

Bekanntmachungsblatt

- Amtsblatt -



der Stadt Hamminkeln

Nr. 3

Ausgabetag:

33. Jahrgang

27.01.2025

Inhalt

Seite

- | | | |
|----|---|---|
| 1. | Erhebung Grundsteuer C für baureife unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet Hamminkeln
hier: Allgemeinverfügung der Stadt Hamminkeln vom 23.01.2025 | 2 |
|----|---|---|

Herausgeber: Stadt Hamminkeln * Der Bürgermeister * Rathaus * Brüner Straße 9 * 46499 Hamminkeln

Erscheinungsweise: Nach Bedarf

Bezug: Abholung im Rathaus; auf Wunsch Zustellung gegen Erstattung des Portos oder kostenlose Übersendung per E-Mail, außerdem erhältlich bei allen Kreditinstituten sowie deren Zweigstellen im Stadtgebiet (mit Ausnahme der Volksbank Brünen) und bei den Amtsstellen der Deutschen Post AG in Hamminkeln und Dingen, einzusehen im Internet unter www.hamminkeln.de (Bürgerservice – Aktuelles)

Druck: Stadteigene Druckerei; Abbildungen bei Broschürenformat nicht maßstabsgerecht

Bekanntmachung der Stadt Hamminkeln

Erhebung Grundsteuer C für baureife unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet Hamminkeln

Allgemeinverfügung der Stadt Hamminkeln vom 23.01.2025

Die Stadt Hamminkeln erlässt aufgrund des § 25 Abs. 5 S. 7 GrStG folgende Allgemeinverfügung:

I. Verfügung

Die Stadt Hamminkeln erhebt die Grundsteuer C für mit Stichtag 01.01.2025 unbebaute baureife Grundstücke. Es gilt ein im Rahmen der Hebesatzsatzung festgelegter gesonderter Hebesatz, der laut Ratsbeschluss vom 10.10.2024 das 5-fache der Grundsteuer B - Satzes betragen soll. Die im Weiteren aufgeführten städtebaulichen Gründe treffen für das gesamte Stadtgebiet zu. Eine Beschränkung des gesonderten Hebesatzes auf einen Gemeindeteil erfolgt demnach nicht.

Mit der Einführung der Grundsteuer C durch die Stadt Hamminkeln soll die Möglichkeit geschaffen werden, baureife Grundstücke für eine Bebauung zu Wohn- bzw. Gewerbezwecken zu mobilisieren.

„Baureife Grundstücke“ sind unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten. Eine erforderliche, aber noch nicht erteilte Baugenehmigung sowie zivilrechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

Die Benutzbarkeit eines Grundstücks beginnt erst zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit (§ 246 BewG). Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Erst dann gilt ein Grundstück nicht mehr als unbebaut.

Ein unbebautes Grundstück gilt als baureif, wenn das Flurstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder im Innenbereich (§ 34 BauGB) liegt. Zudem muss garantiert sein, dass die Erschließung gesichert ist.

Des Weiteren werden die Grundstücke hinsichtlich ihrer Besteuerbarkeit beurteilt mit dem Ergebnis, dass nur die Grundstücke zur Veranlagung der Grundsteuer C in Frage kommen, die auch seitens des Finanzamtes als unbebautes Grundstück bewertet worden sind.

Die genaue Bezeichnung (Nr., Ortsteil, Flur, Flurstück) der baureifen Grundstücke zum 01.01.2025 sind der Anlage zu dieser Verfügung tabellarisch zu entnehmen.

Die Karten, in denen die genaue Lage der Grundstücke nachgewiesen wird, können auf der Homepage der Stadt Hamminkeln <https://www.hamminkeln.de/de/inhalt/grundsteuer-c/> eingesehen und heruntergeladen werden. Zudem werden die Karten in den Fachdiensten 20 „Haushalt und Finanzen“ zur Einsichtnahme bereitgehalten (Rathaus, Zimmer Nr. 215, Brüner Straße 9, 46499 Hamminkeln).

