

Satzung der Stadt Zeven
über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts
Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309), in Verbindung mit § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Rat der Stadt Zeven in seiner Sitzung am 25.06.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zweck der Satzung

Der Rat der Stadt Zeven hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 das Städtebauliche Konzept „Zeven Amtsgericht“ beschlossen. Das Konzept bildet die Grundlage und Leitlinie für die zukünftige planerische Entwicklung in dem in § 2 angesprochenen Bereich.

Für den genannten Bereich zieht die Stadt Zeven im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Um im Sinne des Konzepts zu gegebener Zeit städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen, wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Satzung gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen.

§ 2 Geltungsbereich

Der aus zwei Teilgeltungsbereichen bestehende Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Zeven,

Flur 2,

Flurstück 334/5, Flurstück 352/3.

Die Lage der von der Satzung erfassten Flurstücke und Teilbereiche von Flurstücken ist dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Stadt Zeven ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung wurde vom Stadtrat Zeven in seiner Sitzung am 25. Juni 2020 beschlossen.

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Zeven, den 25. Juni 2020

Stadt Zeven

Henning Fricke

Stadtdirektor

Städtebauliches Konzept

-

Vorkaufsrechtssatzung „Zeven - Amtsgericht“

Satzung der Stadt Zeven
über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)

1) ERFORDERLICHKEIT

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Stadt Zeven in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist erforderlich, wenn ein entsprechendes Sicherheitsbedürfnis besteht. Durch das Vorkaufsrecht sollen Erschwerungen für die zukünftige Bauleitplanung und andere städtebauliche Maßnahmen für den Fall, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen, vermieden werden. Mit der Vorkaufsrechtssatzung soll rechtlich abgesichert werden, dass die notwendigen Grundstücke im Falle ihrer Veräußerung von der Stadt Zeven vorrangig erworben werden können, da bis zu diesem Zeitpunkt die Ausübung des Vorkaufsrechtes nicht möglich ist. Es werden nur Flächen einbezogen, deren Erwerb der Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen dienlich ist und für deren Erwerb mithin ein Sicherheitsbedürfnis besteht. Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht dient der Gemeinde nicht für die Vorratsbeschaffung von Grundstücken. Um die nachfolgenden Planungsziele umsetzen zu können, ist daher ein Flächenerwerb durch die Stadt sinnvoll und erforderlich. Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der aus zwei Teilgeltungsbereichen bestehende Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Zeven - Amtsgericht“ umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha und liegt im historischen Ortskern der Stadt Zeven. Der Teilgeltungsbereich 1 (TG1) befindet sich nördlich der „Bäckerstraße“ und westlich des „Klostergang“. Der Teilgeltungsbereich 2 (TG2) befindet sich westlich der „Labestraße“ und südlich der Straße „Auf dem Berge“. Die betroffenen Flurstücke werden nachfolgend einzeln benannt.

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Zeven,

Flur 2,

Flurstück 334/5, Flurstück 352/3.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des städtebaulichen Konzeptes zur Vorkaufsrechtssatzung „Zeven – Amtsgericht“ wird aus dem anhängenden Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

3) STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Planbereich befindet sich zentral im historischen Ortskern der Stadt Zeven. Die beiden Teilgeltungsbereiche liegen östlich und westlich im direkten Umfeld des Zevener Stadtparks. Östlich angrenzend an den Planbereich liegen das historische Gebäudeensemble der Klosterkirche, des Klostermuseums sowie des zukünftigen Kultur- und Bildungszentrums (KuBiZ). Sie bilden eine kulturhistorische und stadtbildprägende Einheit und sind damit Ausgangspunkte der städtebaulichen Entwicklung in Zeven. Der Stadtpark mit den umgebenden kulturellen und sozialen Gemeinbedarfseinrich-

tungen bildet einen innerstädtischen Naherholungsbereich mit hoher touristischer Bedeutung für die Stadt Zeven und die umliegenden Gemeinden.

