

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0178/2019/IV

Datum:
28.08.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Prüfung zum Erlass einer Satzung zur Ausübung des
Vorkaufsrechts (§ 25 Baugesetzbuch) für
Handschuhsheim**

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gre-
mien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 22. November 2019

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Hand- schuhsheim	20.11.2019	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Bezirksbeirat Handschuhsheim nimmt folgende Information zur Kenntnis:

Die Verwaltung wird aufgrund der Vielzahl an regelnden Planungsinstrumenten keine Vorkaufsrechtssatzung aufstellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• keine	
Einnahmen:	
• keine	
Finanzierung:	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Aufgrund der Vielzahl an bereits existierenden rechtsverbindlich regelnden Planungsinstrumenten im Kernbereich von Handschuhsheim, wird im Stadtteil kein zusätzlicher Bedarf zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für notwendig erachtet.

Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 20.11.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 20.11.2019

3.1 Prüfung zum Erlass einer Satzung zur Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 25 Baugesetzbuch) für Handschuhsheim Informationsvorlage 0178/2019/IV

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Frau Hildenbrand und Herr Rudolf vom Stadtplanungsamt anwesend. Nachdem Frau Hildenbrand den Inhalt der Vorlage erläutert hat, stehen beide für Fragen zur Verfügung.

Auf Nachfrage von Bezirksbeirat Sicks erklärt sie, das durch die Vorkaufrechtssatzung begründete Vorkaufsrecht ergänze die allgemeinen Vorkaufsrechte, die in den Fällen des § 24 Absatz 1 (Nummer 1 bis 6) Baugesetzbuch (BauGB) bestünden. So könne die Stadt gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB durch Satzung zusätzliche Flächen ausweisen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zustehe. Das Ziel der Vorkaufrechtssatzung bestehe darin, mittels Grunderwerb der Stadt, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Anschließend meldet sich Bezirksbeirat Bechtel zu Wort und bedankt sich zunächst für die ausführliche und verständliche Vorlage.

Ziel des vom Bezirksbeirat gestellten Antrags sei jedoch auch gewesen, nicht vorrangig Immobilien in städtischen Besitz zu bringen, sondern durch eine Abwendungsvereinbarung mit dem neuen Besitzer Einfluss auf Nutzungsänderungen und Schaffung von preiswertem Wohnraum (statt Luxus-Sanierungen) nehmen zu können. Hierauf sei in der Vorlage nicht eingegangen worden.

In Handschuhsheim stelle sich konkret die Frage, ob man auf Grundlage der bereits vorhandenen Vorkaufsrechte bei einem Wechsel von Immobilien / Grundstücken steuernd auf die Modernisierungsmaßnahmen eingreifen könne. Hintergrund hierfür sei, dass in den letzten Jahren viele historische Gebäude modernisiert worden seien, und zwar so anspruchsvoll, dass die Mieten entsprechend hoch seien (Stichwort: Edelsanierung). Es wäre aber wichtig, dass bezahlbarer Wohnraum entstehe. Durch eine Abwendungsvereinbarung mit dem Eigentümer könnte man dies erreichen.

Weiter führt er aus, in diesem Zusammenhang müsste eigentlich darüber nachgedacht werden, wie grundsätzlich die städtebauliche Entwicklung (im Hinblick auf Modernisierungsmaßnahmen) für Handschuhsheim aussehen solle.

Auch, wenn es jetzt bereits viele Planungsinstrumente gebe, seien auf der Abbildung 2 (Seite 3.3 der Vorlage) noch viele „weiße Flecken“ zu sehen. Diese Bereiche seien nicht uninteressant, da sich dort einiges an alter Bausubstanz befinde. Seiner Meinung nach wäre es daher sinnvoll, für diese „weißen Flecken“ eine Vorkaufrechtssatzung (mit Festlegung von bestimmten Zielen) zu erlassen.

Er kündigt an, diese Thematik über die Parteien im Gemeinderat weiterzuverfolgen.

Bezirksbeirätin Müller-Reiss merkt ergänzend an, die Erfahrung der letzten Jahre zeige, dass in den Bereichen der Erhaltungssatzung oftmals Veränderungen vorgenommen worden seien, die nicht im Sinne der Erhaltungssatzung gewesen seien.