Bekanntmachung der Stadt Hamminkeln

II. Bekanntgabe

Diese Allgemeinverfügung wird gemäß § 41 Absätze 3 und 4 VwVfG NRW öffentlich bekannt gemacht. Es wird bestimmt, dass sie an dem auf die Bekanntmachung folgenden Tag als bekannt gegeben gilt.

III. Städtebauliche Begründung

Folgende städtebauliche Gründe treffen für die Stadt Hamminkeln zu:

A Baureife Grundstücke Wohnen

1. Erhöhter Bedarf an Wohnstätten

Im Rahmen der Entwicklung mehrerer Neubaugebiete im Stadtgebiet (z.B. Brünen, Wertherbruch, Dingden) hat sich gezeigt, dass innerhalb des Stadtgebietes weiterhin eine hohe Nachfrage nach baureifen Grundstücken zu verzeichnen ist. Dabei sind vorrangig Bauwünsche aus der eigenen Bürgerschaft als auch aus dem näheren Umfeld zu verzeichnen. Insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist weiterhin ungebrochen. Dies ist weiterhin die beliebteste Wohnform. In allen Baugebieten waren die angebotenen Einfamilienhausgrundstücke innerhalb von kurzer Zeit vergeben.

Die Stadt Hamminkeln hat bei der Grundstücksvermarktung bislang die Strategie verfolgt, preis-mindernd auf die Entwicklung der Baulandpreise einzuwirken, um so insbesondere der eigenen Bevölkerung attraktive Grundstücke zu erschwinglichen Preisen anbieten zu können. Denn attraktive Baumöglichkeiten tragen wesentlich zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung bei, da insbesondere junge Familien diese nachfragen und nutzen. So konnte entgegen dem allgemeinen Trend in Hamminkeln die Einwohnerzahl gegenüber dem allgemeinen Trend nicht nur gehalten, sondern auch leicht erhöht werden.

Dadurch ist das Preisniveau z.B. gegenüber der nächsten größeren Nachbarstadt Bocholt signifikant niedriger. Dieser Effekt ist aber nur dann nachhaltig, wenn ein relativ stetiges Baulandangebot verfügbar ist.

2. Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen

Gerade in ländlichen Regionen im erweiterten Umfeld von Ballungsräumen wie Hamminkeln, die stark auf die Wohnbedürfnisse von Familien ausgerichtet sind, erfolgt Wohnungsneubau häufig im Randbereich. Die Folge ist ein hoher Flächenverbrauch und eine zunehmende Zersiedelung. Dies ist zum Teil nicht vermeidbar, da geeignete Innenbereichsflächen nicht vorhanden oder nicht verfügbar sind.

Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit einer nachhaltigen und flächensparenden Weiterentwicklung von Bauland und Baumöglichkeiten wird die Schaffung von Bauland „auf der grünen Wiese“ an Bedeutung verlieren.

Zunehmend setzt sich die Erkenntnis durch, dass Boden ein knappes Gut ist. Denn die Ausweisung neuer Baugebiete steht in Konkurrenz zu anderen Nutzungen (z.B. Landwirtschaft, Erholung, Naturschutz)

Vor diesem Hintergrund gibt es schon seit langem Bemühungen seitens des Landes, über Festlegungen im Landesentwicklungsplan den Flächenverbrauch zu begrenzen (z.B. 5 Ha Ziel).

Bekanntmachung der Stadt Hamminkeln

In diesem Kontext wurde bundesweit durch Regelungen im Baugesetzbuch der Planungsgrundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung etabliert.

In den Vordergrund gerückt ist jetzt schon die Aktivierung von innerörtlichen Frei- und Brachflächen, sowie von Baulücken. Auch in Hamminkeln sind in letzter Zeit 2 Maßnahmen im Rahmen der Umnutzung von Sportplatzflächen umgesetzt worden.

3. Stärkung der Innenentwicklung

Eine zunehmende Ausrichtung auf die Innenentwicklung ist aber nur dann möglich, wenn auch entsprechende Angebote zur Verfügung stehen.

