

Satzung der Stadt Dinslaken vom 21.12.2018 über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB „Vorkaufssatzung der Stadt Dinslaken für das Gewerbe- und Industriegebiet nördlich der Thyssenstraße“

Auf Grund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in Verbindung mit §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW A. 666/SGV NW S. 1198) – jeweils in der zurzeit gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Dinslaken in seiner Sitzung am 20.12.2018 die folgende Satzung zur Begründung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit der Bezeichnung „Vorkaufssatzung der Stadt Dinslaken für das Gewerbe- und Industriegebiet nördlich der Thyssenstraße“ beschlossen:

§ 1

Besonderes Vorkaufsrecht

Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zieht die Stadt Dinslaken städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Am 28.06.2018 hat der Rat den Einleitungsbeschluss über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Sanierung des Gewerbe- und Industriegebiets nördlich der Thyssenstraße beschlossen.

- (1) Große Flächenanteile in dem Satzungsgebiet liegen nach der Aufgabe der Produktion eines Industrieunternehmens seit 2013 brach und sollen ebenso wie weitere mindergenutzte Flächen einer neuen gewerblichen Entwicklung zugeführt und leistungsfähig erschlossen werden. Zustand, Nutzung und Erschließung der Flächen im Satzungsgebiet stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Die Flächen befinden sich in Privateigentum mit Ausnahme der tangierenden öffentlichen Straßen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird durch diese Satzung festgelegt, dass der Stadt ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken innerhalb des Bereichs zusteht, für den die Durchführung vorbereitender Untersuchungen beschlossen wurde.
- (2) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Dinslaken in dem in § 2 dieser Satzung genannten Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.
- (3) Die Eigentümer und Eigentümerinnen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:
Gemarkung Dinslaken,
Flur 27, Flurstück 112,
Flur 28, Flurstücke 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 145, 155, 156, 157, 175, 176,
Flur 29, Flurstücke 149, 217,
Flur 48, Flurstücke 75, 429,
Flur 49, Flurstücke 4, 5, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 55, 62, 65, 69, 70, 71, 77, 79, 89, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 102, 103, 105, 106, 109, 111, 113, 115, 117, 121, 123, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 139, 140, 142, 145, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 164, 166, 167, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 181, 182, 183, 184, 186, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 209, 210, 211, 212, 213, 214.

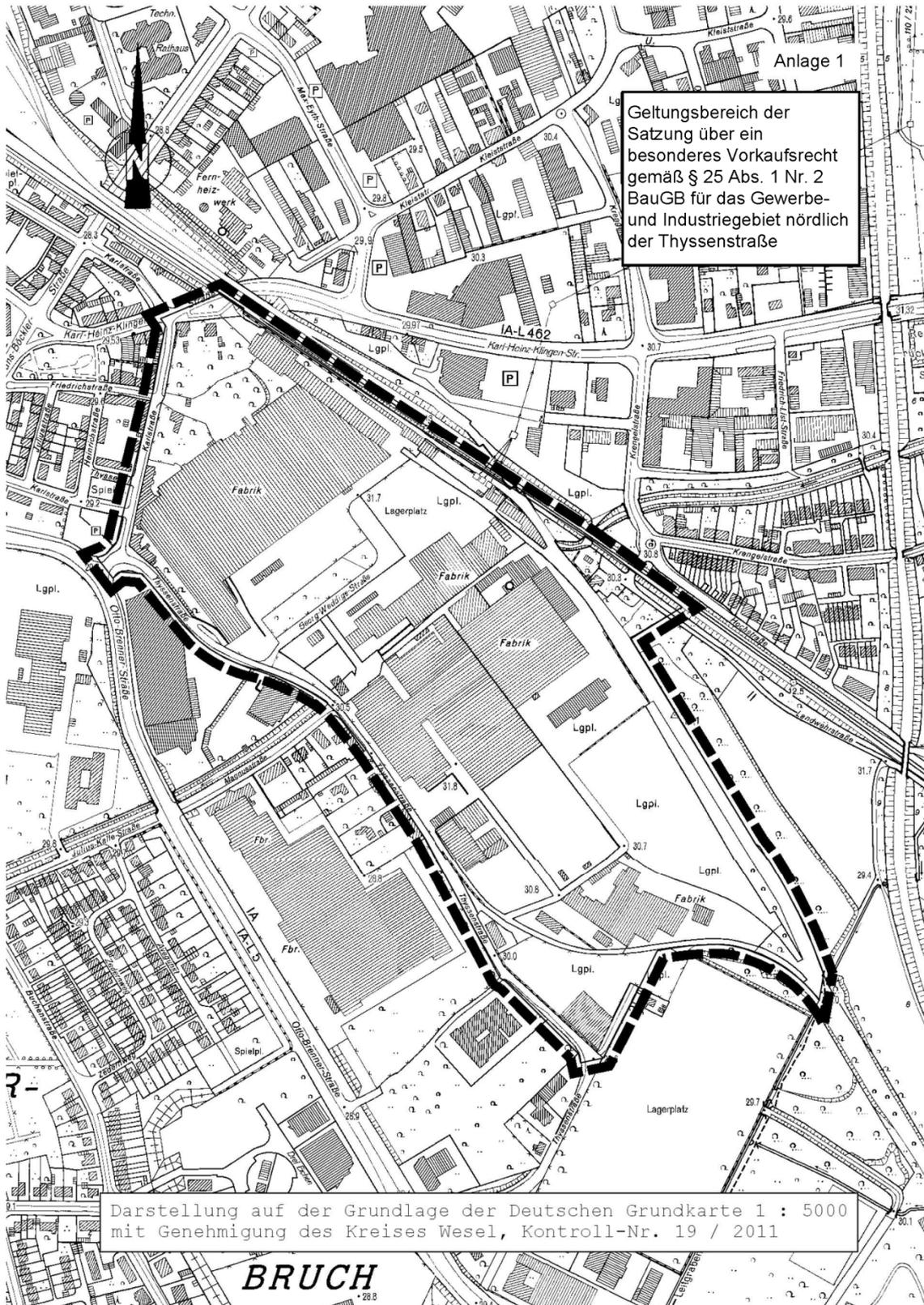
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Vorkaufssatzung mit der Bezeichnung „Vorkaufssatzung der Stadt Dinslaken für das Gewerbe- und Industriegebiet nördlich der Thyssenstraße“ wird aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 2) ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3¹⁾
Inkrafttreten