Ein Beispiel hierfür sei das denkmalgeschützte Gebäude in der Mühlthalstraße 45 – hier sei der Denkmalschutz aufgehoben und die Erhaltungssatzung nur in Teilen eingehalten worden. Dies hätte ihrer Auffassung nach vermieden werden können, wenn die Stadt einerseits mehr auf die Einhaltung der Erhaltungssatzung geachtet und andererseits Gebrauch von ihrem Vorkaufsrecht gemacht hätte. Was das angehe, sehe sie in Handschuhsheim einen großen Handlungsbedarf, vor allem in Bezug auf den Umgang mit den vorhandenen Planungsinstrumenten.

Nach diesen Ausführungen nehmen die Mitglieder des Bezirksbeirates Handschuhsheim die Informationsvorlage ohne weiteren Aussprachebedarf zur Kenntnis.

gezeichnet
Isolde Greßler
Vorsitzende

Ergebnis: Kenntnis genommen

Begründung:

1. Ausgangssituation

Mit dem Antrag 0071/2019/AN vom 11.04.2019 bat der Bezirksberat Handschuhsheim um Prüfung, ob eine Satzung zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB) für Handschuhsheim erlassen werden kann.

1.1. Ziele und Erforderlichkeit einer Vorkaufsrechtssatzung

Grundsätzlich kann die Stadt Heidelberg gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Die Zielsetzung der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, mittels Grunderwerb der Stadt oder Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Das durch die Vorkaufsrechtssatzung begründete Vorkaufsrecht ergänzt die allgemeinen Vorkaufsrechte, die in den Fällen des § 24 Absatz 1 Nummer 1 bis 6 BauGB bestehen. Unter anderem kann das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Stadt in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, in Bereichen einer Erhaltungssatzung, bei Außenbereichsflächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Absatz 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind sowie in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, angewandt werden.

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung mit besonderem Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB ist erforderlich, wenn ein besonderes Sicherheitsbedürfnis besteht. Durch das besondere Vorkaufsrecht können Erschwerungen für die Bauleitplanung und andere städtebauliche Maßnahmen für den Fall, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen, vermieden werden. Weiter kann die Stadt dadurch, dass sie durch die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts Grundstücke in Gebieten von Bebauungsplänen beziehungsweise in Bereichen beabsichtigter städtebaulicher Maßnahmen sichern kann, die Verwirklichung dieser Maßnahmen erleichtern und beschleunigen. Im Gegensatz zum Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 1 BauGB erfasst das Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB sowohl bebaute auch unbebaute Grundstücke.

1.2. Wirkung des Vorkaufsrechts

Gegenstand des Vorkaufsrechts können gemäß § 28 Absatz 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 463 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nur rechtswirksame Kaufverträge über Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile sein. Beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder von Erbbaurechten besteht kein Vorkaufsrecht (vergleiche § 24 Absatz 2, § 25 Absatz 2 BauGB).

Die tatsächliche Ausübung des Vorkaufsrechts erfordert nach dem Baugesetzbuch bestimmte Tatbestände, die im Gesetz abschließend geregelt sind. So können Vorkaufsrechte gemäß § 24 Absatz 3 Satz 1, § 25 Absatz 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich nur ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist. Es muss ein öffentliches Interesse vorliegen, welches den Eintritt in den Kaufvertrag erforderlich macht und das Grundstück muss seinem Verwendungszweck zugeführt werden. Der Verwendungszweck für das Grundstück ist entsprechend anzugeben. Somit muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob es eine gesetzliche Grundlage zum Eintritt in den Kaufvertrag gibt und, ob die genannten Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufrechtes vorliegen. Das Vorkaufsrecht darf nicht eingesetzt werden um le-

diglich den Grundbesitz der Gemeinde, ohne Bezug zu einer städtischen Maßnahme zu mehreren. Die Ausübung des Vorkaufrechts ist gemäß § 26 BauGB unter anderem ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweist.

1.3. Vorkaufsrecht in der Stadt Heidelberg

In der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Heidelberg vom 14.02.2019 wurde im Rahmen der Anfrage 0013/2019/FZ die Frage behandelt, wie oft und in welchen Stadtteilen in Heidelberg in den letzten Jahren das Vorkaufsrecht der Kommune nach § 24 BauGB genutzt wurde.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung lag in den letzten Jahren kein Sachverhalt vor, der zu einer Ausübung des Vorkaufrechtes führte. Die Absicherung der städtebaulichen Ziele erfolgte bislang durch Bebauungspläne, Vereinbarungen oder Umlegungsverfahren. Auf Basis des Naturschutz- und des Wassergesetzes wurden in den letzten Jahren hingegen mehrfach Vorkaufsrechte ausgeübt. Satzungsgebiete, die ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB auslösen, existieren in Heidelberg nahezu flächendeckend in der Altstadt, Bahnstadt, Bergheim und in der Weststadt.