Im Bereich der Satzung zum Vorkaufsrecht befinden sich als baulich prägende Anlagen zwei denkmalgeschützte Gebäude. Im TG1 liegt der derzeitige Hauptsitz des Amtsgerichtes (Abb. 1). Das Gebäude wurde 1840 im Stil des Klassizismus als Sitz des Landrates erbaut, dem der heutige Stadtpark als Garten zur Verfügung stand. Das Amtsgericht befindet sich seit 1935 in dem ehemaligen Wohnhaus des Landrats, das durch die Auflösung des Kreises Zeven 1932 frei geworden war. Als weiteres Amtsgerichtsgebäude wird das Haus „Auf dem Berge 1“ im TG2 genutzt (Abb. 2). Es wurde 1903/04 vom Preußischen Staat als Dienstwohnung des damaligen Amtsrichters erbaut.



Abb. 1 – Ansicht Gebäude Bäckerstraße 1



Abb. 2 – Ansicht Gebäude Auf dem Berge 1

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven sind für den TG1 Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen dargestellt (Abb. 3). Für den TG2 werden gemischte Bauflächen dargestellt (Abb. 4). Verbindliche Bauleitplanungen liegen nicht vor.

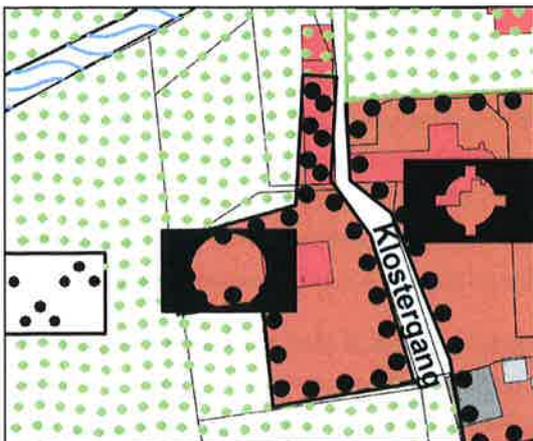


Abb. 3 – Ausschnitt Flächennutzungsplan TG1

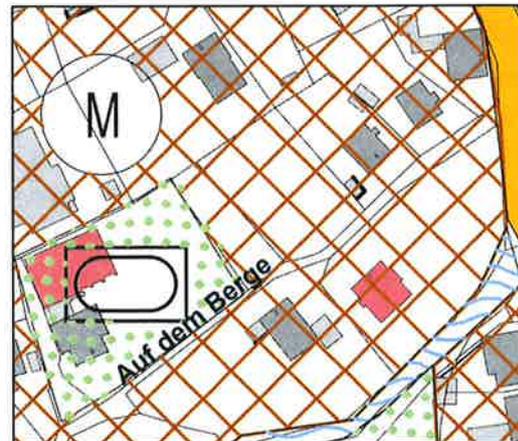


Abb. 4 – Ausschnitt Flächennutzungsplan TG2

Der TG1 liegt im Bereich des Stadtumbaugebietes „Auf der Worth“. Das Stadtumbaugebiet hat aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet eine besondere Funktion für die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt. Das historische Gebäudeensemble, zu dem auch das Amtsgericht gehört, im Bereich der ehemaligen Klosteranlage hat einen hohen Wert für das Stadtbild und damit auch für den Tourismus.

Die im Rahmen des Stadtumbaus angestrebten Maßnahmen sind im zugehörigen Städtebaulichen Rahmenplan /1/ aus dem Jahr 2010 enthalten. Der städtebauliche Rahmenplan stellt eine Vorstufe der verbindlichen Bauleitplanung dar. Als informeller Plan legt er die Ziele der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich zwischen dem „Vitus-Platz“ und der „Molkereistraße“ fest. Er dient als Grundlage für Bebauungspläne, in denen die Durchsetzung der Entwicklungsziele rechtsverbindlich geregelt wird. Er kann aber auch Ziele und Maßnahmen definieren, deren Umsetzung unmittelbar und allein auf Grundlage des Rahmenplans erfolgen kann.

Im Rahmenplan wird die kulturhistorische Bedeutung der historischen Gebäudestruktur rund um den Stadtpark betont. Das historische Gebäudeensemble im Bereich der ehemaligen Klosteranlage hat, vor allem in Verbindung mit dem angrenzenden Stadtpark, einen hohen Wert für das Stadtbild und damit auch für den Tourismus. Diese stellen wichtige Anlaufziele für den Gemeinbedarf und für den Tourismus dar. Es wird daher das grundsätzliche Ziel der schwerpunktmäßigen Aufwertung und dem Erhalt von kulturellen und sozialen Gemeinbedarfseinrichtungen formuliert. Hierunter fällt ebenfalls die Maßnahme zur Verbesserung des Umfeldes von Gemeinbedarfseinrichtungen zur Steigerung der Standortqualität.

