

## **V o r l a g e**

an den Rat der Stadt Helmstedt  
über den Verwaltungsausschuss  
den Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung  
und den Ortsrat Büddenstedt

### **Bauleitplanung Helmstedt;**

### **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Büddenstedt nördlich der Wulfersdorfer Straße**

Nördlich der Wulfersdorfer Straße in Büddenstedt stehen einige Mehrfamilienhäuser seit längerer Zeit leer und wurden bereits mehrfach weiterverkauft. Mit einer Vorkaufssatzung besteht die Möglichkeit beim nächsten Verkauf der Immobilien eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzuleiten. Der Gesetzgeber sieht keine Verfahrens- oder Formvorschriften für die Aufstellung der Vorkaufssatzung vor. Eine Begründung wird von der Kommentierung zum Baugesetzbuch – zur Erleichterung der Begründung von Bescheiden oder zur gerichtlichen Prüfung – empfohlen, ist aber gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Für eine solche Satzung müssen noch keine „fertigen Planungen bestehen. Es genügt, dass ernsthafte Erwägungen und eine ungefähre Vorstellung über die Zielsetzung des Vorkaufsrechtes vorliegen.

Mit dem besonderen Vorkaufsrecht soll die Grundlage geschaffen werden, die Mehrfamilienhäuser durch eine dem heutigen Bedarf an Wohnraum in Büddenstedt entsprechenden Bedarf an Wohnformen zu ersetzen. Ziel ist insbesondere auch den Wohnungsleerstand in Büddenstedt zu reduzieren und damit das Zentrum des Ortsteils zu stärken. Hierzu wird auch der bestehende Bebauungsplan Nr. 369 OT BÜ „Neu Büddenstedt“ (Blatt 1) geändert werden. Die dort festgesetzten Baufelder sollen verändert und ggf. erweitert werden, um eine größere Flexibilität der Grundstücksausnutzung zu erreichen. Die bestehenden Festsetzungen zu den Flächen für Stellplätze sollen in diesem Zuge ebenfalls neu geordnet werden. Die Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung werden überprüft.

### **Beschlussvorschlag:**

Die anliegende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nördlich der Wulfersdorfer Straße wird beschlossen.

In Vertretung  
gez. H. K. O t t o

(Henning Konrad Otto)

Anlage: Satzung

# **Satzung**

## **der Stadt Helmstedt vom XX.XX.2022 über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Büddenstedt nördlich der Wulfersdorfer Straße**

Aufgrund des § 25 des Baugesetzbuches und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den jeweils geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Helmstedt am XX.XX.2022 die folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Anlass und Ziel**

Der Rat der Stadt Helmstedt hat in seiner Sitzung am das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Darin wird für den Ortsteil Büddenstedt eine Neupositionierung mit der Perspektive Lappwaldsee verbunden. Näheres soll durch eine Studie „Leben und Entspannen am See“ ermittelt werden. Hierzu wird es auch erforderlich sein, die städtebaulichen Missstände der Leerstände im Bestand der Mehrfamilienhäuser in der Wulfersdorfer Straße zu beheben. Für diesen Bereich zieht die Stadt Helmstedt somit im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Um im Sinne des ISEK zu gegebener Zeit die Verwirklichung der auf den benannten Flächen in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen zu unterstützen, wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich nördlich der Wulfersdorfer Straße eine Satzung gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen.

Der Stadt Helmstedt steht durch die Satzung an den in § 2 genannten Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Grundstücke:

7/711, 7/462, 7/461, 7/459, 7/460, 7/464, 7/465 und 7/466

Der räumliche Geltungsbereich ist im beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, im Maßstab 1:1000 dargestellt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Helmstedt, den XX.XX.2022

(Wittich Schobert)





**HELMSTEDT**  
Stadt der Einheit



Stadt Helmstedt  
Allgemeine  
GIS-Auskunft

**Projekt:** Anhang zur Satzung  
Wulfersdorfer Straße



**Datum:** 25.05.2022  
**Maßstab:** 1:1000