



Stadt  
Offenburg

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

220/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3  
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
04.12.2020

- 
1. **Betreff:** Erlass einer "Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "In den Matten II" in Offenburg-Bohlsbach"
- 

2. **Beratungsfolge:**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	18.01.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	01.02.2021	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Die als Anlage (1 a, 1 b und 1 c) zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte „Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „In den Matten II“ in Offenburg-Bohlsbach“ wird beschlossen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

220/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
04.12.2020

---

Betreff: Erlass einer "Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "In den Matten II" in Offenburg-Bohlsbach"

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

#### Ziel A2

Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

#### Ziel D2

Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### 2. Einleitung und Sachstand

Grundlage für die Baulandentwicklung in Offenburg ist das Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell (SIO). Der Gemeinderat hat hierzu die Grundsätze zur Baulandentwicklung (Drucksache Nr. 021/17) sowie die Priorisierung für die Baulandentwicklung (Drucksache Nr. 085/17 und Nr. 143/17 sowie Drucksache Nr. 161/19) beschlossen. Mit den derzeit vorgesehenen Baulandentwicklungen befinden sich rund 2.200 Wohnungen in der Entwicklung und leisten einen wertvollen Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs in Offenburg.

Aus der Wohnungsmarktstudie aus dem Jahr 2016 ergibt sich aber auch, dass die bereits eingeleiteten Entwicklungen nicht ausreichen werden, um den nach heutigem Stand prognostizierten Wohnraumbedarf von ca. 5.200 Wohnungen bis 2030 abzudecken. Es erscheint daher geboten, jetzt weitere Baulandentwicklungen zu prüfen und festzulegen, welche Entwicklungen in den nächsten Jahren angegangen werden sollen. Aufgrund dessen, plant die Stadt Offenburg den Bereich „In den Matten II“ in Offenburg-Bohlsbach in den nächsten fünf bis maximal zehn Jahren zu entwickeln.

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „In den Matten II“ in Offenburg-Bohlsbach plant die Stadt Offenburg auf der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, die Realisierung einer Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet mit gemischten Wohnformen und falls erforderlich in Teilen als Mischgebiet (entlang der B3, um die Lärmemissionen von der Wohnbebauung abzuhalten) zu entwickeln. Des Weiteren ist beabsichtigt, einen öffentlichen Spielplatz anzulegen (öffentliche Grünfläche). Denkbar ist auch, die notwendigen Ausgleichsflächen gegebenenfalls im Gebiet möglichst vorzuhalten (Retentionsfläche).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

220/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
04.12.2020

---

Betreff: Erlass einer "Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "In den Matten II" in Offenburg-Bohlsbach"

---

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „In den Matten II“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da der Flächennutzungsplan bisher für das Gebiet eine gewerbliche Baufläche entlang der B3, Wohnbaufläche im Süden und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage entlang des Kammbachs im Norden darstellt.

Es ist vorgesehen, ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes voran zu stellen. Dieser Wettbewerb soll zweiphasig unter Einbindung der Bürgerschaft stattfinden. Dadurch soll für die Fläche ein optimaler städtebaulicher Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wird, ermittelt werden. Der Auslobungstext wird dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.

Derzeit erfolgt die Grundlagenermittlung für das Gebiet „In den Matten II“ sowie die Entwicklung der Ziele hinsichtlich der verschiedenen Fachdisziplinen (Städtebau, Umwelt und Freiraum, Regenwasserbewirtschaftung, Verkehr (Mobilitätskonzept) etc.).

Diese werden mit den unterschiedlichen Fachbereichen erarbeitet und fließen in die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs ein. In einem der kommenden Planungsausschüsse sollen diese Ziele dem Gemeinderat vorgestellt werden. Des Weiteren werden zur Ermittlung der Grundlagen entsprechende Gutachten (Lärm, Verkehr, Baumbestand Versickerungsfähigkeit des Bodens etc.) beauftragt, um diese Grundlagen frühzeitig mit in die Planungen einfließen zu lassen.

Beim Bürgerforum im November 2020 in Offenburg-Bohlsbach wurden die Bürgerinnen und Bürger der Ortschaft über die geplante Gebietsentwicklung informiert. Sie haben entsprechend Wünsche und Anregungen für das Gebiet an die Verwaltung zurückgespiegelt. Eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am weiteren Planungsprozess ist vorgesehen und wird in Abstimmung mit der Stabsstelle Stadtentwicklung entsprechend geplant und begleitet. Auch der Ortschaftsrat Bohlsbach hat sich bereits mit den künftigen Zielen der Baugebietenentwicklung auseinandergesetzt.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung einschließlich der erforderlichen Erschließung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Gewanns „In den Matten“ sicherzustellen und Erschwernisse oder Gefährdungen der späteren Umsetzung der städtebaulichen Planung im Gebiet zu vermeiden, ist dem Gebiet eine Vorkaufsrechtssatzung aufzuerlegen.

In Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

220/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
04.12.2020

Betreff: Erlass einer "Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "In den Matten II" in Offenburg-Bohlsbach"

Damit soll die Stadt bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebauliche Maßnahmen in die Lage versetzt werden, Grundstücke zu kaufen, um spätere Maßnahmen durchzuführen zu können. Als Grundlage für die Satzung sind die Grundsätze der Baulandentwicklung anzuwenden.