Es wird weiterhin der Erhalt stadträumlich wichtiger Gebäude (u.a. das Amtsgericht) aufgeführt. Besonders soll hierbei der Erhalt des ausgeglichenen Erscheinungsbildes von Park, Fluss und umgebendes Gebäudeensemble erzielt werden. Explizit für das Amtsgericht wird die Neu- und Umgestaltung der zum Gebäude gehörenden Stellplätze sowie Wegeführungen aufgeführt. Der Übergang vom Amtsgericht in den Stadtpark soll dabei fließend gestaltet werden. Weitere konkrete Maßnahmen für den Baukörper des Amtsgerichtes werden nicht benannt.

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungs- und Wachstumskonzept /2/ aus dem Jahr 2007 formuliert die Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Naherholungsbereiches „Stadtpark“. Dies könne beispielsweise durch Umgestaltungsmaßnahmen an Freiflächen und am Gebäudeumfeld erzielt werden. Zudem werden die Gestaltung des öffentlichen Raumes und Schaffung von Angeboten für die Wohnumfeldverbesserung und Stadtbildpflege formuliert. Das den TG1 beinhaltende Entwicklungsgebiet B (Auf der Worth/ Stadtpark) sieht für den Stadtpark mit Klostermuseum und St.-Viti-Kirche den Bedarf einer umfassenden Stadtbildpflege vor. Nach der Attraktivitätssteigerung der Gesamtfläche könne das touristische Potenzial effektiver ausgeschöpft werden. In der ergänzenden Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes der Stadt Zeven /3/ aus dem Jahr 2019 werden diese Entwicklungsziele aufgegriffen und weiterhin als relevant eingestuft. Es besteht entsprechend nach wie vor ein Handlungsbedarf für das Entwicklungsgebiet.

Das Amtsgericht im TG1 wird im Rahmen des Entwicklungsgebietes B (Auf der Worth/ Stadtpark) als wichtiger Baustein eingestuft. Mittelfristig könnte an dieser Stelle, durch Umnutzung des Gebäudes und Öffnung der Außenanlagen zum Stadtpark hin, ein Parkcafé als neuer Mittelpunkt des Stadtparks entstehen.

Die Planungsziele, welche der Vorkaufsrechtssatzung zu Grunde gelegt werden, sind im nachfolgenden Kapitel ausführlich dargestellt.

4) PLANUNGSANLASS/ PLANUNGSZIELE

Für die in Kap. 2 bezeichneten Flächen zieht die Stadt Zeven städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zu diesen städtebaulichen Maßnahmen zählt, die Grundstücke einer städtebaulich verträglichen Nutzung zuzuführen sowie eine Aufwertung und den Erhalt von Gemeinbedarfs- und Kultureinrichtungen für den Standort Zeven zu erzielen. Dies ergibt sich unter anderem aus dem Stadtentwicklungskonzept 2030 /4/ der Stadt Zeven. Hier werden ausdrücklich die Ziele formuliert, Gemeinbedarfseinrichtungen weiterzuentwickeln, innerstädtische Bereiche aufzuwerten sowie Kultur- und Freizeitangebote zu verbessern.

Bei einer möglichen Aufgabe der derzeitigen Nutzung der betreffenden Gebäude, könnten Mindernutzungen entstehen und sich kurz- bis mittelfristig zu einem städtebaulichen Missstand entwickeln. Um hier langfristig eine Fehlentwicklung zu vermeiden und der Entstehung städtebaulicher Missstände vorzubeugen sowie die Potenziale des Standorts auszuschöpfen, sollen die Rahmenbedingungen für eine Nachnutzung geschaffen werden. Die Stadt Zeven strebt daher zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung an, dass die notwendigen Grundstücke im Falle ihrer Veräußerung von der Stadt Zeven vorrangig erworben werden können.

