

## ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

**Betreff:**

Stellungnahme zum Vorschlag zur Tagesordnung gemäß § 6 Abs. 1 GeschO seitens der CDU Fraktion:

Systematische Überprüfung aller Vorkaufsrechtsatzungen

**Beratungsfolge:**

04.07.2017 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Auflistung der Vorkaufsrechtsatzungen:

**1. „Ortskern Eckesey“**

Ratsbeschluss vom 31.8.1990 Veröffentlichung am 27.9.1990  
Plangebietserweiterung Ratsbeschluss vom 16.7.1991 Veröffentlichung am  
13.8.1991  
Geltungsbereich siehe Anlage 1

**2. -Erweiteter Bahnhofsgebiet-**

Ratsbeschluss vom 31.1.1991 Veröffentlichung am 20.2.1991  
Geltungsbereich siehe Anlage 2

**3. „Springe“**

Ratsbeschluss vom 24.9.1992 Veröffentlichung am 24.10.1992  
Geltungsbereich siehe Anlage 3

**4. Wehringhauser Straße / VARTA**

Ratsbeschluss vom 29.3.2001 Veröffentlichung am 21.4.2001  
Plangebietserweiterung und Umbenennung –Wehringhauser Straße/VARTA-  
Ratsbeschluss vom 13.12.2007 Veröffentlichung am 21.12.2007  
Geltungsbereich Anlage 4

**5. „Soziale Stadt Wehringhausen“**

Ratsbeschluss vom 11.7.2013 Veröffentlichung am 9.8.2013  
Geltungsbereich siehe Anlage 5

**6. Nr.1/14 (655) – Gewerbegebiet Böhfeld-**

Ratsbeschluss vom 15.5.2014 Veröffentlichung am 30.5.2014  
Geltungsbereich siehe Anlage 6

**7. Nr. 5/15 (668) Städtebauliche Entwicklung St. Marienviertel**

Ratsbeschluss vom 2.12.2015 Veröffentlichung am 15.1.2016  
Geltungsbereich siehe Anlage 7

### Zu 1. „Ortskern Eckesey“:

Mit der Aufstellung der Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB sollten Fehlentwicklungen im Bereich „Ortskern Eckesey“ vermieden werden. Planungsziele waren:

- Gestaltung der Eingangssituation an der Fuhrparkstraße und an der Schwerter Straße,
- Neuordnung von gewerblichen Flächen an der Schwerter Straße,
- Vorbereitung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes für den Bereich zwischen Volme und Eckeseyer Straße.

Die Gestaltung der Eingangssituationen Fuhrparkstraße und Schwerter Straße ist abgeschlossen. Weitere Planungsziele wurden bis jetzt nicht verfolgt.

Bedingt durch die finanzielle Situation der Stadt werden z.Z. keine Möglichkeiten zum Erwerb von Flächen gesehen.

**Einschätzung:** Ein öffentliches Interesse am Weiterbestehen der Satzung besteht nicht mehr, so dass die Aufhebung der Satzung empfohlen wird. Ein Ratsbeschluss für die Aufhebung ist erforderlich.

### Zu 2. -Erweiterter Bahnhofsbereich-:

Mit der Aufstellung der Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB sollten folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Neugestaltung des Bereichs vor dem Hauptbahnhof,
- Städtebauliche Neuordnung des Gewerbebereiches Plessenstraße/Sedanstraße zur Sicherung und Stärkung als städtebaulicher Entwicklungsbereich,
- Verkehrliche und städtebauliche Überprüfung und Bewertung von zu erarbeitenden Alternativen der Bahnhofshinterfahrung.

Stand der Planungsziele:

- Die Neuordnung vor dem Hauptbahnhof ist abgeschlossen.
- Die Neuordnung des Gewerbebereiches dauert noch an.
- Die Bauleitplanung für die Bahnhofshinterfahrung ist rechtsverbindlich.
- Des Weiteren bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne für den Bereich Graf-von-Galen-Ring / Am Hauptbahnhof usw. wonach ein Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Satz 1 BauGB für Flächen besteht, für die im Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist.