Diese kann zum einen über freie Baugrundstücke und zum anderen über die aktive Beförderung des Generationenwechsels in Bestandsimmobilien erfolgen. Aktiver Generationenwechsel in älteren Einfamilienhäusern setzt allerdings voraus, dass im Segment der barrierefreien Mehrfamilienhäuser weitere Angebote geschaffen werden. Der Großteil des derzeitigen Mehrfamilienhausbestandes ist nicht durchgehend barrierefrei nutzbar und damit für ältere Nutzer, die die Nutzung ihres Einfamilienhauses aufgeben wollen, nicht attraktiv. Daher muss auch hier Bauland verfügbar sein, das im Idealfall in innerörtlichen tlw. zentralen Lagen verortet ist.

Der überwiegende Teil der baureifen Grundstücke (Wohnen) ist für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Nahezu alle stehen aus verschiedensten Gründen am Baulandmarkt nicht zur Verfügung.

Sie könnten allein aufgrund ihrer hohen Zahl signifikant zum aktiven Baulandangebot beitragen. Im Zuge der oben aufgezeigten Ausrichtung auf eine flächensparende Innenentwicklung ist deren Aktivierung ein wesentlicher Bestandteil der Umsetzung.

Die Aktivierung von Baulücken steht daher im fundamentalen Interesse einer nachhaltigen Baulandentwicklung und ist aus städtebaulicher Sicht dringend zu befördern.

B Baureife Grundstücke Gewerbe

Gewerbliche Standorte für den allgemeinen örtlichen Bedarf können nur bei entsprechendem Bedarfsnachweis gegenüber der übergeordneten Regionalplanung (Regionalverband Ruhr) entwickelt werden.

Dazu ist in regelmäßigen Abständen im Rahmen eines Siedlungsflächenmonitorings der aktuelle Bestand und der Verbrauch der letzten Jahre darzulegen. Der seitens der Regionalplanung zugestandene Bedarf ist dabei in erster Linie abhängig vom Verbrauch im Verhältnis zum noch vorhandenen Flächenpotential.

Dabei ist in Hamminkeln der Effekt zu verzeichnen, dass ungenutzte baureife Gewerbegrundstücke schon seit vielen Jahren die Bilanz belasten. Sie sind zum einen am Grundstücksmarkt nicht verfügbar, werden aber voll auf das verfügbare Flächenpotential angerechnet. Daraus ergibt sich faktisch eine Doppelbelastung, die dazu geführt hat, dass in Hamminkeln nur ein äußerst geringes Entwicklungspotential von aktuell 1 bis 2 Ha faktisch verfügbar ist. Somit kann gewerbliche Entwicklung nur in sehr eingeschränktem Maße betrieben werden.

Seitens der Stadtplanung wurden in der Vergangenheit bereits im Rahmen von Flächentauschen gewerbliche Darstellungen im Flächennutzungsplan zurückgenommen und an passender Stelle neu ausgewiesen.

Bekanntmachung der Stadt Hamminkeln

Dies ist aber in vielen Fällen, in denen für voll erschlossene Grundstücke seit Jahren verbindliches Baurecht besteht, städtebaulich nicht sinnvoll. Hier kann mit planerischen bzw. baurechtlichen Mitteln keine Aktivierung dieser Gewerbeflächen erfolgen.

Somit kommt für die gewerbliche Entwicklung dem ungenutzten Flächenpotential gewerblicher Baulücken eine erhebliche Bedeutung zu, da sie einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der kommunalen Wirtschaft leisten könnten.

IV. Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Allgemeinverfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Bürgermeister der Stadt Hamminkeln, Rathaus, Brünner Straße, 9, 46499 Hamminkeln, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Er kann auch durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments mit qualifizierter elektronischer Signatur an die elektronische Poststelle der Stadt Hamminkeln erhoben werden.

Wird der Widerspruch schriftlich oder elektronisch eingelegt, ist die Frist nur gewahrt, wenn der Widerspruch vor Ablauf der Frist bei der Stadt Hamminkeln eingegangen ist.

