

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	25.01.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2024	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	01.02.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Satzung über die Anordnung eines besonderen Vorkaufsrechts für das Gebiet der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.14 „Neustädter Straße, Breite Straße, Kreuzstraße, Nebelswall, Obernstraße“

- Stadtbezirk Mitte

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 Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss empfehlen /

Der Rat der Stadt Bielefeld beschließt:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung eines besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.14 „Neustädter Straße, Breite Straße, Kreuzstraße, Nebelswall, Obernstraße“ wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs 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:

Da die Schülerzahlen an Gymnasien im Stadtgebiet steigen und weiterhin im Rahmen der Schulentwicklungsplanung steigende Zahlen prognostiziert werden, soll das innerstädtische Gymnasium am Waldhof erweitert werden. Die Erweiterung um einen vierten Zug für das Gymnasium wurde durch den Rat am 12.12.2019 formal beschlossen. Das Gymnasium am Waldhof muss derzeit bereits unter beengten Raumverhältnissen arbeiten. So bestehen Flächendefizite bei Klassenräumen, im Bereich EDV/Lernzentrum/Bibliothek sowie bei Nebenräumen und Verwaltungsräumen. Es gibt außerdem keine ausgewiesenen Ganztagsräume.

Eine Verteilung der Schule auf voneinander entfernt liegende Teilstandorte ist schulorganisatorisch nicht wünschenswert. Eine Verbesserung der räumlichen Situation ist deshalb nur als bauliche Erweiterung am bestehenden Standort, möglichst durch Hinzunahme benachbarter Liegenschaften im Sinne einer „Campuslösung“, denkbar.

Um die Ausweitung der schulisch nutzbaren Flächen für die Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Unterrichtsbetriebes planungsrechtlich abzusichern, wurde die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.14 „Neustädter Straße, Breite Straße, Kreuzstraße, Nebelswall, Obernstraße“ durch den Rat am 10.12.2020 beschlossen (vgl. Drucksachenummer: 0176/2020-2025). Die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens wurden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses festgehalten. Auf dieser Grundlage erfolgte dann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom 08.03.2021 - 08.04.2021. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes soll das Gymnasium am Waldhof räumlich weiterentwickelt und der Standort insgesamt unter Einbezug der Flächenpotenziale durch die Überplanung mit einer Gemeinbedarfsfläche ausschließlich für eine Schulnutzung gesichert werden.

Die Vorkaufssatzung dient dazu das städtebauliche Ziel, welches mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren verfolgt wird, umzusetzen bzw. die Umsetzung zu unterstützen. Sie ermöglicht einen an den hier verfolgten städtebaulichen Zielen orientierten vorsorgenden Grunderwerb. Durch die Vorkaufssatzung wird es der Stadt Bielefeld ermöglicht im Falle eines Grundstücksverkaufs innerhalb des Geltungsbereichs ein Vorkaufsrecht im Sinne des Nutzungszwecks als Gemeinbedarfsfläche auszuüben. Die Vorkaufssatzung ist notwendig, da sich Grundstücke im Geltungsbereich in privater Hand befinden.

Beigeordnete(r)

Bielefeld, den

Moss

Anlagen:

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

Anlage 1:**Satzung****über die Anordnung eines besonderen Vorkaufsrechts für das Gebiet der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/1/01.14 „Neustädter Straße, Breite Straße, Kreuzstraße, Nebelswall, Obernstraße“**

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), wird folgende Vorkaufssatzung beschlossen:

§ 1**Zweck der Satzung**

Die Vorkaufssatzung ermöglicht durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung und Durchführung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung in Bezug auf die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.14 „Neustädter Straße, Breite Straße, Kreuzstraße, Nebelswall, Obernstraße“ (vgl. Drucksachenummer 0176/2020-2025). Durch die hier verfolgte städtebauliche Maßnahme soll das Gymnasium am Waldhof räumlich weiterentwickelt und der Standort insgesamt unter Einbezug der Flächenpotenziale planungsrechtlich ausschließlich für eine Schulnutzung gesichert werden.

§ 2**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet südlich der Straße Waldhof, westlich der Neustädter Straße, nördlich der Kindermannstraße sowie der Hans-Sachs-Straße und östlich der Straße Nebelswall. Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 92 der Gemarkung Bielefeld erfasst: 1166 (tlw.), 1016, 1015, 1014, 1167, 1168, 1169, 456, 1089 (tlw.). 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 Grundstücksteilen steht der Stadt Bielefeld zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/1/01.14 „Neustädter Straße, Breite Straße, Kreuzstraße, Nebelswall, Obernstraße“ ein Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB zu.

§ 4**Inkrafttreten**

Die Bekanntmachung erfolgt gemäß § 25 Absatz 1 Satz 4 und § 16 Absatz 2 BauGB. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Anlage 2: Geltungsbereich der Vorkaufssatzung (Verkleinerung ohne Maßstab)