**Einschätzung:** Ein öffentliches Interesse am Weiterbestehen der Satzung besteht nicht mehr. Diese sollte aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden und durch neue Satzungen zu gegebener Zeit ersetzt werden. Die Gebiete, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht (Gewerbebereich Plessenstraße/Sedanstraße und Verkehrsknotenpunkt Graf-von-Galen-Ring/Körnerstraße usw.) sollen eindeutig gekennzeichnet werden.

### Zu 3. „Springe“

Mit der Aufstellung der Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB sollten folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Erhaltung und Aufwertung des Freiraumes Springe,
- Städtebauliche Integration entsprechend der Rahmenbedingungen des Verkehrsentwicklungsplanes,
- Behandlung der Uferbereiche der Volme,
- Langfristige Neuordnung von gewerblichen Flächen im Bereich südöstlich der Springe

**Einschätzung:** Ein öffentliches Interesse am Weiterbestehen der Satzung besteht nicht mehr, so dass die Aufhebung der Satzung empfohlen wird. Die Planungsziele wurden im Wesentlichen in den Bebauungsplänen Nr.6/99 „Bereich ehemalige Elbersdrucke“ und V+E-Plan „Medienzentrum Springe“ festgesetzt und bereits umgesetzt. Ein Ratsbeschluss für die Aufhebung ist erforderlich.

### Zu 4. Wehringhauser Straße / VARTA:

Mit der Aufstellung der Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB sollten folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Sicherung von Flächen für die Bahnhofshinterfahrung,
- Städtebauliche Neuordnung von gewerblichen Flächen,
- Optimierung der inneren Erschließung,
- Sicherung von Flächen (Lärmschutz) für den Gleisanschluss der angrenzenden Spedition mit der DB.

**Einschätzung:** Ein öffentliches Interesse am Weiterbestehen der Satzung besteht nicht mehr, so dass die Aufhebung der Satzung empfohlen wird. Die Flächen für die Bahnhofshinterfahrung sind gesichert. Weitere Planungsziele wurden nicht weiter verfolgt. Ein Ratsbeschluss für die Aufhebung ist erforderlich.

Anmerkung: Der Geltungsbereich der vorgenannten Vorkaufsrechtsatzung ist in die nachfolgende Vorkaufsrechtsatzung „Soziale Stadt Wehringhausen“ eingeflossen.

### Zu 5. „Soziale Stadt Wehringhausen“:

Mit der Aufstellung der Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB sollen folgende Planungsziele verfolgt werden:

- Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- Schaffung von neuen Freiräumen, Pocket-Parks, Bewegungs- und Kommunikationsräumen.

**Einschätzung:** Ein öffentliches Interesse am Weiterbestehen der Satzung besteht, jedoch sollte diese aus Gründen der Rechtssicherheit aufgehoben werden und durch eine neue Satzung ersetzt werden. Die Gebiete, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen im Geltungsbereich der Sozialen Stadt in Betracht zieht, sollen eindeutig gekennzeichnet werden.

### Zu 6. Nr. 1/14 (655) -Gewerbegebiet Böhfeld-:

Mit der Aufstellung der Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB soll als Planungsziel das verträgliche Nebeneinander von landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung verfolgt werden.

**Einschätzung:** Die Satzung wurde für das gesamte Plangebiet beschlossen und soll weiterhin Bestand haben.

### Zu 7. Nr. 5/15 (668) Städtebauliche Entwicklung St. Marienviertel:

Folgende Planungsziele sollen verfolgt werden:

- Festlegung der Nutzungen für das Marienhospital,
- Weiterentwicklung der Wohnnutzungen,
- Erhalt und Erweiterung der Plätze und Wegeverbindungen,
- Steuerung des Einzelhandels,
- Steuerung der Vergnügungsstätten.

**Einschätzung:** Der Erlass der Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Absatz 1 Ziffer 2 BauGB wurde für den gesamten Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr.5/15 –St. Marienviertel-. beschlossen und soll weiter bestehen.

### Hinweis:

Zukünftig soll die Notwendigkeit von weiteren Vorkaufsrechtsatzungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen geprüft und ggfls. neue Vorkaufsrechtsatzungen gefasst werden, um städtebauliche Entwicklungen gezielt zu steuern.

## Finanzielle Auswirkungen

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Thomas Grothe  
Tech. Beigeordneter

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r  
Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:** \_\_\_\_\_ **Anzahl:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_