

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0443/2019/BV

Datum:
20.12.2019

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Wissenschaft

Betreff:

**Erlass einer Satzung über ein gemeindliches
Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2
Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich
Gewerbegebiet Rohrbach Süd
hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	21.01.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	05.02.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	13.02.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Begründung:

1. Begründung

Die Stadt Heidelberg beabsichtigt, zusammen mit der Stadt Leimen ein interkommunales Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen zu gründen.

Zur Sicherung einer langfristigen geordneten städtebaulichen Entwicklung soll durch Satzungsverkaufsrecht der Stadt für das Gewerbegebiet Rohrbach Süd die Möglichkeit eingeräumt werden, Einfluss auf die Grundstücke zu nehmen und gegebenenfalls eine gezielte, ausschließlich an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik zu betreiben. Die Verkaufsrechtssatzung wird für folgenden Bereich erlassen: Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet des Bebauungsplans "Rohrbach - Gewerbegebiet Rohrbach-Süd" zwischen der Bundesstraße 535 im Norden, der Bahnlinie nach Karlsruhe im Westen, der Karlsruher Straße im Osten und der Gemarkungsgrenze zu Leimen im Süden.

1.1. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Während § 25 Absatz 1 Nummer 1 die Gemeinde ermächtigt, durch Erlass einer Verkaufsrechtssatzung ein zusätzliches Vorkaufsrecht an *unbebauten* Grundstücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zu schaffen, ermächtigt § 25 Absatz 1 Nummer 2 die Gemeinde, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung *sowohl bebaut als auch unbebaute Flächen* zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Das Satzungsverkaufsrecht nach Nummer 2 soll den Gemeinden den frühzeitigen Zugriff auf Grundstücke ermöglichen, um die späteren Maßnahmen leichter vorbereiten und verwirklichen zu können.

Der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen umfasst praktisch alle dem Städtebaurecht zugehörigen Vorhaben, mit denen die Gemeinde ihre Planungsvorstellungen zum Zwecke einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verwirklichen will. Einzelheiten der Maßnahmen müssen beim Erlass der Verkaufsrechtssatzung noch nicht vorliegen. Eine gesetzliche Bindung an bestimmte planerische Verfahrensschritte besteht nicht. Doch dürfen die Maßnahmen nicht nur unverbindlich in Erwägung gezogen worden sein.

Spätestens mit dem Satzungsbeschluss über das Vorkaufsrecht empfiehlt es sich, durch förmliche Zustimmung der Gemeindevertretung zu den Überlegungen über die städtebaulichen Maßnahmen festzulegen, was die Gemeinde im Sinne des § 25 Absatz 1 Nummer 2 "in Betracht zieht".

1.2. Ziele der gemeindlichen Entwicklungsplanung

Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes als urbanes Gewerbegebiet soll in struktureller, funktionaler, gestalterischer und räumlicher Hinsicht durch eine Verkaufsrechtssatzung gesichert werden. Planungsziele sind hier die bessere Erschließung für den Motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr sowie Fahrräder und Fußgänger, die Aufwertung des Gebietes durch Verbesserung der Baustrukturen, höherwertige Nutzungen und Nutzungsmischungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten, die Schaffung von ausgeprägten Stadträumen und die verbesserte Anbindung an die umgebenden Grünräume.

Der Bereich des Gewerbegebietes Leimen schließt südlich unmittelbar an dieses Gebiet an.

1.3. Ausübung des Vorkaufsrechts

Das Satzungs-vorkaufsrecht dient, wie eingangs erwähnt, einer geordneten Entwicklung der Gemeinde. Die Ausübung im Einzelfall ist dadurch beschränkt, dass sie durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss.

In den Fällen des Vorkaufsrechts in städtebaulichen Maßnahmegebieten (§ 25 Absatz 1 Nr. 2) ist das Wohl der Allgemeinheit regelmäßig zu bejahen, wenn das zu erwerbende Grundstück für eine öffentliche Nutzung in Betracht kommt oder schon konkret benötigt wird. Andererseits braucht der Nutzungszweck des Kaufgrundstücks bei Ausübung nicht endgültig festzustehen. Es reicht in der Regel bereits die Annahme, dass die spätere Verwirklichung der in Erwägung gezogenen Maßnahme durch vermehrten Grundbesitz der Gemeinde erleichtert wird.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn sich auf dem Grundstück Anlagen befinden (z.B. Bahnanlagen), die den Vorschriften einer überörtlichen Fachplanung unterliegen (§ 26 Nr. 3 BauGB).

2. Antrag

Aus den dargelegten Gründen wird beantragt, für das Gebiet ein Satzungs-vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB zu beschließen.

Beteiligung des Bezirksbeirates Rohrbach

Die Beteiligung des Bezirksbeirates Rohrbach erfolgt in einer Vorlage zum Sachstand Interkommunales Gewerbegebiet Heidelberg-Leimen am 17. März 2020.

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:	Ziel:
SL 5	+	Ziel: Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung Begründung: Flächen im zu entwickelnden Gebiet sind zum Großteil bereits als bestehende Industrie- und Gewerbeflächen im Innenbereich genutzt
SL 6	+	Ziel: Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen Begründung: Durch die Neustrukturierung von Bestandsflächen kann in entsprechendem Umfang auf die Neuausweisung von Gewerbeflächen verzichtet werden.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine (bzw. Erläuterung hier einfügen)

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Satzungstext
02	Lageplan