Satzung der Stadt Hameln

über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Heinrichstraße 9“ im Süden der Kernstadt der Stadt Hameln

Aufgrund des § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassung (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) hat der Rat der Stadt Hameln in seiner Sitzung am 12.11.2025 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den nachfolgend näher bezeichneten Geltungsbereich wird eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Der räumliche Geltungsbereich des Vorkaufsrechtes umfasst das Flurstück 777/19, Flur 74 der Gemarkung „Hameln“.
Die Lage des betroffenen Flurstücks ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Satzungsziel und Pflichten für Dritte

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im vorgenannten Geltungsbereich steht der Stadt Hameln an dem in § 1 aufgeführten Flurstück ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
Die Eigentümer/innen des unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstückes sind verpflichtet, der Stadt Hameln den Abschluss eines Kaufvertrages über das Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im elektronischen amtlichen Verkündungsblatt der Stadt Hameln unter www.hameln.de/de/buergerservice-verwaltung/amtsblatt und der Hinweisbekanntmachung in der Deister- und Weserzeitung in Kraft.

Hameln, den 21.07.2026

gez. Claudio Griese

Oberbürgermeister

Siegel

Satzung der Stadt Hameln
über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB)
für den Bereich „Heinrichstraße 9“ im Süden der Kernstadt der Stadt Hameln

Anlage: Karte Geltungsbereich

Geltungsbereich der Satzung für ein Besonderes Vorkaufsrecht gem. §25 (1) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich Heinrichstraße

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Hameln, Flur 74, das Flurstück 777/19

Grenze des Geltungsbereiches

Maßstab: 1 : 1.000

Begründung

über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Heinrichstraße 9“ im Süden der Kernstadt der Stadt Hameln

1. Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.IS. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassung (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) ergibt sich für die Gemeinde die Möglichkeit, auf der Grundlage einer zu diesem Zweck erlassenen Satzung in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein besonderes Vorkaufsrecht geltend zu machen.

1.1 Zweck der Satzung

Das allgemeine, gesetzliche Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dagegen ist das hier begründete besondere Vorkaufsrecht ein präventives Sicherungsinstrument. Es ermöglicht den Gemeinden die Sicherung einer langfristigen geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine gezielte, ausschließlich an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik. So bietet das besondere Vorkaufsrecht bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen die Möglichkeit, dass Grundstücke mit dem Ziel erworben werden, die verfolgte Planung leichter durchführen zu können.

1.2 Anwendungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung

Im Geltungsbereich einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen dem gemeindlichen Vorkaufsrecht. Das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist, neben der Ausweisung von Bebauungsplänen, ein mögliches Sicherungsinstrument zur Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Hiernach kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbaurechte sind von der Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen.

2. Begründung der Anwendbarkeit einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Heinrichstraße 9“

2.1 Beschreibung der geplanten städtebaulichen Maßnahme

Der Rat der Stadt Hameln hat mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 329 „Schulzentrum Süd“, Änderung 2 und Erweiterung vom 12.11.2025, bereits die Planungsabsicht zur Sicherung und Erweiterung eines Schulstandortes und eines Natur-Erlebnisraumes bekundet. Damit sind die städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich bereits beschlossen.

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb der südlichen Kernstadt. Das Grundstück wird im Süden von der Straße „Guter Ort“ und einer Gleisanlage der der DB begrenzt. In diesem Bereich verläuft ein Wall mit einer Lärmschutzwand. Im Westen grenzen gemischte Nutzungen und im Osten Wohnnutzungen an. Die vorhandene Schule wird derzeit von der Königstraße und der Natur-Erlebnisraum wird von der Heinrichstraße erschlossen. Die Flächen der Schule und Sportanlagen befinden sich vollumfänglich im Besitz der Stadt Hameln, die Fläche des Natur-Erlebnisraums (Flurstück 777/19) ist in Privatbesitz.

Neben dem Ziel ein ausreichendes Planungsrecht für den angestrebten Neubau des Schulzentrum Süd zu schaffen, soll auch die sogenannte Fläche „Fuchsbau“ (Heinrichstraße 9) als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Sicherung und Realisierung der städtebaulichen Ziele im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 „Schulzentrum Süd“ Änderung 2 und Erweiterung ist daher der Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht – für das derzeit auf dem freien Markt verfügbaren Grundstück des Naturerlebnis-Raums - erforderlich. Ziel ist es, den Natur-Erlebnis-Garten auch künftig durch Angebote der städtischen Kinder- und Jugendarbeit einer breiten Öffentlichkeit – insbesondere den Kindern und Jugendlichen der Südstadt – zugänglich zu machen und so einen wichtigen Beitrag zur Kinder- und Jugendbildung sowie zum Erleben von Natur im verdichteten urbanen Raum zu leisten.

2.2 Sicherungszweck für den Erlass der Vorkaufsrechtsatzung

Die Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Heinrichweg 9“ wird erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet sicherzustellen. Das gemeindliche Vorkaufsrecht wird begründet, um gegebenenfalls bereits zum jetzigen Zeitpunkt zum Verkauf stehende Flächen, die für die Realisierung der Planungsabsichten der Stadt erforderlich sind, zu erwerben. Um für den Schulstandort in der Südstadt mit angrenzenden Nutzungen langfristig eine städtebauliche Aufwertung und gesamthafte Umsetzung eines Planungskonzeptes zu ermöglichen, ist die frühzeitige Sicherung der hierfür erforderlichen Grundstücksfläche von wesentlicher Bedeutung.

Die tatbestandlichen Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für das vorgenannte Gebiet sind erfüllt: Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine flächenhafte Maßnahme, deren Umsetzbarkeit mithilfe der förmlich ausgestalteten Instrumente des Städtebaurechts gegeben ist. Die durch die Maßnahme angestrebten städtebaulichen Ziele und der künftige Nutzungszweck der Flächen

sind aufgrund des eingeleiteten Planverfahrens zur Bebauungsplanänderung und anhand der Planungsüberlegungen ausreichend belegt.

2.3 Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich des Vorkaufsrechtes umfasst das Flurstück 777/19, Flur 74 der Gemarkung „Hameln“. Das Flurstück ist 2.556 m² groß und befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt von Hameln („Südstadt“). Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in dem beigefügten Planausschnitt als Bestandteil der Satzung konkretisiert. Der räumliche Anwendungsbereich der Satzung ist damit eindeutig definiert.

2.4 Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung muss für ihre Wirksamkeit ortsüblich bekannt gemacht werden. Sie tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im elektronischen amtlichen Verkündungsblatt der Stadt Hameln in Kraft.