

AZ:

**Mitteilung-Nr.: 0101/2008/MV**

=====

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Behandlung</b>
Hauptausschuss	22.09.2009	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	24.09.2009	Ö	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	06.10.2009	Ö	Kenntnisnahme

**Betreff:**

**Antwort zum Prüfauftrag der CDU-Rat-  
hausfraktion betr. TOP 32. der Sitzung der  
Ratsversammlung am 07.07.2009  
(Vorkaufsrechtssatzung für den Bebau-  
ungsplan Nr. 162 "Schwale-Park", Druck-  
sache Nr. 0355/2008/DS)**

**Begründung:**

Die im Prüfauftrag der CDU-Rathausfraktion enthaltenen Fragen zu TOP 32 der Ratsver-  
sammlungssitzung am 07.07.2009 (Vorkaufsrechtssatzung für den Bebauungsplan Nr. 162  
„Schwale-Park“, Drucksache Nr. 0355/2008/DS) werden wie folgt beantwortet:

**1. Frage:**

Ist durch eine andere Wegeführung z.B. über stadteigene oder über Stiftungsflächen die Er-  
reichbarkeit des Schwale-Parks von Westen auch möglich?

**Antwort:**

Im Freiraum entlang der Schwale besteht auf stadt- und stiftungseigenen Flächen derzeit kei-  
ne Möglichkeit, eine Wegeverbindung in die östlich gelegenen Bereiche des geplanten Skulp-  
turenparks zu schaffen. Unmittelbar östlich der Villa Wachholtz befinden sich die Grund-  
stücksflächen beidseitig der Schwale in Privateigentum (s.a. Abbildung auf Seite 19 der Be-  
gründung zum Bebauungsplan-Entwurf). Aus Richtung Innenstadt kommend, wäre der

nächstliegende Zugang zu den derzeit bereits stadteigenen Freiflächen daher nur über die Benutzung folgender Straßenzüge möglich:

- nördlich der Schwale: über Klaus-Groth-Straße / An der Schwale / Klosterstraße bis hinter der Pferdewiese (zu überbrückende Entfernung: ca. 800 m)
- südlich der Schwale: über Brachenfelder Straße / Hauptstraße / Dr.-Hans-Hoch-Straße (zu überbrückende Entfernung: ca. 900 m)

## **2. Frage:**

Können die Bereiche der bebauten Grundstücke An der Schwale aus der Vorkaufsrechtssatzung herausgenommen werden, weil sie mit ziemlicher Sicherheit nicht verkauft werden?

## **Antwort:**

Mit der Vorkaufsrechtssatzung soll im Veräußerungsfall eine Zugriffsmöglichkeit auf alle noch nicht im städtischen bzw. Stiftungseigentum stehenden Grundstücke im Plangebiet geschaffen werden, um die Planung entsprechend realisieren zu können. Hiermit wird dem von der Ratsversammlung am 15.03.2005 gebilligten Vertrag mit der Herbert-Gerisch-Stiftung Rechnung getragen: Gemäß § 3 Ziffer 3 b) dieses Vertrages sollen die noch nicht im Eigentum der Stadt stehenden Flächen „schrittweise nacheinander so erworben werden, dass mit dem Ankauf möglichst im Westen (Ankauf der Grundstücke Nr. 3 und 5 [*Anm.: Dies sind die bezeichneten Wohngrundstücke An der Schwale*]) begonnen wird und durch Zuerwerb weiterer Flächen fortschreitend in östlicher Richtung ein zusammenhängendes Gebiet entsteht, in dem die Grundstücke der Stadt Neumünster gehören.“

Die Vorkaufsrechtssatzung findet nur im Falle einer Veräußerung von Grundstücken an Dritte Anwendung. Sofern eine Veräußerung absehbar nicht erfolgt, kann auch ein Vorkaufsrecht hier nicht angewendet werden.

## **3. Frage:**

Es ist zu prüfen, ob der Schwale-Park ein Vorhaben der Stadt oder ein Vorhaben der Gerisch-Stiftung ist. Greift dann der § 25 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB?

## **Antwort:**

Ja. Zum einen ist die Anwendung des besonderen Vorkaufsrechtes nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB nicht auf die Realisierung öffentlicher Vorhaben beschränkt. Dessen ungeachtet handelt es sich bei der Planung zweifellos um ein Vorhaben im öffentlichen Interesse: Gemäß § 3 Ziffer 3 b) des o.g. Vertrages zwischen der Stadt Neumünster und der Herbert-Gerisch-Stiftung sollen die Grundstücke von der Stadt unter Finanzierung und auf Kosten der Stiftung erworben werden. Die Stadt Neumünster wird somit Grundstückseigentümerin der zu erwerbenden Flächen; diese sollen nach Umsetzung der Planung als öffentliche Grünflächen zugänglich sein.

## **4. Frage:**

Ist es rechtlich von Bedeutung für ein eventuelles Enteignungsverfahren (siehe Entwicklungs-

konzept), ob eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen wurde?

**Antwort:**

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung ist keine zwingende Voraussetzung für ein mögliches Enteignungsverfahren. Die enteignende Gemeinde hat jedoch in jedem Fall nachzuweisen, dass sie sich bereits ernsthaft auf anderem Wege um den Erwerb der betreffenden Grundstücke bemüht hat

**5. Frage:**

Ist der Satzungsbeschluss des B-Planes erforderlich, damit die Vorkaufsrechtssatzung gültig wird?

**Antwort:**

Nein. Die Satzung ist lediglich für den Zeitraum des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 162 vorgesehen. Sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, ist die Satzung nicht mehr erforderlich, da dann das allgemeine Vorkaufsrecht für Flächen mit einer öffentlichen Zweckbestimmung (§ 24 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB) angewendet werden kann.

Im Auftrag

(Heilmann)