

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2023/110

Betreff: Stadumbauesicherungssatzung
Hungen Innenstadt

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Dyroff		02.05.2023

Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ? nein ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

Beteiligung Personalrat erforderlich ? nein ja

Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ? nein ja

Finanzielle Auswirkung? nein ja

Haushaltsmittel vorhanden ? nein ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto _____

Investitionsnummer _____

Entstehen Folgekosten ? nein ja wenn ja, Anlage ist beigefügt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

Betreff: Stadtumbausicherungssatzung Hungen Innenstadt			
Anlage(n): 2023/110 Stadtumbausicherungssatzung 2023/110 Stellungnahme –Vorkaufsrecht-			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
31 Bauordnung und Planung	Herr Dyroff		02.05.2023

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Nein

Beratungsfolge	Termin	Status
Magistrat	09.05.2023	nichtöffentlich beschließend
Bau- und Planungsausschuss	09.05.2023	öffentlich beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2023	öffentlich beschließend
Stadtverordnetenversammlung	16.05.2023	öffentlich beschließend

Beschluss:

Die Satzung der Stadt Hungen zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus im Gebiet „Hungen-Kernstadt, Lindenallee, Am Bahndamm, Obertorstraße“ wird beschlossen.

Die gesetzliche Grundlage der Stadtumbausicherungssatzung ist § 171d Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) in Verbindung mit § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 29 Absatz 4 des Gesetzes i.d.F. vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915).

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sach- und Rechtslage:

Der innerhalb des Stadtumbaugebietes „Hungen-Kernstadt“ gelegene Gewerbebetrieb der Robert Jackl GmbH & Co. KG wird im Jahr 2023 seinen Betrieb einstellen.

Der am Rande des Stadtumbaugebietes liegende Gewerbebetrieb zur Textilveredelung (Färben und Ausrüsten von Maschenstoffen) stellt bislang in seiner unmittelbaren Lage an die angrenzenden Wohngebiete der Altstadt und an den am Altstadtbereich geschaffenen Infrastruktureinrichtungen unter anderem durch betriebsbedingte Emissionen einen wesentlichen städtebaulichen Missstand i. S. d. BauGB dar.

Durch die Betriebsaufgabe besteht die städtebauliche Chance, im Zuge einer Flächenkonversion diese Fläche zu aktivieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung des zentral zwischen Altstadt und Kernstadt gelegenen Gebietes ist generell eine Flächenneuordnung zugunsten einer Schaffung von preiswertem Wohnraum bei gleichzeitiger Verbesserung der Umweltqualität anzustreben.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hungen hat in ihrer Sitzung am 28.05.2020 das Fördergebiet „Hungen-Kernstadt“ gem. § 171b Abs. 1 BauGB als Stadtumbaugebiet festgelegt. Dabei begründet die Festlegung eines Stadtumbaugebietes nach BauGB als solches keine besonderen Eingriffsrechte der Gemeinde, somit auch nicht die Ausübung eines Vorkaufsrechtes.

Zum Zweck der Sicherung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen wird daher für die Betriebsflächen des Gewerbebetriebes sowie angrenzende Grundstücksflächen gem. § 171d Abs. 1 BauGB eine Stadtumbausicherungssatzung empfohlen.

Der Sicherungszweck der Satzung besteht vorrangig im Genehmigungsvorbehalt nach § 171d Abs. 1 Satz 1 bedürfen im Satzungsgebiet die in § 14 BauGB bezeichneten Vorhaben der Genehmigung. Dies betrifft Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB einschließlich der Beseitigung baulicher Anlagen sowie sonstige erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen.

Weiterhin steht der Gemeinde gem. § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB im Geltungsbereich einer Stadtumbausicherungssatzung ein Vorkaufsrecht zur Verfügung.