

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

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 20. Februar 2020

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	

Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.01.2020

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 21.01.2020

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

Beschlussvorlage 0443/2019/BV

Pläne zum Tagesordnungspunkt hängen aus.

Bürgermeister Erichson eröffnet den Tagesordnungspunkt und fragt nach Befangenheit, Befangenheiten werden nicht angezeigt. Er erläutert kurz das geplante Verfahren über den Satzungserlass und seine Zielsetzung.

Stadträtin Marggraf begrüßt die Initiative beider Städte interkommunal zusammenarbeiten zu wollen, vor allem, weil Städte mit gemeinsamen Gewerbegebieten einem Konkurrenzdruck bezüglich der Gewerbesteuererinnahmen unterlägen. Sie bitte darum, in diesem Zusammenhang dieses Gremium und den Gemeinderat über das Gesamtprojekt zu informieren, um den Planungsstand und die Einzelentwicklungen in den angrenzenden Gewerbegebieten der Städte Heidelberg und Leimen gebündelt einsehen und beurteilen zu können.

Bürgermeister Erichson sichert zu, dass er die Bitte um eine insgesamte Vorstellung des Konzeptes als Arbeitsauftrag an die Verwaltung mitnehme.

Stadtrat Michelsburg meldet sich zu Wort um auszudrücken, dass er die Satzung ebenfalls begrüße, da diese der Stadt Heidelberg Handlungsspielräume eröffne. Er wünsche sich vom dafür zuständigen Amt der Stadtverwaltung eine Prüfung der Möglichkeit des Erlasses von Vorkaufsrechtsatzungen in Wohngebieten und eine entsprechende Informationsvorlage in einer der nächsten Sitzungen. Er hoffe dadurch eine Beurteilungsgrundlage zu erhalten, um eine größere wohnungspolitische Einflussnahme auf Bebauungspläne von Seiten der Stadt ausüben zu können.

Bürgermeister Erichson sichert zu, dass die gewünschten Informationen in einer der folgenden Sitzungen des Gremiums in einer Vorlage erläutert würden.

Bürgermeister Erichson lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- 1. Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung den Erlass einer „Satzung der Stadt Heidelberg über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB)“ (Anlage 1 zur Drucksache 0443/2019/BV) für die Flächen im Gewerbegebiet Rohrbach-Süd Anlage 2 zur Drucksache 0443/2019/BV).*
- 2. Der Gemeinderat beauftragt die Gemeinde die weiteren Verfahren nach den Bestimmungen des BauGB durchzuführen.*

gezeichnet
Wolfgang Erichson
Bürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 05.02.2020

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 13.02.2020

Ergebnis: einstimmig beschlossen

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 Satzungs-vorkaufsrecht 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 Vorkaufsrechts-satzung 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 Vorkaufsrechtssatzung 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 bebaute als auch unbebaute Flächen* zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Das Satzungs-vorkaufsrecht 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 Vorkaufsrechtssatzung 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 Vorkaufsrechtssatzung 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