



Fachdienst Bauleitplanung und Städtebau  
Herr Rolf Mielke, Tel. 171692

# RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

**TOP: Satzung der Stadt Lüdenscheid zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts an Flächen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich "Wilhelmstraße / Altenaer Straße"**

Beschlussvorlage Nr. 314/2021

Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Stadtplanungsausschuss	öffentlich	01.12.2021
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	13.12.2021

**Finanzielle Auswirkungen?**

ja

nein

investiv  konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

ja, veranschlagt bei folgendem Konto:  nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe

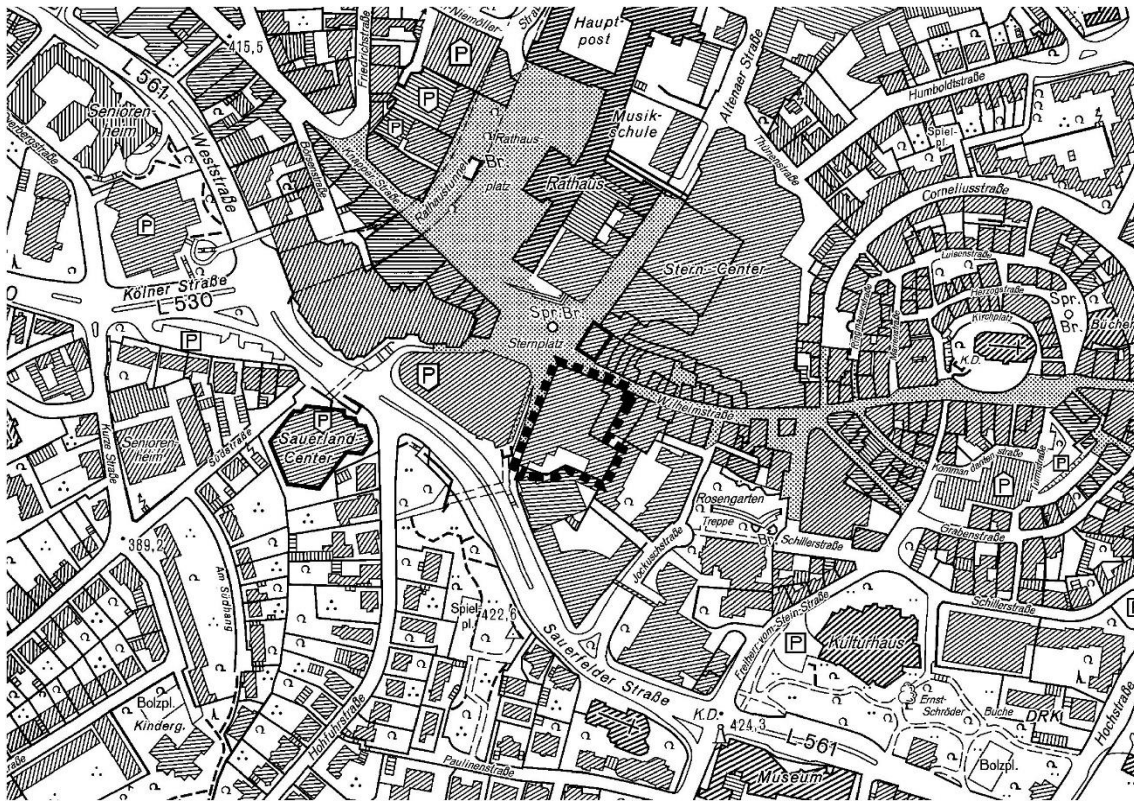
freiwillige Aufgabe

Grundlage: § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021

(BGBI. I S. 4147) geändert worden ist, wird für das nachstehend abgebildete Gebiet die als Anlage beigefügte Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts an den Flächen für den Bereich „Wilhelmstraße / Altenaer Straße“ beschlossen.



### **Begründung:**

Das Gebiet der Vorkaufsrechtssatzung umfasst den Gebäudekomplex Wilhelmstraße Ecke Altenaer Straße. Die Erfüllung der Aufgaben, die dem Gebiet nach Lage und Funktion städtebaulich obliegen, sind erheblich beeinträchtigt, so dass dort städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) bestehen. Aufgrund des Umzugs des Bekleidungsgeschäftes Sinn-Leffers im Jahr 2011 in den Neubau Sternplatz 1 steht der Gebäudekomplex an der Wilhelmstraße seit Jahren leer. Der andauernde Leerstand dieser großen Immobilie (IV-geschossiges Gebäude mit über 6.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Eingangsbereich der Wilhelmstraße wirkt sich negativ auf die Entwicklung der gesamten Einkaufsstraße aus. Im dortigen Umfeld sind weitere Leerstände von kleineren Ladenlokalen zu verzeichnen, die den Missstand verfestigen.

Die Vorkaufsrechtssatzung ist auch zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich erforderlich. Mehrere Versuche mit privaten Investoren eine Folgenutzung zu realisieren, die der städtebaulich privilegierten Lage entspricht, sind aufgrund der schwierigen privatrechtlichen und baulichen Rahmenbedingungen des Grundstücks bisher gescheitert.

Ziel der Stadt Lüdenscheid ist die Attraktivierung der Innenstadt und des dort ansässigen Einzelhandels. Hierzu ist eine attraktive Revitalisierung des Standortes unabdingbar. Ein dauerhafter Leerstand an dieser exponierten Lage der Lüdenscheider Haupteinkaufsstraße wirkt sich städtebaulich negativ auf das gesamte dortige Umfeld aus. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich der Wilhelmstraße zu sichern und diese städtebauliche Entwicklung durch in Betracht gezogene städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen, steht der Stadt Lüdenscheid nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

Da besondere Vorkaufsrecht ist nach der Kommentierung zum Baugesetzbuch ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gemeinde bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel erwerben können, die späteren städtebaulichen Maßnahmen leichter durchführen zu können.

Lüdenscheid, den 26.11.2021

Im Auftrag;

*gez. Martin Bärwolf*

Martin Bärwolf

**Anlagen:**

Satzung der Stadt Lüdenscheid zur Ausübung eines besonderen Vorkaufrechts an Flächen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich „Wilhelmstraße / Altenaer Straße“