

Satzung
über ein besonderes Vorkaufsrecht
für ein Gebiet nördlich Kalkumer Schloßallee
vom 17.06.2021

Einordnung

Die Landeshauptstadt Düsseldorf verfolgt das Ziel einer strategischen und aktiven Bodenpolitik. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, Flächen für bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, Gewerbe, soziale und grüne Infrastruktur sowie für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu sichern.

Hierfür braucht es eine auf langfristige Entwicklungen ausgelegte Liegenschaftsstrategie, die eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Stadtentwicklung und damit eine enge Verzahnung von Liegenschaftspolitik und Stadtplanung unterstützt.

Dem entgegen steht eine allgemeine Spekulationsentwicklung mit Boden, bei der ein Ankauf von Flächen einzig auf Preissteigerungen ausgerichtet ist, aber nicht auf deren städtebauliche Entwicklung. Die so ansteigenden Preise wirken sich negativ auf die späteren Nutzungen wie bspw. Wohnen und Gewerbe aus und verhindern so bezahlbare Preise sowohl für eine Eigentumbildung als auch für Mieten. Zusätzlich führen sie zu einer Verdrängung von Bevölkerung und Wirtschaft und stehen damit dem Ziel gemischter und damit nachhaltiger Quartiere entgegen.

Um aber für alle Bevölkerungsgruppen und auch mittelständische Betriebe bezahlbare Flächenangebote zu sichern, bedarf es einer aktiven Liegenschaftspolitik.

Das Städtebaurecht bietet mehrere Instrumente, um dieses Ziel zu unterstützen. Hierzu zählt auch das "Besondere Vorkaufsrecht" gemäß

Paragraph 25 Baugesetzbuch. Hierüber kann die Stadt Düsseldorf "in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht." Mit diesem zusätzlichen Instrument soll eine aktive Anwendung der städtischen Vorkaufsrechte zur Unterstützung der beschriebenen Ziele forciert werden.

Begründung: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Eine solche Satzung dient der Sicherung der Planungsziele. Die Stadt hat im Falle eines Verkaufs mit der Satzung die Möglichkeit, zeitlich unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes, auf die zur Erreichung der Planungsziele notwendigen Grundstücke zugreifen zu können und vor allem Grundstücksankäufe zu verhindern, die eine Realisierung der genannten Planungsziele erschweren oder unmöglich machen würden.

Hintergrund

In einem sorgfältigen Abstimmungsprozess der verantwortlichen politischen Gremien und der Verwaltung wurde festgestellt, dass der Stadtbezirk 5 über Baureserveflächen und gleichzeitig über wertvolle Naturreserven und Landschaftsräume in kleinräumlichen und zum Teil historisch wertvollen Strukturen verfügt.

Die wachsenden komplexen und konkurrierenden Flächenanforderungen bei zunehmend knapperen Flächenreserven stellen eine der prägenden Herausforderungen der Düsseldorfer Stadtentwicklung in den nächsten Jahren dar. Da Düsseldorf sich dynamisch entwickelt, müssen weitere Flächen gesichert werden. Ein Gesamtkonzept muss dabei die Verträglichkeit aller Belange sichern. Resultat der seinerzeitigen Abstimmungen ist eine in 2018 politisch beschlossene Umsetzungsstrategie als Ergebnis einer konsensualen Beteiligung, die eine schrittweise und angemessene Entwicklung des Düsseldorfer Nordens in

definierten Bereichen ermöglicht, gleichzeitig aber dafür sorgt, dass die besonderen Qualitäten des Düsseldorfer Nordens (Naherholungsgebiet, Freiflächen, Landschafts- und Naturschutz, historische Siedlungsbereiche, überschaubare Nachbarschaften) erhalten bleiben. Dabei handelt es sich um die Vorlage Nr. 61/8/2018 „Perspektiven für den Düsseldorfer Norden“, die neben dem Flächennutzungsplan u.a. als Grundlage für die vorliegende Satzung dient.

