

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Birk, Monika
Göppert, Sabine
Winkels, Peter

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
28.07.2021

1. Betreff: Sportpark Süd - Grunderwerb und Vorkaufsrechtssatzung

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	20.09.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	04.10.2021	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) 1.800.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

- €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) 1.800.000 €

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.

115/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Birk, Monika
Göppert, Sabine
Winkels, Peter

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
28.07.2021

Betreff: Sportpark Süd - Grunderwerb und Vorkaufsrechtssatzung

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat nachfolgende Beschlüsse zum Grunderwerb und zur Vorkaufsrechtssatzung für den „Sportpark Süd“ zu fassen.

1. Freihändiger Grunderwerb

Der Gemeinderat beschließt für den freihändigen Erwerb der derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Gebiet „Sportpark Süd“ einen Zuschlag von 100 % auf den Verkehrswert von 12 €/m² bis längstens 28.02.2022 anzubieten.

2. Vorkaufsrechtssatzung

Die als Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen „Sportparks Süd“ wird beschlossen.

3. Finanzierung

Die erforderlichen Mittel zum Grunderwerb sollen im DHH 2022/23 berücksichtigt werden. Dabei ist zu prüfen, ob die in der mittelfristigen Finanzplanung bereits eingestellten LGS-Fonds-Mittel über 4 Mio. EUR teilweise eingesetzt werden können, so dass die Finanzierung im nächsten Finanzplanungszeitraum weitestgehend haushaltsneutral erfolgen kann.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Birk, Monika
Göppert, Sabine
Winkels, Peter

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
28.07.2021

Betreff: Sportpark Süd - Grunderwerb und Vorkaufsrechtssatzung

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Ziel A1

Die Stadt schärft ihr Profil als attraktives Oberzentrum im Ortenaukreis, im Euro-distrikt und am Oberrhein.

Ziel A2

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

Ziel C4

Offenburg begleitet und fördert den Erhalt und den Ausbau von Sport- und Bewegungsangeboten im Bereich des Breiten-, Gesundheits- und Leistungssports und schafft dafür die notwendige Infrastruktur.

2. Sachverhalt

Im Rahmen der Drucksachen 141/19 und 040/21 (Zukunft des Karl-Heitz-Stadions und Rasensportkonzept Südring – Zwischenbericht 1 und 2) hat der Gemeinderat die Ergebnisse zur „inhaltlichen Vereins-IST- bzw. -Entwicklungsanalyse“ der Sportvereine am Südring zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde u.a. beauftragt, „die Varianten „Stadionspielfeld-Ost“ und „Stadionspielfeld-West“ am Standort 3 weiterzuentwickeln, den Kostenrahmen zu erstellen sowie mit den Eigentümerinnen und Eigentümern im Bereich des Standorts 3 Gespräche zum Verkauf der Grundstücke zu führen.“

Dem Beschluss lagen folgender Sachverhalt und folgende Begründung zu Grunde (zitiert aus der Drucksache 040/21):

„Auf Basis einer im Jahr 2019 durchgeführten Vereins-IST- bzw. – Entwicklungsanalyse sowie einer Standortsuche für ein neues Karl-Heitz-Stadion, wurden für den Standort 3 (östlich des Karl-Schaible-Stadions – vgl. Anlage 4) und den Standort 2 (die Fläche der DJK-Sportanlage samt Gelände des ehemaligen TC Grün-Weiß – Anmerkung der Verfasser: der Standort 2 wird nicht weiterverfolgt) eine Machbarkeitsstudie bzw. vertiefende Untersuchungen durchgeführt.

Hierfür wurde zwischen dem Offenburger FV und der Verwaltung ein Flächen- und Raumprogramm, das grundsätzlich in zwei Bauabschnitten realisiert werden kann, erarbeitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Birk, Monika
Göppert, Sabine
Winkels, Peter

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
28.07.2021

Betreff: Sportpark Süd - Grunderwerb und Vorkaufsrechtssatzung

Die Machbarkeitsstudien zeigen sehr deutlich, dass auf den überprüften Flächen ... ein sehr attraktiver Sportpark nicht nur für den OFV und andere Sportvereine, sondern auch für die gesamte Stadt geschaffen werden könnte. Mit zusätzlichen Sport-, Freizeit- und Freiraumelementen, die zu einer hohen Aufenthaltsqualität führen, würde der Sportpark an die Grünachse, bestehend aus dem Ensemble Großer Deich, Mühlbach, Gifzsee und LGS-Flächen, anschließen und eine neue Freizeitachse ausbilden. Hierdurch kann ein Mehrnutzen für viele weitere sport-treibende Vereine, alle Bevölkerungsgruppen und Besucher unserer Stadt gestiftet werden. Diese Freizeitachse würde so von der Innenstadt hinaus in die offene Landschaft führen und auch mit dem regionalen Radwegenetz verknüpft werden können.“