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1) in Kraft getreten am 21.12.2018

Geltungsbereich:



Begründung zur Satzung der Stadt Dinslaken über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufssatzung) mit der Bezeichnung:

„Vorkaufssatzung der Stadt Dinslaken für das Gewerbe- und Industriegebiet nördlich der Thyssenstraße“

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht mit der Bezeichnung „Vorkaufssatzung der Stadt Dinslaken für das Gewerbe- und Industriegebiet nördlich der Thyssenstraße“ befindet sich im Siedlungsbezirk 2 Averbuch / GE-Gebiet in der Stadt Dinslaken, unmittelbar östlich an die Innenstadt angrenzend (Anlage 2).

Das Plangebiet ist begrenzt im Südwesten durch die Thyssenstraße, im Westen durch die Karlstraße, im Norden durch die Karl-Heinz-Klingen-Straße und den Bahndamm, im Osten und Süden durch das Anschlussgleis der ehemaligen Werksbahntrasse und den parzellierten, aber nicht ausgebauten Straßenstich zur Thyssenstraße. Die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung werden in der Satzung einzeln benannt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Vorkaufssatzung wird aus dem Übersichtsplan (Anlage 2) ersichtlich, der Bestandteil der Satzung ist.

Das Areal nordöstlich der Thyssenstraße ist eines der ältesten Industriegebiete Dinslakens. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Dinslakener Innenstadt, weist damit eine sehr zentrale Lage innerhalb des Dinslakener Siedlungskörpers auf. Im Umfeld des Standortes haben gewerbliche und industrielle Unternehmen ihren Sitz. Westlich der Karlstraße dominieren darüber hinaus Wohnnutzungen. Südlich davon grenzt ein SB-Warenhaus an. Neben der Straßenerschließung war der Standort in seiner Vergangenheit seit der Zeit des ersten Walzwerkes durch einen Werksbahnanschluss an das Bahnnetz angebunden. Die Trasse ist heute noch im derzeit gültigen Regionalplan sowie in dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellt, jedoch planungsrechtlich nicht mehr gesichert.