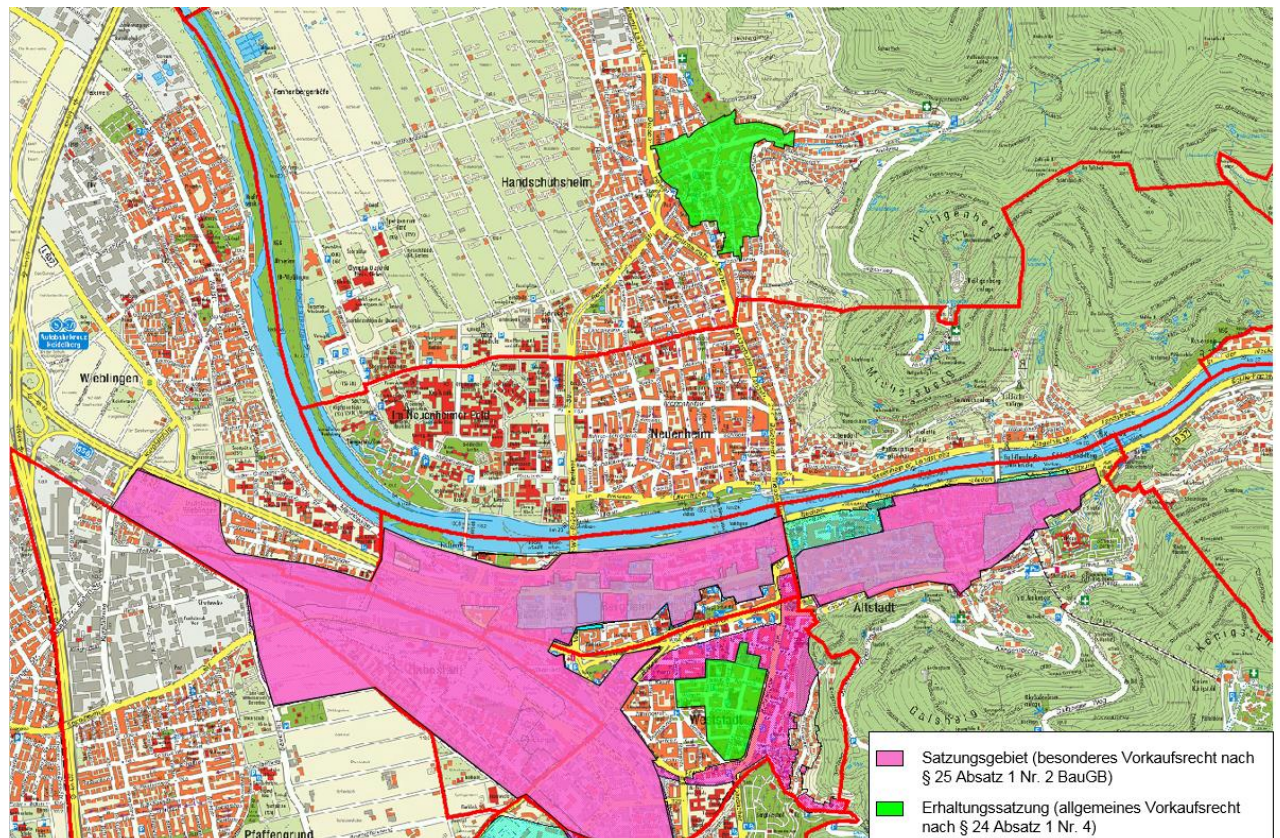


Abbildung 1: Auszug Teil der Gesamtstadt: Flächen mit allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechten nach § 24 und § 25 BauGB

