

Satzung

Über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Bellenberg für die „Ortsmitte II“

Die Gemeinde Bellenberg erlässt gemäß § 25 BauGB aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 15.12.2022 folgende

Vorkaufssatzung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern Nr. 18, 19, 19/4, 26, 30, 41, 42/5 und 712/3 der Gemarkung Bellenberg. Der Geltungsbereich ist in nachfolgendem Kartenausschnitt, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:



§ 2 Vorkaufsrecht

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde 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. Mit einer derartigen Satzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechtstatbestand festgelegt. Ob im einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

§ 3 Ausgangslage und städtebaulicher Handlungsbedarf

Bei den von der Vorkaufssatzung umfassten Grundstücken handelt es sich um teilweise leerstehende, untergenutzte bzw. brach liegende Grundstücke mit zum Teil stark sanierungsbedürftigen Gebäuden in zentraler Lage der Gemeinde Bellenberg. Baukulturell repräsentieren die Gebäude einen wichtigen Teil der Bellenberger Siedlungsgeschichte. Mit dem markanten Baukörper des ehemaligen Feuerwehrhauses besitzt die Gemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus bereits eine identitätsbildende Liegenschaft in diesem Umgriff.

Sowohl das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Bellenberg als auch die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für die zentrale Ortsmitte aus den Jahren 2022/2023 betonen die wichtige Bedeutung dieses Teilraumes für eine nachhaltige Stärkung der Ortsmitte auch und insbesondere zur Identitätsbildung und -stärkung.

Durch die starke und nur wenig regulierbare Verkehrsbelastung der durch den Ort verlaufenden Staatsstraße fehlen aktuell im Ortskern Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche, die frei von Lärmbelastung sind. Daher kommt den oben genannten Grundstücken in Bezug auf Aufenthaltsqualität und Zentrumsbildung eine besondere Bedeutung zu.

Zudem möchte die Gemeinde mit einer Aufwertung dieses Teilraums langfristig ein nutzungsgemischtes Zentrum mit den erforderlichen Versorgungsaufgaben sichern, qualitativ stärken und an aktuelle sowie künftige Anforderungen anpassen (Gestaltung eines neuen Gemeindezentrums). Dazu zählen auch Anpassungen an den Klimawandel und die sich daraus ergebenden Notwendigkeiten u.a. in Bezug auf das Vermeiden von Hitzeinseln und das Gewährleisten von Versickerung auch und insbesondere beim vermehrten Auftreten von Starkregenereignissen.

Durch Investitionen in den Bestand werden zudem Immobilienwerte angrenzender Grundstücke und Gebäude gestärkt. Eine Sanierung soll unter größtmöglichem Erhalt des Gebäudebestandes bzw. der Baustruktur und einer qualitätsvollen Gestaltung erfolgen. Freiflächen sollen u.a. entsiegelt und in Verbindung mit einer sachgerechten Durchwegung ggf. neu geordnet und so langfristig als Qualität gesichert werden. Dazu gehört auch eine der Ortsmitte angemessene und der Mobilitätswende dienende Neuordnung des ruhenden

Verkehrs. Vor allem die bereits im Besitz der Gemeinde befindlichen Flurstücke 42, 43 und 26/1 werden durch Stellplätze dominiert. Dabei handelt es sich um die wertvollsten Flächen der Gemeinde Bellenberg. Im Zusammenspiel mit den im Satzungsgebiet befindlichen Grundstücken wird eine funktionale Neuordnung der Ortsmitte angestrebt.

Zudem benötigt die Gemeinde Bellenberg Flächen zur Ausgestaltung ihres neuen Gemeindezentrums. Vor allem ein barrierefreies Bürgerbüro ggf. mit Bücherei, weiteren Arbeitsräumen (ggf. für VHS oder Musikschule) und ein barrierefrei zu erreichender Sitzungssaal (derzeit in das dritte OG eines Gebäudes in der Bauerngasse ausgelagert) mit direkter Anbindung an das bestehende Rathaus sollen zusammen mit einer weiteren frequenzerzeugenden gewerblichen Nutzung langfristig die Funktionsfähigkeit des Gemeindezentrums stärken und sichern.

§ 4 Einzelbewertung der Flurstücke

Das Flurstück 18 ist frei von Bebauung. Das Nachbarflurstück 19/4 ist untergenutzt und ließe eine städtebauliche Nachverdichtung zu. In Abhängigkeit einer etwaigen Rathäuserweiterung im Norden sind alternative Nutzungsmöglichkeiten vorstellbar.

Auf den Flurstücken 30 und 712/3 befindet sich eine ortsbildprägende Hofstelle mit einer Restnutzung. Die Gebäude stehen vornehmlich auf dem Flurstück 30 und sind in einem sehr schlechten Zustand. Bei den zwei südlichen Gebäuden handelt es sich um noch erhaltene historische Strukturen in der Gemeinde. Sie grenzen unmittelbar an das ehemalige Feuerwehrhaus.

Aufgrund der exponierten Lage der Grundstücke in der Ortsmitte strebt die Gemeinde Bellenberg eine städtebaulich hochwertige Neuordnung im Satzungsgebiet an. Eine aufeinander abgestimmte städtebauliche Entwicklung vor allem der benachbarten Grundstücke im Einmündungsbereich der Bauerngasse wird angestrebt. Die Gebäude sollen vorbehaltlich der Ergebnisse einer Substanzbewertung erhalten und saniert, ggf. Teile in eine Neubebauung integriert werden, neue Nutzungen sollen gefunden werden. Insbesondere in den Erdgeschosslagen sollen frequenzerzeugende Nutzungen zu einer Erhöhung des Besucheraufkommens und der Aufenthaltsdauer in der Ortsmitte beitragen (Handel, kulturelle Nutzungen, Haus der Vereine, Bürgerhaus, Bücherei etc.).

Die Flurstücke 19 und 26 werden durch Dienstleistungsnutzungen und stark versiegelte Stellplatzflächen geprägt. Sie grenzen südlich an das Rathausgrundstück der Gemeinde Bellenberg. Bereits heute besteht ein Erweiterungsbedarf für das Rathaus. Durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit einer ganzheitlichen Überplanung der Flächen im Satzungsgebiet sollen eine Erweiterung des Rathauses durch neue Baukörper ggf. auch als Anbau ermöglicht werden. Die unmittelbar angrenzenden Flurstücke sind hierfür in Betracht zu ziehen.

§ 5 Städtebauliche Ziele

Das Satzungsgebiet befindet sich in einem städtebaulichen Untersuchungsgebiet nach §141 BauGB, die vorbereitenden Untersuchungen sollen zum Ende des Jahres 2022 abgeschlossen

sein. Folgende städtebauliche Ziele, die insbesondere auch für die oben genannten Flurstücke von Bedeutung sind, können angeführt werden:

- Städtebauliche, funktionale und gestalterische Aufwertung der Ortsmitte
- Erhalt und Ergänzung der städtebaulichen Strukturen
- Bewahrung, Sanierung und Nutzungsintensivierung ortsbildprägender Gebäude und wertvoller Wegebeziehungen
- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und untergenutzten Liegenschaften
- Stärkung und nachhaltige Sicherung einer nutzungsgemischten Ortsmitte (funktionsfähiges Gemeindezentrum)
- attraktive Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume sowie qualifizierte Gestaltung von Freiräumen, Wegeverbindungen und Gebäuden
- Stärkung der Durchwegung für den nicht motorisierten Verkehr
- Erhalt und Stärkung wichtiger Sichtbeziehungen; Ermöglichen von Kopplungsbeziehungen zwischen zentralen Funktionen
- Klimagerechte Entsiegelung und Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen
- Klima- und sozialgerechte Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Stärkung der funktionalen Vielfalt in der Ortsmitte
- Erweiterung des Rathauses u.a. zur Gewährleistung der Barrierefreiheit
- Stärkung der baukulturellen Identität in der Ortsmitte durch eine attraktive und ortstypische Gestaltung

§ 6 Städtebauliche Maßnahmen

Folgende konkrete städtebauliche Maßnahmen zeichnen sich zum Stand des Erlasses dieser Vorkaufssatzung ab und sollen mit den Instrumenten des Städtebaurechts umgesetzt werden:

- Ausarbeitung eines abgestimmten Nutzungskonzeptes für den Satzungsumgriff i.S.d. § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB (städtebauliche Planung)
- Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs des Büros Sieber aus dem Jahr 2015 als Vorbereitung eines Bebauungsplans
- Machbarkeitsstudie für den Erhalt und die Nachnutzung des ehemaligen Feuerwehrhauses
- Prüfung einer Rathuserweiterung durch eine Machbarkeitsuntersuchung
- Umsetzung des abgestimmten Nutzungskonzeptes durch Bauleitplanung und städtebauliche Verträge
- Sicherung der öffentlichen Durchwegung in Verbindung mit einer Erhöhung der Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten sowie der Barrierefreiheit zunächst durch einen Freiflächengestaltungsplan i.S.d. § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB (städtebauliche Planung) und später durch Festsetzungen im Zuge der Bauleitplanung
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch Bauleitplanung
- Aufwertung des öffentlichen Raumes als Ergebnis des Nutzungskonzeptes und Sicherung eines Rathausplatzes durch Bauleitplanung
- Ggf. Festsetzung einer Rathuserweiterung durch Bauleitplanung

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bellenberg, 15.12.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Oliver Schönfeld", is enclosed in a thin black rectangular border.

Oliver Schönfeld
Erster Bürgermeister