angrenzenden Wohnnutzung und der Einzelhandelsstruktur nimmt als auch weiterhin bestehende gewerbliche Nutzungen berücksichtigt, bzw. eine mögliche Nachfolgenutzung in Betracht zieht. Die Vorkaufsrechtssatzung soll daher eine stadtentwicklungspolitisch nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Konzeption für die künftige Entwicklung des Gebietes sicherstellen. Der Satzungsbereich ist im InHK Teil der Maßnahme „3.4.15 – Neuordnungsbereich Ohler Wiesen“. Der Antrag auf Zuwendung im Rahmen der Städtebauförderung formuliert die besondere Bedeutung dieser Flächen. Aufgrund der hohen Bau- und Nutzungsdichte in der Innenstadt stellt dieses Areal eine der wenigen städtebaulichen integrierten Flächen für mögliche Einzelhandelsansiedlungen dar. Der Satzungsbereich liegt vollständig im Zentralen Versorgungsbereich der Hansestadt Wipperfürth. Neben Einzelhandel bietet sich hier an der Natstelle zum Erholungsbereich Ohler Wiesen auch Dienstleistungen und Wohnnutzung an.

Ebenfalls im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung liegt die Maßnahme „M 3.4.9 – Umgestaltung Stadteingang Ost“. Mit dem neuen Stadteingang in der Lüdenscheider Straße soll der Verkehr besser verteilt und der Verkehrsfluss im Zusammenhang mit den Maßnahmen Surgères-Platz und Gaulstraße nachhaltig verbessert und der Naherholungsbereich Ohler Wiesen besser mit der Innenstadt verknüpft werden. Der Gewinn von städtebaulich integrierten Flächen zur Innenstadterweiterung würde neue Qualitäten schaffen und einen Stadteingang ablesbar machen.

Die Stadt hat die besagten Flächen bereits 1990 mit in das Sanierungsgebiet Innenstadt aufgenommen. Dies wurde im Zuge der Aufstellung des InHKs am 26.09.2012 vom Rat der Hansestadt Wipperfürth bestätigt und das erweiterte Gesamt-Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs 4 BauGB förmlich festgelegt.

Wie die Historie zeigt, stehen der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen mitunter private Interessen entgegen. Die Stadt als Eigentümerin der Flächen hätte hingegen die Möglichkeit, das Areal in die Innenstadt gestalterisch zu integrieren, die Qualitäten des Areals herauszustellen und gleichzeitig ein lebendiges Quartier zu schaffen, in dem je nach den künftigen Entwicklungen gearbeitet, gewohnt und der Freiraum in Form der Wupper erlebt werden kann.

Bodenspekulationen, unerwünschte Nutzungen und private Grundstücksverkäufe, die den übergeordneten städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung der gesamten Innenstadt erschweren oder sogar verhindern, sollen durch die Anwendung dieser Satzung ausgeschlossen werden.

Anlagen:

Anlage 1 Satzungstext

Anlage 2 Geltungsbereich