

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1348/2023

Abteilung: Fachbereich 5
Fachbereich 1

Bearbeiter/in: Meik Miller
Robin Nolasco
Sabine Dittus

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei
Investitionskosten: nein ja
Drittmittel: nein ja
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja
Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja
Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Produkt:
Betrag:
Betrag:
Betrag:
Fundstelle:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion	01.02.2023	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	09.02.2023	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Satzung der Stadt Speyer über die Begründung eines besonderen Vorkaufrechts nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussempfehlung:

Die Stadt Speyer erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die in der Anlage als Entwurf beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung).

Begründung:

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht den Gemeinden mit dem § 25 BauGB „Besonderes Vorkaufsrecht“ ein vergleichsweise wirksames Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung und darüber hinaus der Sicherung von städtebaulichen Maßnahmen und zukünftigen Sanierungsgebieten zu erlassen. Hierbei kann die Stadt Speyer ihre Position bei der Durchsetzung ihrer städtebaulichen Ziele auch in Zeiten knapper werdenden Angebotes an Grund und Boden durch unmittelbaren Zugriff auf zur Veräußerung stehende Flächen stärken.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bzw. zur Weiterentwicklung städtebaulicher Ziele sollen folgende innerstädtische Grundstücke in die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) einbezogen werden:

- Flurstück 1404 (Maximilianstraße 43);
- Flurstück 1434 (Parkplatzfläche Antonien-/ Hellergasse inklusive des Areals der Gedenkstätte der ehemaligen Jüdischen Synagoge);
- Flurstück 1438 (Verkehrsfläche Karlsgasse);
- Teilfläche des Flurstücks 1405/3 (Verkehrsfläche Hellergasse, Abschnitt im Einmündungsbereich zur Karlsgasse; zwischen den Flurstücken 1404 und 1434 liegend).

Die gesamten Grundstücke befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 027

„Rossmarkt“. Die Gebäudenutzung ist als Mischgebiet nach § 9 Abs.1 BauGB festgesetzt und dient der zentralörtlichen Versorgung; primär innenstadtrelevanter Sortimente. Die umgebenden Verkehrsflächen sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept und seine Fortschreibung aus dem Jahr 2019 weisen diese Flächen im Rahmen seiner Abgrenzung als zentrale Versorgungsbereiche „Innenstadtzentrum Speyer“ aus. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept zeigt auf, dass sich der Einzelhandel und die Innenstädte verändern müssen, um weiterhin zukunftsfähig zu bleiben und Anziehungskraft zu entfalten. Im Kontext einer resilienten Stadtentwicklung geht es aber auch um die Förderung der Innenstadt mit Kaufkraft und Wirtschaftsleistung sowie gleichermaßen um die Vermeidung eines Funktionsverlustes des zentralen Versorgungsbereichs und von Leerständen.

Für eine Zukunft der Innenstadt wird man neben der Attraktivitätssteigerung für Handel, Gastronomie, Kultur, Bildung und Tourismus den Fokus noch stärker auf die Aufenthaltsqualität sowie die vielfältige Nutzbarkeit von Immobilien und deren unmittelbar vorgelagerten Freiräume legen. Hierzu bedarf es interdisziplinärer Konzepte zur Fortentwicklung und Umgestaltung von privaten Liegenschaften in Synergie mit dem vorgelagerten öffentlichen Stadtraum. Speyer hat eine starke Kaufkraft, eine hohe Zentralität und eine verwurzelte und heimatliebende Stadtgesellschaft, die verstärkt durch die pandemiebedingten Lockdowns, wieder vermehrt lokal einkauft. Die entlang der Speyerer Fußgängerzone nur in sehr begrenzter Anzahl vorhandenen großflächigen Einzelhandelsstrukturen sind nicht nur ein wichtiger Anziehungspunkt für die Stadt und das regionale Umland, sondern bergen auch die größten Entwicklungsressourcen für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung.

Zielperspektive ist eine von der rein auf den Handel fokussierten Konsumstadt hin zur Innenstadt als qualitativ hochwertiger Verweil- und Lebensort. Eine Akzentverschiebung vom Warenlager zu mehr Interaktion, sozialen Begegnungen und weiteren gesellschaftlich relevanten Institutionen, wie beispielsweise Bildung, Kultur und Servicedienste der Stadtverwaltung, sind dabei anzustreben. Daher ist eine bestmögliche Durchmischung zentralörtlicher Nutzungen, bei der der Einzelhandel ein wesentlicher Frequenzbringer ist, zielführend. Zur Konkretisierung und Umsetzung der vorgenannten Planungsziele strebt die Stadtverwaltung eine vorbereitende Untersuchung zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes „Innenstadt Süd“ an.

Die Stadt Speyer erhält durch das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit Tendenzen, welche nicht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Speyer zu vereinbaren sind, frühzeitig und effizient entgegenzuwirken.

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB besteht demnach für die Stadt Speyer die Möglichkeit eine Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zu erlassen.

Anlagen:

- Satzungsentwurf
- Lageplan

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buergerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.