2. Vorhandene Planungsinstrumente in Handschuhsheim

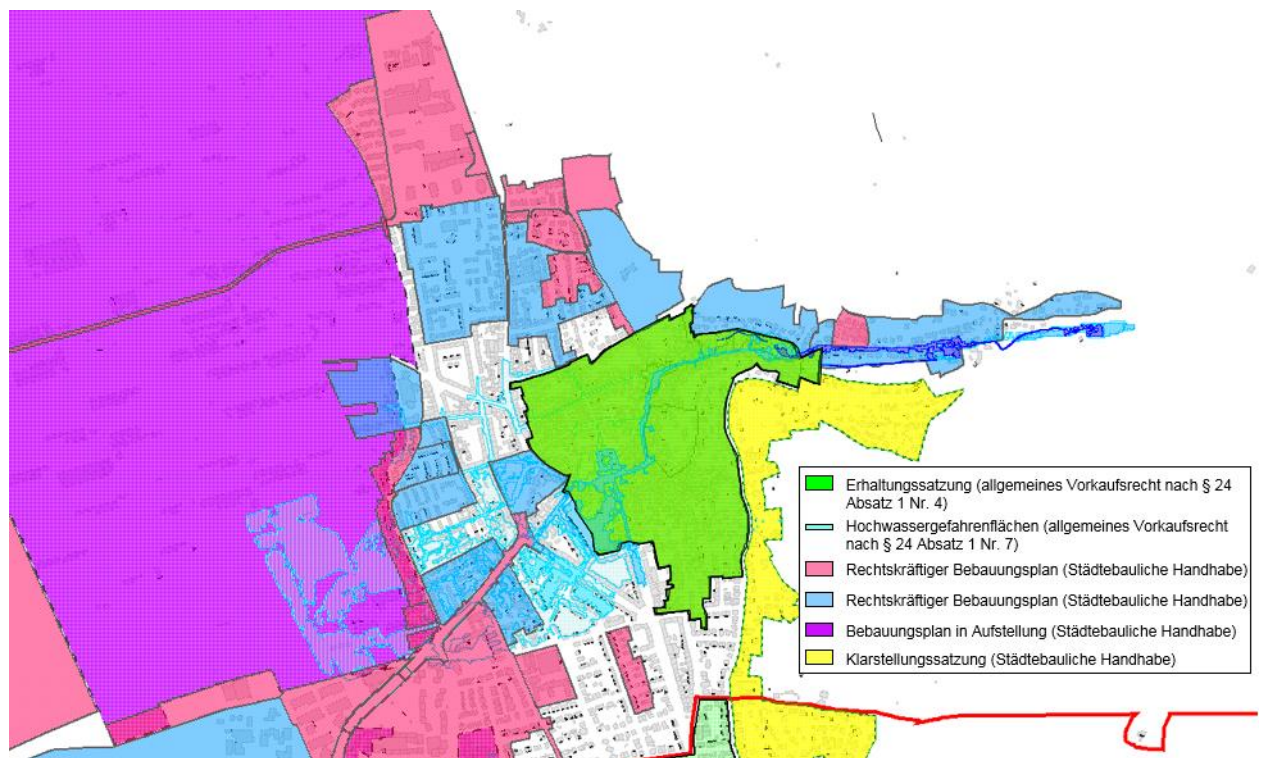
Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Handschuhsheim wird bereits durch eine Vielzahl von rechtskräftigen Bebauungsplänen geregelt.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns von Handschuhsheim obliegt dieser sowie dessen angrenzenden Straßenzüge zusätzlich der im Jahr 2002 in Kraft ge-

tretenen Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB. Ergänzend wird das Ortsbild, das in besonderem Maße die verschiedenen Entwicklungsphasen mit ihren unterschiedlichen Gestaltungselementen widerspiegelt, durch die im Jahr 2003 in Kraft getretene Gestaltungssatzung gesichert.

Im kompletten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung hat die Stadt Heidelberg bereits die Möglichkeit, das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Nummer 4 BauGB auszuüben. Westlich des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung vom Angelweg im Norden bis zur Richard-Wagner-Straße im Süden besteht darüber hinaus gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten die Möglichkeit nach § 24 Absatz 1 Nummer 7 BauGB Vorkaufsrechte auszuüben.

Die folgende Abbildung macht deutlich, dass nach Abzug der Flächen, die bereits ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB auslösen, nur sehr wenige Flächen übrigbleiben, für die kein städtisches Vorkaufsrecht besteht.



3. Ergebnis

Über die bereits existierenden rechtsverbindlich regelnden Planungsinstrumente hinaus, wird im Stadtteil kein zusätzlicher Bedarf zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für notwendig erachtet.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / -
(Codierung) berührt:

SL 2 Ziel/e:
Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren
Begründung:
Mittels Vorkaufsrechtssatzung besteht die Möglichkeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu unterstützen. Aufgrund bereits bestehender Planungsinstrumente, wird im Stadtteil jedoch kein zusätzlicher Bedarf zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für notwendig erachtet.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck