

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	16.02.2023	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	22.02.2023	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	02.03.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung über die Anordnung eines besonderen Vorkaufsrechtes für das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Feldstraße, nördlich der Flurstücke 1219, 1542 und 1570 sowie östlich der Flurstücke 14, 1118, 1156 und 1335 (Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“)

- Stadtbezirk Mitte -

Vorkaufssatzung**Betroffene Produktgruppe**

11.09.02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)**Beschlussvorschlag:**

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Feldstraße (Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“) wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Vorkaufssatzung ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes vorgenommene Eintragung (gestrichelte Linie) verbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss dieser Vorkaufssatzung entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung wird in Bielefeld für die Zukunft ein Defizit an Schulplätzen an den weiterführenden Schulen der Sekundarstufen I / II prognostiziert.

Am 01.06.2021 wurde im Schul- und Sportausschuss der Ganzheitliche Schulentwicklungsplan für die städtischen allgemeinbildenden Schulen für den Zeitraum 2020 - 2030 beschlossen. Dieser beschreibt neben qualitativen Anforderungen an die Schullandschaft insbesondere auch eine Entwicklung der Schülerzahlen bis zum Schuljahr 2029 / 2030. In der Sekundarstufe I ist mit einem Zuwachs von 2.700 Schülerinnen und Schülern zu rechnen, in der Sekundarstufe II ist zunächst ein geringfügiger Rückgang von 75 Schülerinnen und Schülern möglich. Die Zuwächse können je nach Schulform bzw. auch an einzelnen Schulen unterschiedlich stark ausfallen. Es ergibt sich ein Bedarf von insgesamt 1-2 Zügen an den Gesamtschulen, von insgesamt 10 Zügen an den Gymnasien, insgesamt einem Zug an den Realschulen in Bielefeld Mitte und insgesamt einem zusätzlichen Zug an den Sekundarschulen. Die Bedarfe können nicht im bestehenden Klassenraumbestand abgebildet werden, so dass die Notwendigkeit von Schulerweiterungen oder Neubauten besteht.

Dementsprechend wurden in den entsprechenden politischen Gremien verschiedene Erweiterungen der Raum- bzw. Gebäudekapazitäten an verschiedenen bestehenden Schulstandorten beschlossen, auch um die zusätzlich anstehenden Bedarfe u. a. für OGS-Erweiterungen zu decken.

Aus diesen Gründen wurde im Schul- und Sportausschuss am 24.06.2021 zusätzlich beschlossen, dass ein Förderzentrum als Teil eines Bildungscampus mit einem neu zu gründenden inklusiven Gymnasium sowie einer Sekundar- oder Gesamtschule entstehen soll. (Drucksachen-Nr.: 1778/2020-2025)

Daraufhin hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 29.11.2022 den Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. III/3/27.02 - „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“ zusammen mit der 264. Änderung des Flächennutzungsplans (Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße) (vgl. Drucksachennummer: 4923/2020-2025) beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bildungscampus zu schaffen. Ziel dabei ist die Errichtung eines Gymnasiums mit 3-4 Zügen, einer Schule einer integrierten Schulform mit 3-4 Zügen, einer Sporthalle sowie eines Förderzentrums für Inklusion.

Die Vorkaufssatzung dient in Ergänzung zu der am 08.12.2022 vom Rat beschlossenen Veränderungssperre für das Gebiet (vgl. Drucksachennummer 4922/2020-2025) dazu, dieses städtebauliche Ziel umzusetzen bzw. die Umsetzung zu unterstützen. Sie ermöglicht durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“.

Um die hier angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bielefeld zu sichern, vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und um die Planung selbst sowie ihre Durchführung zu erleichtern, ist der Erlass einer Vorkaufssatzung gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 erforderlich. Somit wird es der Stadt Bielefeld im Falle eines Grundstücksverkaufs innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht, sich im Sinne des Nutzungszwecks als Gemeinbedarfsfläche den Erstzugriff auf die entsprechenden Grundstücke zu sichern. Da sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs z. T. in privater Hand befinden, ist das Instrument einer Vorkaufssatzung an dieser Stelle erforderlich.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Anlagen:

1. Satzung über die Anordnung eines besonderen Vorkaufsrechtes
2. Abgrenzung der Vorkaufssatzung (Verkleinerung ohne Maßstab)

Anlage 1:**Satzung****über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechtes für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße/ Feldstraße“**

Aufgrund der §§ 7 und 41 Absatz 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490), und des § 25 Absatz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 02.03.2023 folgende Vorkaufssatzung beschlossen:

§ 1**Zweck der Satzung**

Die Vorkaufssatzung ermöglicht durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvor-ratspolitik die Sicherung und Durchführung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“ (vgl. Drucksachennummer 4923/2020-2025). Die städtebauliche Maßnahme besteht aus der Schaffung eines Bildungscampus mit der Errichtung eines Gymnasiums mit 3-4 Zügen, einer Schule einer integrierten Schulform mit 3-4 Zügen, einer Sporthalle sowie eines Förderzent-rums für Inklusion.

§ 2**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet südlich der Herforder Straße, westlich der Feldstraße, nördlich der Flurstücke 1219, 1542 und 1570 der Flur 77 der Gemarkung Bielefeld sowie östlich der Flurstücke 14, 1118, 1156 und 1335 der Flur 77 der Gemarkung Bielefeld. Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 77 der Gemarkung Bielefeld erfasst:

28, 29, 30, 38, 48, 597, 600, 601, 603, 631, 632, 711, 772, 774, 1103, 1105, 1358, 1402, 1452.

Das Gebiet der Satzung ist in einem Abgrenzungsplan im Maßstab 1:1.000, der Bestandteil dieser Satzung ist, mit einer gestrichelten Linie umrandet. Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung.

§ 3**Besonderes Vorkaufsrecht**

An den im Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung liegenden Grundstücken und Grundstückstei-len steht der Stadt Bielefeld zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sin-ne des Bebauungsplans Nr. III/3/27.02 „Bildungscampus Herforder Straße / Feldstraße“ ein Vor-kaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB zu.

§ 4**Inkrafttreten**

Die Bekanntmachung erfolgt gemäß §§ 25 Absatz 1 Satz 4, 16 Absatz 2 Satz 2 BauGB. Die Sat-zung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 2: Abgrenzungsplan (Verkleinerung ohne Maßstab)