



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 0720/2022	15.08.2022

Betreff

Satzung der Stadt Emmerich am Rhein über die Ausübung eines Vorkaufsrechtes für die Grundstücke der Emmericher Innenstadt im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche an der Goldsteede, der Gasthausstraße und der Hackensteede

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	30.08.2022
Haupt- und Finanzausschuss	06.09.2022
Rat	20.09.2022

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt den beiliegenden Satzungsentwurf gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich der Goldsteede in Emmerich am Rhein.

Sachdarstellung :

Aus den in der JHA vom 10.03.2022 vorgestellten Prognosen für die Ü3- und U3-Kinder ist ersichtlich, dass speziell in der Innenstadt die Kinderzahlen ansteigen. Hinzu kommt eine vermehrte Anfrage an Kita-Plätzen für Kinder unter 3 Jahren. Diese Angaben werden bestätigt durch Anmelde- und Wartelisten, die im Jugendamt geführt werden.

Die Schaffung neuer Kita-Plätze in der Innenstadt ist dringend erforderlich, hier muss die Verwaltung ihre Aufgabe der Daseinsvorsorge erfüllen und für Familien in der Innenstadt ein fußläufiges Betreuungsangebot für Kita-Kinder sicherstellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass speziell Familien in der Innenstadt vielfach mehrere Kinder haben und eine Mobilität hinsichtlich der Annahme von Kita-Plätzen außerhalb der Innenstadt nicht unbedingt gegeben ist.

Es wurden verschiedene Möglichkeiten in Betracht gezogen, die in der Praxis nicht umsetzbar sind. Bauliche Erweiterungen der bestehenden Innenstadt-Kitas wären nur bedingt möglich. Eine Auswahl an freien Grundstücke, die entsprechend groß für den Bau einer Kindertageseinrichtung wären ist in der Innenstadt kaum vorhanden bzw. unterliegt einer anderen Nutzung. Darüber hinaus ist zurzeit geplant, bereits vorhandene Kita-Plätze aus der Kita St. Aldegundis in absehbarer Zukunft umzusiedeln um dem heutigen Raumkonzept zu entsprechen.

Die Grundstücke der ehemaligen Kita Gasthausstraße an der Gasthausstraße/ Goldsteede und die direkt angrenzenden Grundstücke am Nonnenplatz und an der Hackensteede bieten die Möglichkeit in der Innenstadt den Neubau einer Kita zu realisieren. Aus Sicht des Jugendamtes im Rahmen der Kita-Bedarfsplanung sollte mindestens eine Kita mit 4 bis 5 Gruppen entstehen. Eine höhere Anzahl wäre abhängig von der tatsächlichen zur Verfügung stehenden Grundstücksgröße und Bauweise. Weiterhin könnte bei einer Ausweitung der Fläche auf die an den Kindergarten angrenzenden Grundstücke das bestehende Kita-Gebäude für dringend benötigte Überhanggruppen genutzt werden.

Bereits lt. Beschluss des JHA vom 11.03.2021 hat der Jugendhilfeausschuss die Verwaltung beauftragt eine weitere Ausweitung des Betreuungsangebotes in der Innenstadt als dauerhafte Lösung weiter zu verfolgen.

Entsprechend soll dieser Bereich rund um die Gasthausstraße, Goldsteede, Nonnenplatz und Hackensteede als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden, um so eine Planungssicherheit für das städtische Betreuungsangebot in der Innenstadt zu garantieren.

Aus der vorhandenen Eigentumsstruktur ergibt sich für die Stadt Emmerich am Rhein das Bedürfnis, Maßnahmen zur Sicherung ihres Planungszieles zu ergreifen. Eine langfristig angelegte, an städtebauliche Ziele gebundene gemeindliche Bodenvorratspolitik muss dabei als besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung erachtet werden. Hierzu steht der Gemeinde unter Anwendung des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit offen, ein sogenanntes „besonderes Vorkaufsrecht“ durch den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zu begründen. Durch eine solche Satzung wird die Gemeinde in die Lage versetzt, bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel zu erwerben, die späteren Maßnahmen leichter durchführen zu können. Unter anderem wird damit auch einer gewissen Grundstücksspekulation, die regelmäßig in Hinblick auf die zukünftig vorgesehene Nutzung entsteht, Einhalt geboten.

Die Stadt sollte aus den genannten Gründen von dem Erlass der entsprechenden Vorkaufsrechtssatzung Gebrauch machen. Grundsätzlich sind an die Aufstellung der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geringe Voraussetzungen geknüpft. So ist es ausreichend, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen im Gebiet der Satzung in

Betracht zieht. Es bedarf keiner förmlichen Einleitung eines Verfahrens, lediglich die Absicht der Gemeinde muss vorhanden sein. Auch ist gesetzlich keine Begründung der Satzung vorgeschrieben.

Ein durch die Satzung begründetes Vorkaufsrecht darf durch die Gemeinde nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Maßgeblich ist dabei vor allem, ob und wie weit der gemeindliche Grunderwerb die Ziele und Zwecke der damit gesicherten Maßnahme fördert, demnach ihre Durchführung erleichtert oder unterstützt. Das Vorkaufsrecht darf nicht lediglich zu Vorratszwecken ohne Bezug zu einer städtebaulichen Maßnahme ausgeübt werden. Diese fiskalisch motivierten Grundstückskäufe sind allerdings durch die Haushaltslage und die Bodenpolitik der Stadt als ausgeschlossen zu betrachten.

Im Haushalt 2022 sind Mittel für die Ausübung von Vorkaufsrechten zum jeweiligen Verkehrswert der Grundstücke auf der Grundlage der vorgeschlagenen Satzung nicht explizit zur Verfügung gestellt. Da ein Zeitpunkt etwaiger Verkaufsfälle oder die Anzahl der in Anspruch zu nehmenden Vorkaufsrechte nicht prognostiziert werden kann, soll eine jeweilige Einzelfallentscheidung über den Erwerb und die Finanzierung durch den Rat herbeigeführt werden.

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verliert seine Funktion und wird unwirksam mit Rechtswirksamkeit der städtebaulichen Maßnahme durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Zeitpunkt und Höhe der erforderlichen Mittel zur Ausübung von Vorkaufsrechten nicht prognostizierbar, daher Bereitstellung überplanmäßiger Mittel im Rahmen von Einzelfallentscheidungen

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.1.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:
Anlage 1 zu Vorlage 05-17 0720
Anlage 2 zu Vorlage 05-17 0720