

AZ: IV 61-26-177

Drucksache Nr.: 0332/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	23.06.2009	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	25.06.2009	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	07.07.2009	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

Vorkaufsrechtssatzung für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 177 "Entwicklungsfläche Nord / A 7"

- Satzungsbeschluss

Antrag:

1. Für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 177 „Entwicklungsfläche Nord / A 7“ zwischen der BAB 7, der L 328, der K 1 und dem Baggersee in den Stadtteilen Einfeld und Gartenstadt wird die anliegende Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen. Der Satzungszweck besteht in der Sicherung des mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziels, in diesem Bereich einen autobahnnahen Gewerbestandort zu entwickeln
2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Zunächst keine Auswirkungen. Bei Ausübung des Vorkaufsrechtes fallen Grundstückserwerbskosten an.

Begründung:

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat in ihrer Sitzung am 15. Juli 2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 177 „Entwicklungsfläche Nord / A 7“ sowie parallel hierzu die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Mit diesen Planungen sollen die Voraussetzungen für die Etablierung eines neuen Gewerbestandorts an der BAB 7 - Anschlussstelle Neumünster Nord geschaffen werden. In diesem Bereich sollen auf einer rd. 42 ha großen, unmittelbar von der Autobahn einsehbaren Entwicklungsfläche interessante Ansiedlungsmöglichkeiten insbesondere für verkehrs- und logistikorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe entstehen. Die Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan entsprechend als Gewerbegebiet bzw. als Sondergebiet festgesetzt werden. Es ist vorgesehen, diesem Gewerbepark sowohl durch eine Kombination attraktiver Nutzungen als auch durch eine ansprechende bauliche Gestaltung und Architektur ein besonderes Gepräge zu verleihen, um ihn als wirtschaftliches Alleinstellungsmerkmal für Neumünster mit hoher Anziehungskraft innerhalb der gesamten Region auszugestalten. Insoweit kommt der Entwicklung in diesem Bereich eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Die Stadt Neumünster hat bereits Grunderwerb in diesem Bereich getätigt. Zur Umsetzung der Planungsziele, insbesondere zur Sicherung der Gebietserschließung und der plangemäßen Nutzung der Baugrundstücke, erscheint es jedoch erforderlich, ein Vorkaufsrecht für weitere Flächen zu erlangen. Für Gebiete, in denen städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, kann die Gemeinde zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Satzung erlassen, nach der ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht (besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch). Die Voraussetzungen hierfür sind vorliegend gegeben. Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn die Übernahme eines Grundstücks im Interesse der Allgemeinheit erforderlich ist. Diese Voraussetzung ist beispielsweise gegeben, wenn der Erwerb bestimmter Flächen für die öffentliche Erschließung des Plangebietes erforderlich ist.

Die Verwaltung schlägt vor, die plangemäße Entwicklung des Gebietes durch Beschluss einer entsprechenden Satzung zu sichern.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Satzungsentwurf
- Übersichtsplan
- Vorläufiges Nutzungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 177