



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** V/2019/1932  
**Datum:** 12.06.2019

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	26.06.2019	öffentlich
Rat	08.07.2019	öffentlich

### Tagesordnung

#### **Bebauungsplan Nr. 01.64 Hennef (Sieg) - Frankfurter Straße / Dickstraße (Postverteilzentrum);**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 13a in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung  
(Empfehlung an den Stadtrat)

### Beschlussvorschlag

#### **1. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

Gemäß § 13a in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird der Bebauungsplan Nr. 01.64 Hennef (Sieg) – Frankfurter Straße / Dickstraße (Postverteilzentrum) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 4, die Flurstücke Nrn. 1111, 1228 und 1229 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Soweit der Bebauungsplan Nr. 01.64 den bereits rechtskräftigen (Text-)Bebauungsplan Nr. 01.24 Hennef (Sieg) – Hennef Zentralort überdeckt, wird dieser durch den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 01.64 ersetzt.

#### **2. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird folgende Vorkaufsrechtssatzung erlassen:

## § 1

Es wird für das im Folgenden § 2 genannte Gebiet zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.

## § 2

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst den Bereich der Post sowie des Postverteilzentrums in der Hennefer Innenstadt, Ecke Frankfurter Straße / Dickstraße und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der als Anlage Teil dieser Satzung ist.

## § 3

Innerhalb dieses Geltungsbereichs steht der Stadt ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken.

## § 4

Das Vorkaufsrecht steht der Stadt nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

## § 5

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn

1. der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist,
2. das Grundstück
  - a) von einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes oder
  - b) von Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorgegekauft wird,
3. auf dem Grundstück Vorhaben errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist, oder
4. das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist.

## § 6

Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich vor Ablauf der Frist nach § 28 Abs. 2 Satz 1 hierzu verpflichtet.

## § 7

Die Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Hennef (Sieg) in Kraft. Die Vorkaufsrechtssatzung tritt außer Kraft, sobald und soweit das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01.64 Hennef (Sieg) – Frankfurter Straße / Dickstraße (Postverteilzentrum) rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

### **Begründung**

1. Das Plangebiet, der Bereich der Post und des Postverteilzentrums an der Ecke Frankfurter Straße / Dickstraße, liegt im Zentrum der Hennefer Innenstadt und wird von dem Bebauungsplan Nr. 01.24 Hennef (Sieg) – Hennef Zentralort erfasst. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um einen reinen Text-Bebauungsplan, der im Wesentlichen den Ausschluss von Vergnügungsstätten regelt.

Die Nutzung dieses Bereiches als Postverteilzentrum samt Lager- und Pkw-Abstellflächen stellt in dieser exponierten Lage keine innenstadtadäquate Nutzung dar. Vor dem Hintergrund der geringen Flächenreserven in der Hennefer Innenstadt kommt der baulichen Entwicklung dieser mindergenutzten Grundstücke eine besondere Bedeutung zu. Von daher sollen nunmehr die Voraussetzungen geschaffen werden, um hier für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Stadt beabsichtigt, die Ansiedlung eines Kulturrathauses, bestehend aus Stadtbibliothek und weiteren kulturellen Nutzungen als Option für diesen Bereich zu untersuchen (s. entsprechende Beschlussvorlage in dieser Sitzung). Während dieses längerfristigen Prozesses müssen die Grundstücke gesichert werden, damit diese Handlungsoption der Stadt erhalten bleibt. Eine öffentliche Nutzung durch Bibliothek, Kultur und Bildung, ergänzt durch Gastronomie bietet die Chance, durch ihre hohe Nutzungsfrequenz im Herzen der Innenstadt diese vor dem Rückgang des klassischen innerstädtischen Einzelhandels langfristig zu stabilisieren. Denkbar wäre auch eine Durchmischung von Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel und Wohnen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums und des Bahnhofes bieten hierfür ideale Voraussetzungen. Dabei sollte die Erdgeschosszone ausschließlich Einzelhandel und Gastronomie vorbehalten werden, während in den Obergeschossen Dienstleistungseinrichtungen auch Wohnungen angesiedelt werden könnten.

In beiden Fällen würde das Zentrum aufgewertet und einer Verödung der Innenstadt aktiv entgegengewirkt.

Ohne die Sicherung der Grundstücke besteht bei gegenwärtiger Lage auf dem Markt und Nachfragedruck die Gefahr, dass die Grundstücke in zentraler Innenstadtlage ausschließlich zu hochpreisigen Wohnzwecken genutzt würden, wodurch der Stadt Hennef die Chance der

Entwicklung dieser Lage mit einer Nutzung für die Allgemeinheit und Steigerung der Nutzungsfrequenz der Innenstadt verloren ginge.

Sobald die weitere Nutzung, Kulturrathaus oder Dienstleistungen / Einzelhandel / Gastronomie / Wohnen sich konkretisiert hat, wird ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet und das Verfahren weiter betrieben.

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01.24 Hennef (Sieg) – Hennef Zentralort wird, soweit er durch den Bebauungsplan Nr. 01.64 überdeckt wird, durch diesen ersetzt.

2. § 25 Abs. 1 BauGB regelt ein besonderes Vorkaufsrecht, das der Stadt nicht schon von Gesetzeswegen zusteht, sondern dass sie durch Satzung begründen kann („Vorkaufsrechtssatzung“). In § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB heißt es hierzu:  
„Die Gemeinde kann 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.“

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zählen zu den städtebaulichen Maßnahmen im Sinne dieser Vorschrift alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen. Die Gemeinde erhält durch diese Regelung die Möglichkeit, bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke zu erwerben. Förmlich konkretisierter Planungsabsichten bedarf es dabei nicht. Die Gemeinde muss im Grunde nur überhaupt irgendwelche Planungsvorstellungen haben.

Die Voraussetzungen des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegen hier vor. Die Stadt beabsichtigt, den Bereich Ecke Frankfurter Straße / Dickstraße (Postverteilzentrum) städtebaulich neu zu ordnen, um so einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Innenstadt zu leisten. Denkbar wäre, wie o.a., die Ansiedlung eines Kulturrathauses oder auch eine Durchmischung von Dienstleistungen / Einzelhandel / Gastronomie / Wohnen. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, bereits heute, im Frühstadium der Vorbereitung dieser städtebaulichen Maßnahmen, die Möglichkeit zu schaffen, Grundstücke in diesem Bereich mit dem Ziel kaufen zu können, die späteren Maßnahmen leichter durchführen zu können.

Die Satzung unterliegt keiner Genehmigungspflicht und tritt am Tag nach der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Hennef (Sieg) in Kraft.

### Auswirkungen auf den Haushalt

- Keine Auswirkungen       Kosten der Maßnahme

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- des Flächennutzungsplanes       überein       nicht überein (siehe Anl.Nr.      )  
der Jugendhilfeplanung       überein       nicht überein (siehe Anl.Nr.      )

**Mitzeichnung:**

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 12.06.2019

Klaus Pipke

**Anlagen:**

- Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 01.64
- Übersichtsplan Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung