

Dringliche Entscheidung

Satzung der Stadt Emmerich am Rhein über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes für Grundstücke der Emmericher Innenstadt im Bereich zwischen Alter Markt, Rheinpromenade, Parkring, Gaemsgasse, Kaßstraße und Neumarkt in Emmerich am Rhein

Sachdarstellung:

„Innerer Zentrumsbereich“

Der „Innere Zentrumsbereich“ der Stadt Emmerich am Rhein, im Wesentlichen abgegrenzt durch: Alter Markt, Rheinpromenade Ost („Gastromeile“), Rhein-Center, Franz-Wolters-Platz, Neumarkt) ist in dieser geographischen Umfassung spätestens seit dem vom Rat beschlossenen „Struktur- und Verkehrskonzept Innenstadt“ (Rat 03.06.2003) im besonderen städtebaulichen Fokus.

Aufgrund seiner zentralen Lage hat dieser „Innere Zentrumsbereich“ herausragende Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt. Der andauernde Wandel der Innenstadt, der Umbruch in der Einzelhandelsstruktur und die gerade in Emmerich erforderliche Ertüchtigung von Einzelhandels- und Verkehrswegestrukturen fordern jetzt und in der Zukunft eine städtebauliche Neuordnung in Funktion und Gestalt.

Planung und Städtebau

Stadtplanung und Städtebau der vergangenen zwanzig Jahre machen diese Schwerpunktsetzung deutlich.

Kontinuierliche informelle Gesamtplanungen, hier zuletzt insbesondere das fortgeschriebene „Einzelhandelskonzept 2017“ und das im kommenden Jahr fortzuschreibende „Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2025“ haben die Ausrichtung der beschriebenen Innenstadtentwicklung ebenso unterstrichen, wie es konkretisierende Umsetzungskonzepte und die aus diese abgeleiteten Maßnahmen taten und tun. Jüngst beispielsweise die Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses und die damit einhergehende Neugestaltung des „Neumarkts“.

An der Schnittstelle zwischen Programm- und Maßnahmenebene ist seit 2019 das Citymanagement tätig. Zudem hat der Rat der Stadt Emmerich in 2019 ein Sondervermögen von 10 Mio. € zur Verfügung gestellt. Mittels dieses Ansatzes sollen im Wesentlichen sichergestellt werden

- der Ankauf, Verkauf und Tausch von Grundstücken und Immobilien zur Verwirklichung der Einzelhandels-, Wirtschafts- und Wohnräumförderung im Innenstadtbereich der Stadt Emmerich am Rhein,
- die Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe,
- die Förderung des Wirtschafts- und Einzelhandelsstandortes Emmerich.

Parallel läuft seit dem Jahr 2021 das Sofortprogramm „Stärkung unser Innenstädte und Zentren“ des Landes NRW. Hieraus wurden folgende Projekte gefördert:

- Verfügungsfonds Anmietung - Weitervermietung von Ladenlokalen zu günstigen Konditionen

- Anstoß sowohl eines Zentrenmanagements als auch eines Innenstadt-Verfügungsfonds

Die benannten umfangreichen Maßnahmen der letzten Jahre haben die Erkenntnis um die Schwächen in der (städtebaulichen) Substanz der Innenstadt abermalig unterstrichen. Die Aktivitäten zur Förderung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie können nicht ihr vollständiges Potenzial ausschöpfen, da es ebenso an preisrealistischen Verkaufsabsichten von Grundstückseigentümern wie auch an grundsätzlich passenden Ladenlokalen mangelt. Schließlich werden einzelne städtebauliche Situation der Innenstadt bemängelt: Länge der Laufwege, unzureichende Wegebeziehungen, Sichtbeziehungen, Aufenthaltsqualität. Hieran ist weiter zu arbeiten.

Besonderes Vorkaufsrecht

Neben den aufgezeigten strategischen und operativen Anstrengungen der Stadt bzw. aufgrund den daraus gewonnen Erkenntnissen, ist es von wesentlicher Bedeutung, auch die Flächenverfügbarkeit im Planungsgebiet sicherzustellen und bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd einzugreifen. Hierzu hat der Gesetzgeber den Kommunen im Baugesetzbuch u.a. das „Besondere Vorkaufsrecht“ zur Verfügung gestellt. Gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Ziff. 2 BauGB ist daher für den Bereich des „Inneren Zentrumsbereichs“ eine Satzung zu erlassen.

Die Vorkaufsrechtssatzung soll maßnahmenbezogen auf die Grundstücke in dem betreffenden Bereich (vgl. Anl. 1 § 2) angewendet werden. Ziel ist hier in erster Linie die Schaffung von hochwertigen Wegebeziehungen, größeren Ladenlokalen und das Beheben von baulichen Missständen.

