

AZ:

**Drucksache Nr.: 0355/2008/DS**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Hauptausschuss	23.06.2009	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	25.06.2009	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	07.07.2009	Ö	Endg. entsch. Stelle – vertagt
Ratsversammlung	06.10.2009	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Erster Stadtrat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Vorkaufsrechtssatzung für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 162 "Schwale-Park"**

**- Satzungsbeschluss**

**A n t r a g :**

1. Für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 162 „Schwale-Park“ für das Gebiet der überwiegend unbebauten Freiflächen an der Schwale zwischen dem westlichen Rand der Klaus-Groth-Straße, der Straße An der Schwale, der Klosterstraße, der Straße Am Dosenbek und dem Brachenfelder Gehölz im Norden, dem Fußweg zwischen Hauptstraße und Brachenfelder Gehölz (Flurstücke 82 und 212) im Osten sowie den bebauten Grundstücken nördlich der Hauptstraße, dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 „VAW-Gelände“, den Flurstücken 116, 114, 261, 177 und 148, der Brachenfelder Straße sowie den Grundstücken Brachenfelder Straße 57 und Klaus-Groth-Straße 37 im Süden im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg 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 öffentlichen Landschafts- und Skulpturenpark zu entwickeln.

2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

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

**B e g r ü n d u n g :**

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.02.2007 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 162 „Schwale-Park“ gefasst. Der Plan dient der Umsetzung der Planungen zur Einrichtung eines Landschafts- und Skulpturenparks im Talraum der Schwale östlich der Klaus-Groth-Straße bis in Höhe des Brachenfelder Gehölzes auf der Grundlage eines im Jahre 2003 erstellter Masterplans. Zentraler Ausgangspunkt ist die „Wachholtzsche Villa“ mit ihrem historischen Villengarten, die seit dem Jahr 2007 als das „Gerisch-Park-Zentrum“ genutzt wird. Ausgehend von diesem Zentrum ist die Anlage neuer Wegeverbindungen im östlich anschließenden Auenbereich bis in Höhe des Brachenfelder Gehölzes vorgesehen.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche / Skulpturenpark“ vorgesehen, die durch weitere Festsetzungen insbesondere zu Wegeführungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ergänzt wird.

Der Planung kommt eine besondere Bedeutung für den Wohn-, Freizeit- und Naherholungswert sowie den Stellenwert Neumünsters als Ort kultureller Aktivitäten mit überregionaler Anziehungskraft zu. Sie stellt daher eine städtebaulich bedeutende Entwicklungsabsicht dar.

Die Stadt Neumünster hat bereits Grunderwerb in diesem Bereich unter Finanzierung der Herbert-Gerisch-Stiftung getätigt. Zur Umsetzung der Planungsziele, insbesondere zur Sicherung einer durchgehenden Fußwegeverbindung durch das Schwaletal 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 plangemäße Erschließung des Gebietes 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