Das Gebiet umfasst den ehemaligen Produktionsstandort des Unternehmens MCS, inklusive zugehöriger Verwaltungsgebäude. Der Betrieb wurde 2013 eingestellt. Im Gebiet befinden sich darüber hinaus Lagerflächen und Produktionshallen von Betrieben aus den Bereichen der Elektronik, der Metallverarbeitung, des Bau- und Rohstoffrecyclings, des Maschinenbaus, des Schrotthandels sowie von der Kreativwirtschaft genutzte Gebäude. Unmittelbar an den Standort der aufgegebenen Produktion von Stahlflaschen (MCS) grenzt im Südosten das Unternehmen des Metallwerkes Dinslaken MWD an, das sich auf die Herstellung von Zink und Zinklegierungen sowie dem Zink-Recycling spezialisiert hat. Weiter ansässig ist im Südosten eine Firma, die sich auf den An- und Verkauf sowie das Recycling von Druckmaschinen fokussiert hat. Darüber hinaus ist in dem nördlichen Gebietsteil das ehemalige Güterbahnhofsgebäude sowie eine Umspannanlage der Firma Westnetz GmbH, die rund 70 Prozent des Stadtgebietes mit Strom versorgt, verortet. Südlich des Rotbaches befindet sich mit der Event Village eine Institution der Dinslakener Kreativwirtschaft mit Einrichtungen wie dem Musikclub KuKa, der Miet-Kneipe DiWa und dem Tonstudio Tonschmiede. Darüber hinaus existieren hier ein Fotostudio, eine Musikschule und mehrere Proberäume. An diese Einrichtungen schließen sich nahtlos Hallen und Lagerflächen für das Recycling von Bau- und anderen Rohstoffen an. Aktuell werden Hallen in diesem Bereich wie auch ein Außengelände wieder als Kartbahn genutzt. In dem Gebiet liegen die Flächen des ehemaligen Gleisanschlusses der Verbindungsbahn zwischen Haupteisenbahnstrecke Oberhausen-Emmerich und der ehemaligen Lohbergbahn, des Werksanschlusses von MSC sowie die dazwischen liegenden Grundstücke. Mit Ausnahme der tangierenden Karl- und Thyssenstraße ist keine öffentliche Erschließung vorhanden.

2. Anlass

Durch die Aufgabe der Produktion des Unternehmens MCS im Jahre 2013 ist eine ca. 8 ha große industrielle Brachfläche entstanden, durch die sich eine latent ungeordnete städtebauliche Situation des Gesamtbereichs zu einem offensichtlichen städtebaulichen Missstand entwickelt hat. Der Rat der Stadt hat den Handlungsbedarf festgestellt und am 28.06.2018 den Einleitungsbeschluss über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Sanierung des Gewerbe- und Industriegebiets nördlich der Thyssenstraße gefasst (Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Dinslaken am 07.09.2018; Vorlage 1593,). Um Zugriff auf die Entwicklung zu erhalten, ist eine Vorkaufssatzung notwendig.

Voraussetzung für den Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist, dass sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein muss und auch geeignet ist, die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu sichern. Der Erlass einer Vorkaufssatzung liegt im Ermessen der Gemeinde. Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zieht die Stadt Dinslaken städtebauliche Maßnahmen in Betracht.

Entwicklungsbedarf

Es ist geplant die ungenutzten oder mindergenutzten Grundstücke einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, die ihrer innenstadtnahen Lage im Stadtgebiet entspricht und mit angrenzenden Nutzungen verträglich ist. Es gibt einen erheblichen Bedarf an Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen innerhalb der Stadt Dinslaken. Es stehen aber im Regionalplan und im Flächennutzungsplan der Stadt Dinslaken kaum Reserven zu Verfügung. Deshalb ist es wichtig, bestehende Gewerbeflächen zu nutzen und zu revitalisieren.

Innerhalb des beschriebenen Gebietes ist durch den sukzessiven Strukturwandel und die Transformation von Teilflächen und Eigentümerwechseln eine größtenteils ungeordnete städtebauliche Situation entstanden. Mittlerweile haben Flächen mit Folgenutzungen wiederum ihre Funktion verloren, wodurch ein Flickwerk aus genutzten Bereichen mit brachliegenden bzw. mindergenutzten Flächen entstanden ist. Problematisch erweist sich hierbei die Erschließungssituation in dem Gebiet. Vielfach ist diese nur über privatrechtliche Einigungen gegeben. Ebenfalls ist in diesem Gebiet die Erschließung der wassertechnischen Ver- und Entsorgung ungeklärt.

Angesichts der Flächenknappheit aktivierbarer Gewerbereserven und vor dem Hintergrund, dass in den vergangenen Jahren der Handlungsspielraum zur Neuausweisung gewerblicher Flächen stark eingeschränkt wurde, besitzen die beschriebenen brachliegenden Flächen eine hohe Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes als planungsrechtliche Voraussetzung für die kommunale Gebietsausweisung werden für Dinslaken keine zusätzlichen Flächenreserven für Industrie und Gewerbe dargestellt werden. Damit kommt im Sinne der Innen- vor der Außenentwicklung dem Handlungsfeld zur Reaktivierung und Aufwertung vorhandener Flächenpotenziale in der künftigen Stadtentwicklung eine prioritäre Rolle zu, damit im Rahmen des Wohls der Allgemeinheit der Bedarf zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsstätten und -plätzen in Dinslaken gedeckt werden kann.

Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der Erschließungssituation. Die Thyssenstraße ist auf Grund ihres geringen Querschnitts und Ausbauzustandes nicht ausreichend leistungsfähig und nicht geeignet industrielle Verkehre und sichere Fuß- und Radwege zu gewährleisten. Es fehlt eine leistungsfähige verkehrliche und technische innere Erschließung des Gebiets. Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie ist umzusetzen, um die Wassergüte des in diesem Gebiet überdeckelten Rotbaches zu verbessern, das aquatische Ökosystem zu schützen und den Raum der Gewässerader im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten ökologisch In-Wert zusetzen. Die Überdeckung des Rotbaches ist zurückzubauen, die Brückenbauwerke sind zu sanieren und eine Durchgängigkeit für den Rotbachweg herzustellen. Der Lückenschluss ist aus gesamtstädtischer Sicht ein weiteres Potenzial für die Stadt Dinslaken als „Fahrrad-

und Fußgängerfreundliche Stadt“ und zur verbesserten Anbindung des Stadtteilzentrums Hiesfeld an die Innenstadt bis zum Platz Am Neutor. Es ist zu prüfen, ob die im Flächennutzungsplan dargestellten ehemaligen Werksbahntrassen für Radwegeverbindungen zur Trasse der ehemaligen Lohbergbahn genutzt werden können.

Seitens des Betreibers des Umspannwerkes besteht der Bedarf, diesen Standort umfassend zu modernisieren, zu erweitern oder zu verlagern.

Im Zuge der Wiedernutzung und Aktivierung vorhandener Flächenpotentiale zeichnen sich in diesem Gebiet weitere Handlungserfordernisse ab. Aufgrund der über 100-jährigen Standorthistorie – zurückgehend bis zu den Anfängen der Stahlindustrie – ist mit Bodenverunreinigungen bei der Entwicklung der Flächen zu rechnen. Zu Art und Umfang liegen bislang nur erste Indizien aus vorhandenen Gutachten zur Gefährdungsabschätzung für das Areal vor. Zur Abklärung der genauen Sachverhalte in dem Gebiet ist es notwendig, weitere Untersuchungen durchzuführen.

Hemmnisse der Entwicklung

Für Teilbereiche des Gewerbe- und Industriegebietes hat sich die Stadt Dinslaken bemüht, zusammen mit den Eigentümern Entwicklungsimpulse für eine städtebauliche Neuordnung des Areals anzugehen. Seit 2015 wurde die Stadt durch die Landesinitiative des Flächenpools NRW in diesen Prozessen unterstützt. Das Projekt wurde Mitte 2018 ohne nachhaltiges Ergebnis für den Standort Thyssenstraße abgeschlossen. Für den Standort MCS wurde darüber hinaus nach Möglichkeiten der Förderung durch eine kooperative Zusammenarbeit mit dem Verband für Altlasten und Flächenrecycling gesucht, verbunden mit dem Versuch des Grunderwerbs als Fördervoraussetzung.

Mit der Vorkaufssatzung und dem Einleitungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine kooperative Entwicklung des Gebiets mit den Eigentümern geregelt.

3. Erläuterung des Sicherungsbedürfnisses

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die 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. Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zieht die Stadt Dinslaken städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zu diesen städtebaulichen Maßnahmen zählen die Verbesserung der inneren und äußeren Erschließung des Gebietes und die Notwendigkeit, die Grundstücke einer städtebaulich verträglichen gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Mit dem Zeitpunkt der förmlichen Festlegung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB stünde der Stadt Dinslaken ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu. Um die vorläufigen Ziele der städtebaulichen Entwicklung in der Zeit der vorbereitenden Untersuchungen abzusichern, wird die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den in § 2 dieser Satzung definierten Bereich aufgestellt. Die Möglichkeit der Stadt, zum Verkauf stehende Flächen zu erwerben, stellt sicher, dass städtebaulich erforderliche Maßnahmen für die Erschließung sowie die Wiedernutzung der Flächen umgesetzt werden können und nicht wie in der Vergangenheit an den Entwicklungsabsichten oder gegenläufigen Interessen kaufinteressierter privater Investoren scheitern.