

Beschlussvorlage	
VL-181/2024	
Datum	23.10.2024
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	28.10.2024	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	04.11.2024	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	04.11.2024	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	07.11.2024	beschließend

Betreff:

**Fortentwicklung der Städtebaulichen Rahmenplanung Innenbereich;
Beratungsergebnisse der Kommission**

Sachdarstellung:

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans aus dem Jahr 2010 wurden unter der Moderation von Herrn Richter vom Planungsbüro KUBUS in einer Art „monitoring“ die damaligen Handlungsfelder mit Zielen auf ihre Gültigkeit überprüft und modifiziert. Auf die Niederschrift aus der Sitzung der Kommission am 04.04.2024, nebst der Ergebnisse Monitoring wird verwiesen.

In einer Folgesitzung am 22.08.2024 hat sich die Kommission mit der Prüfung der im bestehenden Vorkaufsrechtsatzungen aus den Jahren 1999/2001 und 2004 befasst.

Die Niederschrift über diese Sitzung ist der Vorlage mit den entsprechenden Detailkarten und den Vorkaufsrechtssatzungen ebenfalls beigelegt.

Folgt man der Empfehlung des Gremiums, ergeben sich für die einzelnen Detailbereiche folgende Aufhebungen, Änderungen bzw. Ergänzungen der bestehenden Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht:

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht aus dem Jahr 1999 bzw. 2001:

Detailbereich Osttangente (C3):

Aufhebung besonderes Vorkaufsrecht

Detailbereich Bahnhofstraße/Am Bahnhof (C1):

Aufhebung besonderes Vorkaufsrecht

Detailbereich Knoten Wetzlarer Straße/Eisensteinweg (C2):

Aufhebung bis auf Flur 13, Flurstück 113/1 und Flurstück 230/115 (neu bzw. Ergänzung). Mögliche Begründung: Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Eisensteinweges könnte der zweite Verkehrsanschluss von der Wetzlarer Straße zum Neubaugebiet Borngraben/Zehnetfrei optimiert werden.

Detailbereich Fußweg am Lempbach (B3):

Das besondere Vorkaufsrecht für die Grundstücke Flur 16, Flurstücke 48, 139, 140 und 61/2 soll bestehen bleiben. Mögliche Begründung: Die bereits vorhandenen Wegeflächen am Lempbach sollten ergänzt werden. Hierdurch wird die vorhandene innerörtliche Grünzone aufgewertet und für

jedermann begehbar. Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet sind hier zukünftig möglicherweise Hochwasserschutzmaßnahmen planbar.

Detailbereich Volkshalle Parkplatz/ Marktplatz (B2):

Für das Anwesen „Bahnhofstraße 61“ (ehemaliges Möbellager vor der Dillbrücke) soll ein besonderes Vorkaufsrecht bestehen bleiben. Dies soll auch für die seinerzeit verkaufte angrenzende gemeindeeigene Wegeparzelle (ehemals Flurstück 184/2 mit 844 m²) gelten. Nach Zusammenlegung beider Grundstücke (bebautes Grundstück und ehemaliger Gemeindeweg) lautet die Bezeichnung des Grundstücks jetzt Flur 16, Flurstück 86/1.

Mögliche Begründung: Verwendung für städtebauliche Ziele bzw. öffentliche Zwecke müsste noch formuliert werden.

Über die im Detailplan B2 vorgesehene neue Straßenführung durch das Grundstück „Bahnhofstraße 61“, dann unterhalb des Parkplatzes der Volkshalle entlang mit Anbindung an die Austraße, wurde im Gremium nicht gesprochen. Die Flurstücke 86, 87/1, 88/1, 183/7 und 194/1 in der Flur 16 stehen aber ohnehin im Eigentum der Gemeinde und können somit entfallen. Lediglich das private Grundstück, Flur 16, Flurstück 105/2 würde mit einer kleinen Teilfläche die seinerzeit vorgesehene neue Verkehrsführung betreffen.

Da eine neue Verkehrsführung nicht weiter geplant ist, könnte das besondere Vorkaufsrecht für diese Flurstücke aufgehoben werden.

Aktuelle Anmerkung zum Flurstück 86/1 (Bahnhofstraße 61):

Mit dem Bauvorhaben (Umbau und Umnutzung eines leerstehenden Möbellagers zu Wohnzwecken) wurde zwischenzeitlich bereits begonnen.

Detailbereich Bahnhofstraße (B1):

Das Gremium kommt überwiegend zu der Empfehlung, den gesamten Detailbereich der Bahnhofstraße, wie bisher, mit einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zu belegen. Über konkrete Verwendungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke wurde nicht beraten.

Mögliche Begründung: Verwendung für städtebauliche Ziele bzw. öffentliche Zwecke müsste noch formuliert werden.

In der Detailkarte sind die Grundstücke der Bahnhofstraße gekennzeichnet, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes OT Ehringshausen Nr. 21 „Ortslage 1“ befinden (teilweise nicht identisch mit den alten Flurstücksbezeichnungen aus der Vorkaufsrechtsatzung!).