Falls die Frist durch das Verschulden einer/eines Bevollmächtigten versäumt werden sollte, so würde deren/dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Hinweis 1 der Verwaltung:

Die Anfechtung der Allgemeinverfügung hat im Grundsatz aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 1 VwGO). Um ggf. eine temporäre Liquiditätseinbuße bis zur Klärung der Rechtmäßigkeit der Allgemeinverfügung zu vermeiden, wird die sofortige Vollziehbarkeit nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung angeordnet.

Hinweis 2 der Verwaltung:

Wenn der betroffene Steuerpflichtige davon ausgeht, dass sein Grundstück nicht die Voraussetzungen der Grundsteuer C erfüllt, kann er nur die Allgemeinverfügung durch Widerspruch bzw. im Nachgang durch Anfechtungsklage angreifen. Der spätere Grundsteuerbescheid gilt als Folgebescheid.

Hamminkeln, den 23.01.2025

Stadt Hamminkeln
Der Bürgermeister

Romanski

Bekanntmachung der Stadt Hamminkeln

Baureife unbebaute Grundstücke Wohnen und Gewerbe zum 01.01.2025
 Anlage zur Allgemeinverfügung
 "Erhebung Grundsteuer C für baureife unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet Hamminkeln"
 vom 23.01.2025

Nr.	Ortsteil	Flur	Flurstück
<u>Wohnen</u>			
B01	Brünen	24	1208
B01	Brünen	24	1209
B03	Brünen	24	1542
B04	Brünen	24	1008
B06	Brünen	24	1107
B07	Brünen	24	1140
B08	Brünen	24	1143
B09	Brünen	24	1181
B11	Brünen	19	1055
B13	Brünen	24	1556
B14	Brünen	19	724
B17	Brünen	19	1030
D01	Dingden	1	835
D05	Dingden	20	177
D05	Dingden	20	178
D06	Dingden	2	1208
D07	Dingden	2	668
D08	Dingden	2	350
D09	Dingden	2	292
D10	Dingden	2	711
D11	Dingden	2	362
D12	Dingden	2	713
D19	Dingden	8	917
D19	Dingden	8	918
D19	Dingden	8	919
D20	Dingden	8	914
D20	Dingden	8	915
D20	Dingden	8	916
D21	Dingden	8	372
D22	Dingden	8	910
D23	Dingden	8	875
D23	Dingden	8	876
D24	Dingden	8	1322
D25	Dingden	8	1323
D26	Dingden	8	1359
D27	Dingden	8	1360
D28	Dingden	9	322
D29	Dingden	9	330
D31	Dingden	2	1185
D32	Dingden	2	1183
D34	Dingden	12	357
D35	Dingden	12	644
D36	Dingden	12	645
D37	Dingden	12	382
D38	Dingden	8	1330
D39	Dingden	8	1331
D40	Dingden	8	1332
D41	Dingden	8	1333
D42	Dingden	8	1334
D43	Dingden	8	1335
D44	Dingden	8	1350
D45	Dingden	8	1342
D46	Dingden	8	1343
D48	Dingden	8	1353
D49	Dingden	8	1351

Bekanntmachung der Stadt Hamminkeln

Baureife unbebaute Grundstücke Wohnen und Gewerbe zum 01.01.2025
 Anlage zur Allgemeinverfügung
 "Erhebung Grundsteuer C für baureife unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet Hamminkeln"
 vom 23.01.2025