Die Nutzung der beiden Amtsgerichtsgebäude sowie die damit zusammenhängenden Außenanlagen weisen in Ihrer Struktur und in Ihrer baulichen Ausgestaltung einen erheblichen Mehrwert für das Stadtbild sowie für die zukünftige Kultur- und Gemeinbedarfsnutzung auf. Die Nutzung sowie die städtebauliche Gliederung könnte durch eine Fehlentwicklung in den Bereichen der Vorkaufsrechtssatzung beeinträchtigt werden. Mittel- bis langfristig soll die Nutzung daher in eine konzeptionelle Neugliederung und optimierte Nutzung überführt werden.

Da sich die besagten Gebäude mit angrenzender Beziehung zum Stadtpark im direkten Stadtkern der Stadt Zeven befinden, ist hier die Sicherung und Aufwertung des stadtbildprägenden Areals dringend erforderlich. Der Planbereich stellt eine stadtgestalterische Entwicklungsachse im Rahmen der historischen Bebauungsstruktur mit ihrem näheren Umfeld dar. Die Stadt Zeven strebt aus den dargestellten Gründen eine Überführung der Nutzung entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanungen und der Ausweisung des Flächennutzungsplanes in eine geordnete Nutzung an.

Entsprechend der vorstehenden Darstellungen, zieht die Stadt Zeven folgende Nutzungen für den Bereich der Vorkaufsrechtssatzung Zeven – Amtsgericht in Betracht:

- Gemeinbedarf/Öffentliche Verwaltung,
- Kulturangebote (z.B. Museum, Ausstellungen),
- Naherholung/ Gastronomie (z.B. Parkcafé),
- stadtbildgestaltende Maßnahmen.

Entsprechend der vergangenen Entwicklung der Stadt sowie der besonderen Ansprüche an bauliche Anlagen, gibt es einen erkennbaren Bedarf an Flächen und Gebäuden für die Zwecke Gemeinbedarf und Kultur.

Grundsätzlich angestrebte städtebauliche Maßnahmen für den Bereich der Vorkaufsrechtssatzung sind:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im nicht überplanten Innenbereich (Nachnutzung / Erhalt/ Aufwertung),
- Zeitgemäße und bedarfsgerechte Nutzung und Weiterentwicklung stadtbildprägender Gebäude nach der städtebaulichen Konzeption,
- Bereitstellung von Flächen und Gebäuden für die Sicherstellung und Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen und der öffentlichen Verwaltung,
- Bereitstellung von Flächen und Gebäuden für die Weiterentwicklung der Kultur- und Freizeitangebote (z.B. Museum, Ausstellungen, Veranstaltungen),
- Sicherung und Erhalt historischer Bausubstanz.

Angesichts der Knappheit aktivierbarer Freiflächen und Bestandsgebäude im Stadtgebiet, besitzen die beschriebenen Flächen eine hohe Bedeutung für die gesamtstädtebauliche Entwicklung. Im Sinne der Innen- vor der Außenentwicklung, kommt der Reaktivierung und Aufwertung vorhandener Flächenpotenziale im zentralen Siedlungsgefüge eine prioritäre Rolle zu, damit im Rahmen des Wohls der Allgemeinheit der langfristige Bedarf an Gemeinbedarf und Kultur gesichert werden kann.

Die Möglichkeit der Stadt, zum Verkauf stehende Flächen zu erwerben, stellt sicher, dass diese städtebaulich erforderlichen Maßnahmen für die Nachnutzung / Aufwertung/ Erhalt der Flächen umgesetzt werden können und Entwicklungsabsichten nicht durch den fehlenden Zugriff auf das Eigentum scheitern. Es soll im Vorfeld auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen verhindert werden, dass private Grundstückskäufe der städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen und diese erschweren.

Im Hinblick auf kommende städtebauliche Maßnahmen sollen eventuell zu befürchtende Bodenspekulationen verhindert werden. Von der Satzung wird eine ausgeglichene Wirkung auf die Bodenpreise erwartet.