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 S. 1 Nr. 2 BauGB nicht umfangreiche Voraussetzungen geknüpft. So ist es ausreichend, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen im Gebiet der Satzung in Betracht zieht (s.o.). Es bedarf keiner förmlichen Einleitung eines Verfahrens, lediglich die Absicht der Gemeinde muss vorhanden sein. Auch ist gesetzlich keine weitergehende 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 Vorratzzwecken 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 städtischen Haushalt sind Mittel für die Ausübung von Vorkaufsrechten zum jeweiligen Verkehrswert der Grundstücke auf der Grundlage der vorgeschlagenen Satzung nicht explizit zur Verfügung gestellt. Der Erwerb soll im Rahmen des Sondervermögens abgewickelt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt können weder die Anzahl der in Anspruch zu nehmenden Vorkaufsrechte noch die konkreten Objekte prognostiziert werden. Daher wird, so relevant, wie in der Vergangenheit auch, eine Einzelfallentscheidung über den Erwerb durch den Rat herbeigeführt werden.

Begründung der Dringlichkeit:

Die Beschlussfassung über die Vorkaufsrechtssatzung obliegt dem Rat der Stadt Emmerich am Rhein.

Gem. § 60 Abs. 1 Satz 1 GO NW entscheidet der Hauptausschuss in Angelegenheiten, die der Beschlussfassung des Rates unterliegen. Ist auch die Einberufung des Hauptausschusses nicht rechtzeitig möglich und kann die Entscheidung nicht aufgeschoben werden, weil sonst erhebliche Nachteile oder Gefahren entstehen können, kann der Bürgermeister mit einem Ratsmitglied entscheiden (Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NW). Die Entscheidung ist dem Rat in der nächsten Sitzung zur Genehmigung vorzulegen.

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NW sind erfüllt.

Allgemein anerkannt ist, dass auch Satzungen durch Dringlichkeitsentscheidungen nach § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NW erlassen werden können.

Aufgrund der Sommerferien und der damit einhergehenden „Sommerpause von Rat und Ausschüssen“ ist innerhalb des gebotenen Zeitraums die für die Beschlussfähigkeit des HFA erforderliche Anzahl von Ausschussmitgliedern nicht erreichbar.

Aufgrund des anstehenden Verkaufs der strategisch wichtigen Immobilie Kaßstraße 46, nach den der Verwaltung vorliegenden Information sind die Kaufvertragsverhandlungen in dem finalen Stadium, ist eine dringliche Entscheidung notwendig. Das Nachbargebäude Kaßstraße 44a ist bereits im Bestand der Erschließungsgesellschaft Emmerich. Zusammen besteht die Möglichkeit, den nach Fertigstellung des Neumarktes herausragend wichtigen Durchstich zur Kaßstraße attraktiv herzustellen. Die Besucherströme auf dem Neumarkt haben derzeit keinen positiven Einfluss auf die Kaßstraße. Die bisherige Verbindung über die Passage der Gebäude 44a und 44 ist unattraktiv. Daher ist dringend geboten, die Beziehung zwischen Neumarkt und Kaßstraße zu stärken. Bisherige Bemühungen zeigen keine durchschlagenden Erfolge, so dass mit einem Erwerb des Gebäudes mittelfristig baulich ansprechende Lösungen geschaffen werden können. Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts als solchem obliegt in jedem Einzelfall dem Rat der Stadt Emmerich am Rhein.

Dringliche Entscheidung

Im Wege der Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NW wird die Satzung der Stadt Emmerich am Rhein (vgl. Anl.) über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Emmerich am Rhein, den 11.07.2023


Peter Hinze
Bürgermeister


Dr. Matthias Reintjes
Ratsmitglied


Manfred Mölder
Ratsmitglied

Satzung

der Stadt Emmerich am Rhein über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Grundstücke der Emmericher Innenstadt im Bereich zwischen Alter Markt, Rheinpromenade, Parkring, Gaemsgasse, Kaßstraße und Neumarkt in Emmerich am Rhein

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein hat gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), sowie aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490) die folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§ 1

Satzungszweck

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Emmerich am Rhein, insbesondere zur Entwicklung des Kernbereiches der Innenstadt, ist es notwendig eine Satzung über die Ausübung eines Vorkaufsrechtes zu erlassen.

Das Ziel dieser Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Planungen für die Schaffung von hochwertigen Wegebeziehungen, größeren Ladenlokalen und das Beheben von städtebaulichen Missständen sowie die Weiterentwicklung des Kerns der Emmericher Innenstadt zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne ein Zugriffsrecht würde das Erreichen des vorgenannten Entwicklungsziels erschweren und/oder verzögern.