Die Begründung für die Vorkaufsrechtssatzung wurde auf Basis dieser Grundsätze erstellt und lautet wie folgt:

Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehören u.a. folgende Maßnahmen:

- Bedarfsgerechte Erschließung von der im Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ausgewiesenen Baufläche (Bauerwartungsland „In den Matten II“ in Offenburg-Bohlsbach).
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im unbeplanten Außenbereich, unter Anwendung der nach dem Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung.
- Sicherstellung preisgünstiger Wohnungen bzw. geförderter Wohnungsbau im Quartier.
- Sicherstellung eines Mindestanteils an öffentlich gefördertem, preisgünstigem Mietwohnungsbau.
- Bereitstellung der Flächen für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen (Gemeinbedarf).
- Eventuell Bereitstellung von Baugrundstücken zur Schaffung von Einzelhandelsflächen für die Sicherstellung der örtlichen Nahversorgung.
- Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen (Fuß-/Fahrradweg sowie Stellplätze) für eine geordnete Erschließung.
- Sicherstellung der Anwendung des Klimaschutzkonzeptes.

Die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zu Gunsten der Stadt Offenburg gemäß § 25 Abs. 1 und 2 BauGB dient folgendem Zweck:

- Verlässliche Perspektiven zu bieten, eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und Projekte möglichst zeitnah auch umzusetzen und abzuschließen.
- Ein vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde soll eine zügige Erschließung des Neubaugebietes und eine planungskonforme Bebauung der Baugrundstücke (keine Baulücken) ermöglichen.
- Im Vorfeld der städtebaulichen Maßnahmen soll verhindert werden, dass private Grundstückskäufe der bereits erkennbaren städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen und so die weitere Entwicklung erschweren.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

220/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
04.12.2020

Betreff: Erlass einer "Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "In den Matten II" in Offenburg-Bohlsbach"

- Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung mit Mietwohnungen und Schaffung von gemischten Wohnraum- und Bevölkerungsstrukturen (mindestens 20% bei einer Bindungsfrist von 10 Jahren ab Fertigstellung). Sowie Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung mit preiswerten Mietwohnungen (1/3 unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bei einer Bindungsfrist von 15 Jahren ab Fertigstellung).
- Ausreichende Angebote an Wohnraum, der den aus unterschiedlichen Lebenslagen resultierenden Wohnbedürfnissen Rechnung trägt. Hierzu gehören beispielsweise familiengerechte Wohnformen, flankiert durch ein familiengerechtes Wohnumfeld (z. B. Kinderspielplatz). Ebenso gehören hierzu seniorengerechte Wohnungen und ein entsprechendes Wohnumfeld.
- Erreichung der Klimaschutzziele der Stadt Offenburg, die auf der Grundlage des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Offenburg (Drucksache 036/12) als strategisches Ziel formuliert sind. Als Energiestandart für Wohngebäude wird der „KfW Energieeffizienzhaus 55“ (jeweils gültige Vorgaben für das energieeffiziente Bauen) vereinbart.
- Errichtung eines Wärmenetzes (im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs), falls dies ökologisch und wirtschaftlich in diesem Gebiet möglich und sinnvoll ist. Weiterhin werden Energieträger wie z. B. die aktive und passive Nutzung der Solarenergie bei städtebaulichen Planungen berücksichtigt. Erhöhung der Wohnqualität durch öffentliche und private Grünflächen und Baumpflanzungen. Die Versiegelung ist auf ein angemessenes Maß zu begrenzen.
- Vermeidung einer Überlastung des Kanalsystems und von Gewässern durch Regenwasserrückhaltung und -verdunstung. Aufgrund dieser Maßnahme wird der Hochwasserschutz gewährleistet und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und das Mikroklima verbessert.
- Errichtung von Mobilitätsstationen (ab 100 Wohnungen).
- Sicherstellung einer guten Anbindung an die angrenzenden Bereiche und Landschaftsräume für Fußgänger und Radfahrer, um diese umweltfreundlichen Verkehrsarten zu fördern.
- Bereitstellung ausreichender Stellplätze bei Sicherung der Wohnqualität und der Durchgrünung des Quartiers.
- Förderung des öffentlichen Nahverkehrs, da er umweltschonend ist und gleichzeitig Mobilität auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ermöglicht.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

220/20

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:  
Göppert, Sabine  
Traeger, Dorit

Tel. Nr.:  
82-2338

Datum:  
04.12.2020

---

Betreff: Erlass einer "Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "In den Matten II" in Offenburg-Bohlsbach"

---

Eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall sinnvoll und erforderlich, um bereits frühzeitig die Vorbereitung und Durchführung der künftigen städtebaulichen Gestaltung (Einhaltung der Grundsätze zur Baulandentwicklung) und die Erschließung sicherzustellen. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist so abgegrenzt, dass alle Grundstücke erfasst sind, die für eine künftige ganzheitliche städtebauliche Ordnung bzw. Neuordnung im Bereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans „In den Matten II“ erforderlich sind.

Auf Grundlage der Satzung kann die Stadt Offenburg, sofern das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, ein Vorkaufsrecht ausüben. Sobald die Stadt eine ordnungsgemäße Mitteilung über einen rechtswirksamen Kaufvertrag erhält, hat sie binnen einer zweimonatigen Frist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben sind und zu entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt. Im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Stadt den zu bezahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.