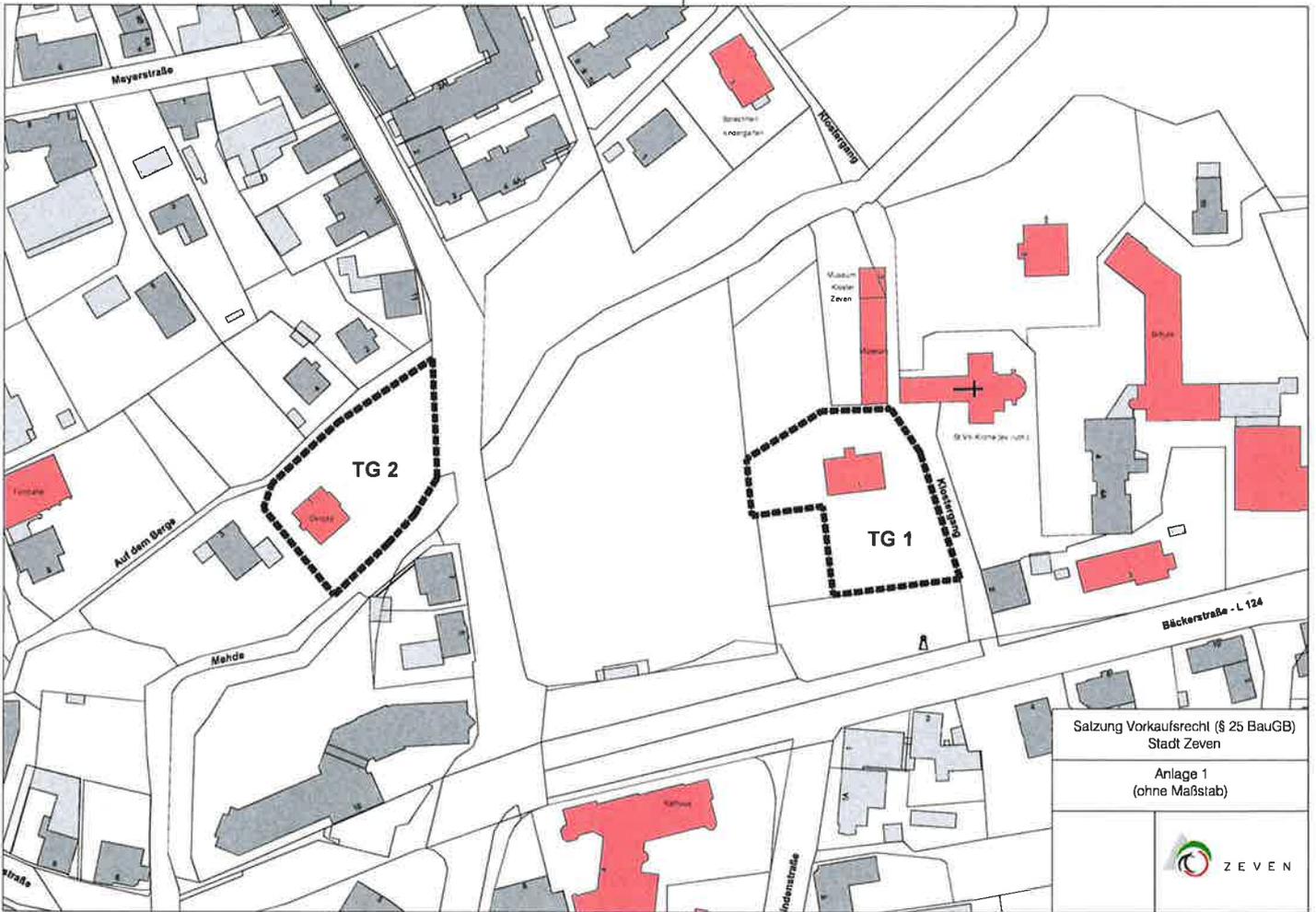
Quellenverzeichnis:

/1/ Städtebaulicher Rahmenplan – Stadtumbaugebiet „Auf der Worth“, PGN Architekten & Ingenieure, Zeven/Rotenburg(Wümme), Januar 2010.

/2/ Integriertes Städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept der Stadt Zeven, BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Zeven/Bremen, Herbst 2007.

/3/ Ergänzende Fortschreibung des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes der Stadt Zeven (ISEK), Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH/ BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Zeven/Hamburg/Bremen, August 2019.

/4/ Stadtentwicklungskonzept 2030, Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Zeven/Hamburg, November 2014.



Satzung Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB)
Stadt Zeven

Anlage 1
(ohne Maßstab)

