Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
017/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Göppert, Sabine	82-2338	30.01.2020

1. Betreff: Ausübung Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	03.02.2020	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht) — Nein ☐ Ja ☒

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit: — Nein ☐ Ja ☒

☐ in voller Höhe ☐ teilweise _____ €
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto)	800.000 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.	0 €
Kosten zu Lasten der Stadt (brutto)	_____ €

2. Folgekosten

Personalkosten	_____ €
Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der Durchführung der Maßnahme	_____ €
Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.	_____ €
Jährliche Belastungen	_____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
017/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Göppert, Sabine	82-2338	30.01.2020

Betreff: Ausübung Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke Flst. Nr. 1512/86 und 5751 der Gemarkung Offenburg auszuüben, um die Sanierungs- bzw. Entwicklungsziele des Sanierungsgebiets „Bahnhof/ Schlachthof“ realisieren zu können.

Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts endet am 06.02.2020.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
017/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Göppert, Sabine	82-2338	30.01.2020

Betreff: Ausübung Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Sachverhalt/Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 03.12.2019 wurden die Grundstücke Flst. Nr. 1512/86 sowie 5751 der Gemarkung Offenburg, Freiburger Straße 17 und 19 (Anlage 1) mit einer Größe von 882 m² sowie 689 m² zu einem Kaufpreis von 800.000 Euro (mitverkaufte Sachen in Höhe von 6.000 Euro) veräußert.

Da sich die Grundstücke innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Bahnhof/Schlachthof“ befinden, steht der Stadt Offenburg nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht zu.

Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist, dass die Ausübung innerhalb von zwei Monaten nach ordnungsgemäßer Mitteilung des wirksamen Kaufvertrages erklärt wird. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss gegenüber dem Verkäufer durch den Erlass eines Ausübungsbescheides erfolgen. Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechtes obliegt dem Gemeinderat.

Neben einer fristgerechten Ausübung muss die Vorkaufsrechtsausübung durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten rechtfertigt das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn damit Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung städtebaulicher Missstände erforderlich sind. Insbesondere ein vorsorglicher Grunderwerb zur Umgestaltung öffentlicher Räume unter Einbeziehung bisher privater Flächen, der eine zügige Durchführung der Sanierung ermöglicht, berechtigt die Stadt zum Vorkauf.

Im Bereich der Freiburger Straße wurden bereits in der Vorbereitenden Untersuchung mehrere Missstände im Bereich der o. g. Grundstücke festgestellt. Darunter fallen z. B. die von geringen bis über erheblichen und substantiellen Mängel in der vorhandenen Gebäudesubstanz, über das fehlende Straßenbegleitgrün (Baumpflanzungen analog des Bebauungsplans) bis hin zum Abbruch von leerstehenden und nicht denkmalgeschützten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die durch bauliche und gestalterische Mängel negative Auswirkungen auf das Stadtbild haben.
Im Baublock zwischen Freiburger Straße, Wasserstraße und der Straße Am Unteren Mühlbach liegt das bisherige Schlachthofareal. Als eines der Kernprojekte des Sanierungsgebiets „Bahnhof – Schlachthof“ ist vorgesehen, dass Schlachthofareal zu einem Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum, umgeben durch ergänzende Nutzungen, zu entwickeln. Die dort vorgesehenen kultur- und kreativwirtschaftlichen und sonstigen gewerblichen Nutzungen erfordern eine gute Erschließung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
017/20

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Göppert, Sabine	82-2338	30.01.2020

Betreff: Ausübung Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Mit dem Erwerb des Grundstücks Freiburger Straße 15 und 17 wird die Möglichkeit eröffnet, eine neue Erschließungsstraße (Anlage 2) von der Freiburger Straße zum Areal des Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrums zu schaffen. Damit kann die Erschließung des kultur- und kreativwirtschaftlichen Zentrums erheblich verbessert werden.

Auch kann die heutige, nicht vollumfänglich befriedigende Zufahrtssituation an der Freiburger Straße mit verschiedenen Zufahrten im Kurvenbereich zu Handels- und Gewerbegrundstücken neu geordnet werden.

Weiter kann so eine zu starke künftige Belastung der Anwohner der Straße „Am Unteren Angel“ und der schwierigen Einmündungssituation dieser Straße in die Freiburger Straße durch den Verkehr zum Kultur- und Kreativwirtschaftlichen Zentrum und den weiteren neuen Nutzungen vermieden werden.

Der Bau einer solchen Straße erfordert ergänzend eine Verständigung mit der Firma Aldi als weiterem Grundstückseigentümer, die grundsätzlich machbar erscheint.

Das Grundstück Freiburger Straße 15-17 ist heute ungünstig dreieckig spitz zulaufend geschnitten. In Verbindung mit einer verkehrlichen Maßnahme auch die Grundstückssituation verbessert werden.

Würde das Grundstück Freiburger Str. 17-19 nicht erworben, würde dort eine Neubebauung erfolgen, die eine solche bessere verkehrliche Lösung dauerhaft verhindern würde.

Um diese städtebaulichen und verkehrlichen Mängel durch eine Neuordnung des Gebietes zu beseitigen, werden die Grundstücke benötigt.

Da die Grundstücke für die Umsetzung der weiteren detaillierten städtebaulichen Überlegungen benötigt werden, schlägt die Verwaltung vor, dass Vorkaufsrecht auszuüben und das Eigentum an diesen Grundstücken zu erwerben.

Der Kaufvertrag ging bei der Stadt Offenburg am 06.12.2019 ein, sodass die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes am 06.02.2020 endet.