Detailbereich Kreisverkehr am Combi-Markt (A2), heute Penny:

Über diesen Bereich wurde im Gremium nicht gesprochen, da zum Zeitpunkt der Sitzung die Kartengrundlage nicht vorlag.

Da der Kreisverkehr dort nicht weiter geplant ist, könnte das besondere Vorkaufsrecht in diesem Bereich aufgehoben werden.

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht aus dem Jahr 2004:

Aus dieser Satzung soll lediglich für die südlichen Flächen in der Straße „Am Bahnhof“ ein besonderes Vorkaufsrecht bestehen bleiben. Für die übrigen Flächen kann das Vorkaufsrecht aufgehoben werden.

Alle Detailbereiche über die das besondere Vorkaufsrecht auf Empfehlung der Kommission bestehen bleiben soll, sind im Beschlussvorschlag aufgeführt und in den dazugehörigen Detailkarten gekennzeichnet.

Da davon auszugehen ist, dass sowohl über die einzelnen Detailbereiche und ggf. auch Einzelgrundstücke in den Gremien zunächst noch Diskussionsbedarf besteht, wird der

Beschlussvorschlag für eine neue Vorkaufsrechtsatzung ggf. noch anzupassen und mit städtebaulichen Begründungen zu ergänzen sein.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt

1. die Ergebnisse Monitoring aus der Sitzung der Kommission am 04.04.2024 für die Fortentwicklung der städtebaulichen Rahmenplanung im Innenbereich werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. zur Aufhebung der Satzungen vom 25.10.2001 sowie vom 29.04.2004 über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die in der Anlage beigefügte Aufhebungssatzung.
3. ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB für folgende Geltungsbereiche bzw. Grundstücke festzusetzen:

Detailbereich Knoten Wetzlarer Straße/ Eisensteinweg

Gemarkung Ehringshausen, Flur 13, Flurstücke 113/1 und 230/115

Detailbereich Fußweg am Lempbach

Gemarkung Ehringshausen, Flur 16, Flurstücke 48, 139, 140, 61/2

Detailbereich Bahnhofstraße 61 (ehemals Detailbereich Volkshalle Parkplatz/ Marktplatz)

Gemarkung Ehringshausen, Flur 16, Flurstück 86/1

Detailbereich Bahnhofstraße

Gemarkung Ehringshausen, Flur 11, Flurstücke 524/1, 525/1, 527/1, 580/4, 673/2, 674/1, 675/1, 675/2, 677, 678/1, 678/3, 679, 690, 691/1, 693/1, 694, 695, 697/1, 700, 703/2, 704/4, 709/1, 709/2, 743/3, 746, 761/3, 762/1, 763/24, 1994/577, 2201/701, 2218/742, 2218/742, 2219/747, 2220/760, 2270/577, 2337/709, 2566/579, 2617/696

Gemarkung Ehringshausen, Flur 15, Flurstücke 1/1, 2, 3/2, 4/3, 6/2, 7, 8/1, 8/2, 8/3, 9/1, 9/2, 10, 12, 13, 14, 15, 16/3, 17/2, 18/6, 18/7, 22/1, 23/1, 24/1, 25/2, 26/1, 27, 35/2, 37, 38, 39/2, 40/5, 40/6, 40/7, 45/1164/6, 164/16, 258/3,

Gemarkung Ehringshausen, Flur 16, Flurstücke, 59/2, 60/2, 64, 65, 66/1, 67, 70, 71/1, 72/3, 73/1, 74, 75, 76/1, 77/2, 78/5, 79, 80/1, 82/1, 84/2, 209/53

Detailbereich Am Bahnhof

Gemarkung Ehringshausen, Flur 20, Flurstück 46/5

Gemarkung Ehringshausen, Flur 21, Flurstücke 41/5, 41/9, 41/10, 41/11, 41/12

Anlage(n):

1. 60 I -Niederschrift Kommission 04.04.2024 sowie Ergebnisse Monitoring)
2. Protokollunterlagen 22.08.2024 Kommission für die Fortentwicklung der Städtebaulichen Rahmenplanung im Innenbereich
3. 60 I- Satzung besonderes Vorkaufsrecht (Satzung 1999 mit Detailkarten)
4. 60 I- Satzung besonderes Vorkaufsrecht (Satzung 2004 mit Detailkarte)
5. 60 I- Anlage Fortführung städtebauliche Rahmenplanung (Aufhebungssatzung)
6. 60 I- Detailbereich Knoten Wetzlarer Straße, Eisensteinweg, Lageplan
7. 60 I- Detailbereich Fußweg am Lempbach (B3), Lageplan
8. 60 I- Detailbereich Bahnhofstraße 61 (ehemals Volkshalle Parkplatz, Marktplatz) Lageplan
9. 60 I- Detailbereich Bahnhofstraße Lageplan
10. 60 I- Detailbereich Am Bahnhof, Lageplan