Die Satzung hilft, die Ziele der städtebaulichen Entwicklung zu verfolgen und dient somit dem Wohle der Allgemeinheit im Sinne des § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

§ 2

Satzungsgebiet

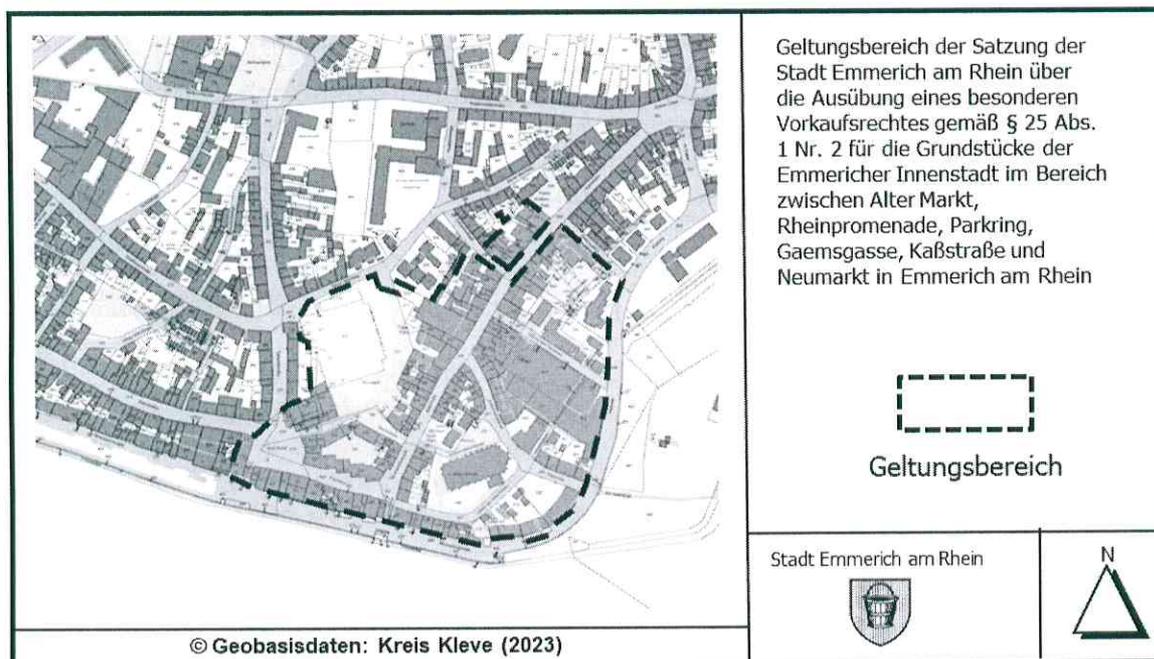
Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Grundstücke

Gemarkung Emmerich, Flur 18, Flurstücke 2, 5, 9, 11, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 215, 217, 218, 220, 221, 225, 226, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 236, 237, 239, 273, 275, 276, 277, 279, 280, 281, 285, 287, 288, 289, 337, 350, 351, 356, 358, 359, 362, 364, 365, 366, 367, 370, 371, 375, 376, 377, 378, 379, 381, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 394, 395, 396, 401, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 434, 435, 436, 437, 438, 440, 449, 450, 451, 454, 455, 456, 461, 467, 468, 477, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 512, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 526, 528, 529, 530, 533, 534, 535, 536, 537, 539, 540, 542, 543, 546, 547, 553, 554, 560, 561, 562, 563, 566, 567, 574, 575, 576, 578, 579, 583, 584, 585, 586, 589, 590, 591, 592, 593, 597, 600, 601, 602, 603, 604, 608, 611, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 622, 623, 624, 626, 627, 629, 631, 633, 634, 638, 640, 641, 642, 647, 648, 650, 652, 654, 655, 656, 657, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 690, 691, 692, 693, 695, 696, 699, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 713, 715, 716, 717, 719, 720, 721, 722

Gemarkung Emmerich, Flur 21, Flurstücke 379, 381, 382, 383, 384, 385

Gemarkung Emmerich, Flur 22, Flurstücke 229, 230, 231, 233, 236, 237, 295, 401, 455

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in der nachstehend abgebildeten Planskizze gekennzeichnet.



§ 3 Begrenzung des Vorkaufsrechtes

Die Stadt Emmerich am Rhein kann auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes aufgrund dieser Satzung verzichten, wenn die Realisierung einer geordneten Entwicklung in diesem Bereich auf andere Weise erfolgen kann. Die Entscheidung darüber, ob bei Bestehen der entsprechenden Voraussetzungen das Vorkaufsrecht durch die Stadt ausgeübt wird, erfolgt im konkreten Einzelfall durch Beschluss des Rates.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Emmerich am Rhein, 11.07.2023

Der Bürgermeister

Peter Hinze