Nr.	Ortsteil	Flur	Flurstück
D50	Dingden	8	1347
D51	Dingden	8	1355
D52	Dingden	8	1356
D53	Dingden	8	1336
D54	Dingden	8	1337
D55	Dingden	8	1327
D56	Dingden	8	1328
D57	Dingden	8	1329
H02	Hamminkeln	29	495
H03	Hamminkeln	29	181
H04	Hamminkeln	29	182
H06	Hamminkeln	4	1913
H08	Hamminkeln	24	218
H09	Hamminkeln	29	63
H10	Hamminkeln	29	632
H13	Hamminkeln	24	343
H14	Hamminkeln	24	344
H15	Hamminkeln	24	346
H17	Hamminkeln	4	2725
H18	Hamminkeln	4	2724
H19	Hamminkeln	4	2733
H21	Hamminkeln	4	2649
H22	Hamminkeln	4	2756
H23	Hamminkeln	16	1184
H23	Hamminkeln	16	1185
H24	Hamminkeln	22	332
H24	Hamminkeln	22	747
H25	Hamminkeln	23	13
H27	Hamminkeln	23	28
H29	Hamminkeln	23	356
H29	Hamminkeln	23	355
H30	Hamminkeln	14	904
L02	Loikum	4	156
L02	Loikum	4	157
L03	Loikum	4	221
L03	Loikum	4	194
L03	Loikum	4	202
L05	Loikum	5	66
L06	Loikum	5	60
L07	Loikum	5	56
M01	Mehrhoog	26	234
M07	Mehrhoog	30	467
M08	Mehrhoog	14	710
M08	Mehrhoog	14	1111
M10	Mehrhoog	14	1474
M11	Mehrhoog	14	1344
M12	Mehrhoog	14	1372
M13	Mehrhoog	36	127
M15	Mehrhoog	12	1000
M16	Mehrhoog	14	1785
M17	Mehrhoog	29	396
M18	Mehrhoog	29	397
M18	Mehrhoog	29	398
M18	Mehrhoog	29	399
M19	Mehrhoog	29	382
M22	Mehrhoog	29	411

Bekanntmachung der Stadt Hamminkeln

Baureife unbebaute Grundstücke Wohnen und Gewerbe zum 01.01.2025

Anlage zur Allgemeinverfügung

"Erhebung Grundsteuer C für baureife unbebaute Grundstücke im Stadtgebiet Hamminkeln"
vom 23.01.2025

Nr.	Ortsteil	Flur	Flurstück
M23	Mehrhoog	33	509
M27	Mehrhoog	33	923
M28	Mehrhoog	33	227
M29	Mehrhoog	33	228
R01	Ringenberg	3	1727
R03	Ringenberg	10	30
R04	Ringenberg	10	456
R05	Ringenberg	10	457
R06	Ringenberg	10	458
R07	Ringenberg	6	54
R09	Ringenberg	6	312
R10	Ringenberg	6	299
R11	Ringenberg	9	227
R12	Ringenberg	9	218
R13	Ringenberg	9	217
R15	Ringenberg	9	222
W02	Wertherbruch	10	265
W03	Wertherbruch	10	153
W04	Wertherbruch	10	283
W05	Wertherbruch	9	200
W05	Wertherbruch	9	202
W09	Wertherbruch	4	148
W10	Wertherbruch	4	331
W11	Wertherbruch	4	332
W12	Wertherbruch	4	333
W13	Wertherbruch	4	335
W14	Wertherbruch	4	336
W15	Wertherbruch	4	328
W17	Wertherbruch	4	326
W18	Wertherbruch	4	325
W19	Wertherbruch	4	324
W20	Wertherbruch	4	323
W21	Wertherbruch	4	322
W22	Wertherbruch	4	321
Gewerbe			
G-B03	Brünen	23	952
G-B04	Brünen	23	953
G-B08	Brünen	23	778
G-D01	Dingden	8	1320
G-D03	Dingden	8	1305
G-D04	Dingden	8	799
G-D05	Dingden	8	1070
G-D06	Dingden	8	1302
G-H01	Hamminkeln	28	130
G-H04b	Hamminkeln	27	105
G-H05	Hamminkeln	27	290
G-H07	Hamminkeln	27	113
G-H08	Hamminkeln	27	303
G-M01	Mehrhoog	28	197
G-M02	Mehrhoog	28	201
G-M03	Mehrhoog	32	266
G-M04	Mehrhoog	32	257
G-M04	Mehrhoog	32	258
G-M05	Mehrhoog	32	43