Geltungsbereich der Satzung

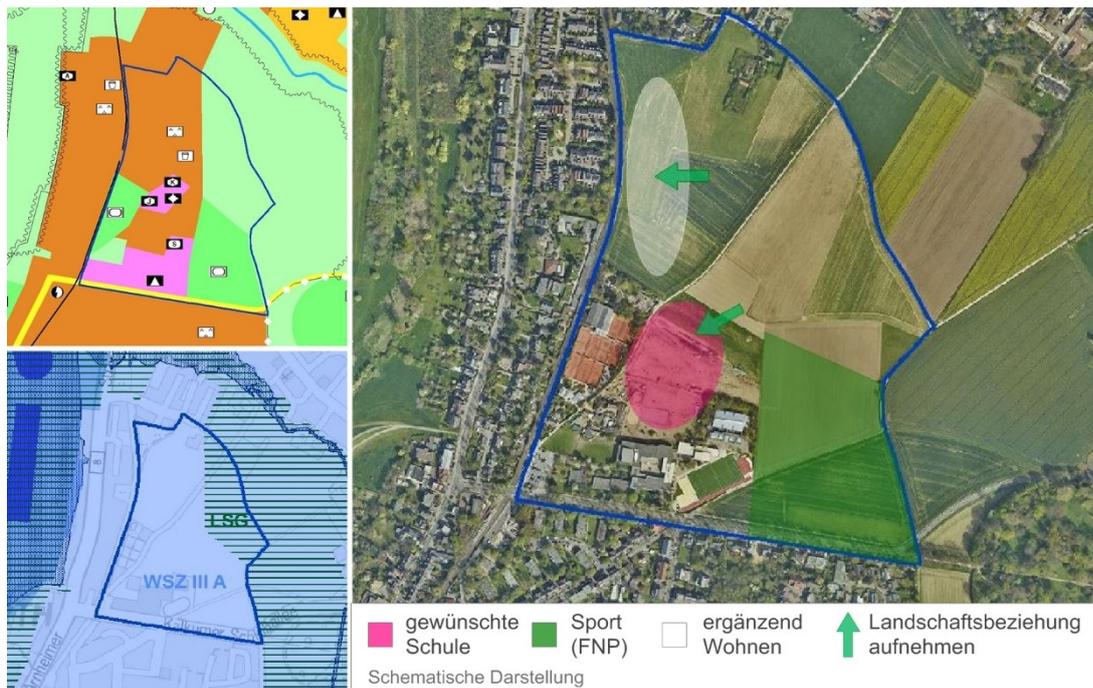
Das ca. 68 ha große Gebiet liegt im Grenzbereich der Stadtteile Kaiserswerth, Wittlaer und Kalkum, zwischen der Stadtbahntrasse im Westen, der Bebauung entlang Am Mühlenacker im Norden, dem Schwarzbach im Osten und der Kalkumer Schloßallee (bzw. zu einem kleinen Teil der Oberdorfstraße) im Süden.

Es handelt sich vorwiegend um Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen. In den Geltungsbereich einbezogen wurden darüber hinaus das Schul- und Sportgelände inklusive Tennisverein im Südwesten und vereinzelt Randbebauungen im Norden und Osten sowie verbindende Straßenzüge.

Planungsziele Westteil

Die Umsetzungsstrategie sieht für den Bereich zwischen Stadtbahntrasse im Westen und Am Mühlenacker im Osten eine Entwicklung der Baureservefläche „Nördlich Kalkumer Schloßallee“ vor. Das Gebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich und zur Hälfte (Westen) im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, während im Ostteil Sportflächen vorgesehen sind.

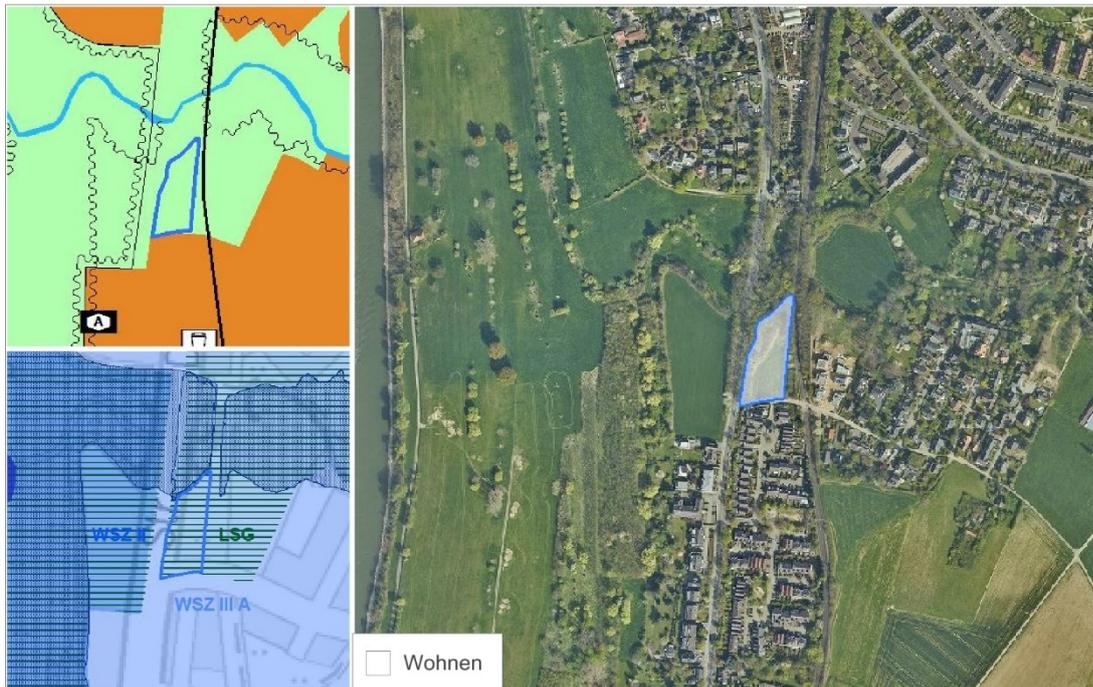
Auszug Vorlage 61/8/2018 - Nördlich Kalkumer Schloßallee



Gemäß politisch beschlossener Vorlage Nr. 61/8/2018 „Perspektiven für den Düsseldorfer Norden“ soll dies auch weiterhin Ziel einer städtebaulichen Planung für das Gesamtgelände sein. Während der Ostteil für öffentliche Sport- und Erholungsnutzungen vorgesehen wird, sollen im Westteil neue Schulstandorte und Wohnbauflächen (zur Deckung des Wohnbedarfs einer breiten Bevölkerungsschicht, inklusive des Mehrgenerationencampus) geplant werden.

Parallel dazu (im gleichen Verfahren) soll Planungsrecht für eine kleinteilige Wohnnutzung auf der Freifläche nördlich der Straße Am Mühlenacker geschaffen werden.

Auszug Vorlage 61/8/2018 - Am Mühlenacker



Planungsziele Ostteil

Der Geltungsbereich der Satzung wurde bis an den Schwarzbach gezogen, um einen Übergang in die Landschaft zu ermöglichen, die dortigen Grünflächen zu sichern und ggf. weiter zu entwickeln, z.B. im Rahmen von durch die Neubebauung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

So soll im Ostteil der Satzung ein Landschaftskonzept aus geschützten Grünflächen und Erholungsraum unter Einbindung der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden. Zugleich kann Bodenspekulationen wirksam entgegengewirkt werden und so eine Grundlage zum Ankauf für öffentliche Belange (Schul- und Sportflächen) und für dazugehörigen bezahlbaren Wohnraum (Umsetzung wohnungspolitischer Zielsetzungen) aufrecht erhalten bleiben.

Aktuelle Entwicklung

Im Februar 2021 wurde diese Planungsabsicht durch einen Haushaltsantrag der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN untermauert. Der Rat hat darin die Verwaltung beauftragt, den Beteiligungs- und Planungsprozess zur Fläche „Nördlich Kalkumer

Schloßallee“ auf der Basis der Ergebnisse des Verfahrens „Perspektiven für den Düsseldorfer Norden“ (Vorlage 61/ 8/2018) fortzusetzen. Ziel ist die Ermöglichung eines beispielhaften „Mehrgenerationen-Campus“ als Kombination unterschiedlicher Funktionen und Einrichtungen speziell unter dem Gesichtspunkt der gemeinsamen Nutzbarkeit für alle Altersgruppen. Im Antrag wurde auch auf das Zukunftskonzept des „RegioNetzWerks“ Bezug genommen. Dort wird die Fläche als mögliches Labor für ein „Klima-Quartier“ behandelt, das unter den Voraussetzungen von Klimaschutz und Klimaanpassung einen besonderen Fokus auf den Naturraum und den Siedlungsrand legt und den Belangen der Landschaft und der Umweltschutzgüter besondere Aufmerksamkeit einräumt. Für das beabsichtigte weitere qualitätssichernde Verfahren inklusive einer fortlaufenden und intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Politik (Rat und BV) wurden 250.000 Euro mit Sperrvermerk etatisiert.

Finanzielle Auswirkungen

Auf die finanziellen Auswirkungen für den städtischen Haushalt wird hingewiesen. Finanzielle Bedarfe aufgrund der Ausübung von Vorkaufsrechten im Allgemeinen können nicht über den betreffenden Pauschalansatz des Liegenschaftsamts gedeckt werden und sind schwer kalkulierbar. Sofern eine Deckung nicht möglich ist, müssen die betreffenden Kosten für den Grunderwerb über eine entsprechende Beschlussvorlage zusammen mit der Vorlage über die Ausübung des betreffenden Vorkaufsrechts entschieden und bereitgestellt werden.