Standort 3



Aktueller Betrachtungsbereich

3. Grunderwerb mit Beschleunigungszuschlag

Der dargestellte Bereich des Standorts 3 beinhaltet den Flächenbedarf für die reinen Sportflächen. Sportparkelemente, freiraumplanerische Maßnahmen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, erforderliche Erschließungsmaßnahmen, etc. sind dabei nicht berücksichtigt. Deshalb ist der Grunderwerb im oben genannten aktuellen Betrachtungsbereich unabhängig vom Standort des Stadions notwendig.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Birk, Monika
Göppert, Sabine
Winkels, Peter

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
28.07.2021

Betreff: Sportpark Süd - Grunderwerb und Vorkaufsrechtssatzung

Die Stadt wird den Grundstückseigentümer/innen, die im Bereich des Standorts 3 ein landwirtschaftliches Grundstück besitzen, ein Angebot zum Erwerb der Grundstücke unterbreiten. Der Wert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland) liegt hier derzeit bei 3,50 €/m².

Zur Festlegung des Ankaufspreises hat die Stadt beim Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg ein Verkehrswertgutachten beauftragt. Der Gutachterausschuss hat – unter Beachtung des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Offenburg vom 10.05.2021 den Standort 3 weiterzuentwickeln – den festgelegten erweiterten Bereich, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und noch nicht durch den Flächennutzungsplan bzw. durch einen Bebauungsplan überplant ist, als Sportfläche eingestuft. Die informelle Planung, die durch den Beschluss des Gemeinderates gegeben ist, beschreibt eine beabsichtigte städtebauliche Entwicklung. Die zukünftige Nutzung als potentielle Sportfläche für die zu bewertenden Flächen liegt somit vor, obwohl der Flächennutzungsplan diese Flächen noch nicht als Sportfläche formell festsetzt.

Der Verkehrswert für das Bauerwartungsland wurde vom Gutachterausschuss mit 12 €/m² ermittelt.

Für die Stadt sind angemessene Entschädigungen bei der Realisierung des neuen Sportpark Süd ein wichtiger Baustein für die Akzeptanz und damit auch für das Gelingen des Vorhabens. Aus diesem Grund wird der, für die heutigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, gutachterlich ermittelten Ankaufspreis per Gemeinderatsbeschluss um 100 % auf 24 €/m² erhöht. Damit wird ein höherer Anreiz zum schnellen und reibungslosen Verkauf gegeben.

Dieser Zuschlag ist gerechtfertigt, da zum einen, wie in den Machbarkeitsstudien sehr deutlich gezeigt wurde, mit dem Sportpark Süd nicht nur für den OFV und andere Sportvereine, sondern auch für die gesamte Stadt ein breites Angebot mit zusätzlichen Sport-, Freizeit- und Freiraumelementen, die zu einer hohen Aufenthaltsqualität führen, geschaffen wird. Und zum anderen lassen sich damit eventuelle zeitraubende und personalintensive Grunderwerbsverhandlungen vermeiden.

Der Grunderwerb erfolgt in Form von notariell zu beurkundenden Kaufoptionen (d. h., Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages durch die Grundstückseigentümer/innen).

Der Beschleunigungszuschlag wird nur gewährt für Grundstücke, für die bis zum 28.02.2022 eine Kaufoption zu Gunsten der Stadt notariell beurkundet wurde.

Nach dem Ende der o.g. Frist wird das Nutzungskonzept Sportpark Süd am Standort 3 an die verfügbaren Grundstücke angepasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Birk, Monika
Göppert, Sabine
Winkels, Peter

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
28.07.2021

Betreff: Sportpark Süd - Grunderwerb und Vorkaufsrechtssatzung

4. Bereitstellung von finanziellen Mitteln für den Grunderwerb

Der oben dargestellte Bereich umfasst für den geplanten Sportpark Süd einschließlich der notwendigen Flächen für erforderliche freiraumplanerische Maßnahmen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen eine Gesamtfläche von ca. 181.000 m², davon befinden sich bereits ca. 111.000 m² im Eigentum der Stadt Offenburg. Weitere 42 Grundstücke mit einer Fläche ca. 70.000 m² befinden sich in privaten Eigentum.

Hierfür werden die folgenden Mittel benötigt:

ca. 7 ha x 12 €/m ² =	840.000 €
zzgl. Zuschlag	840.000 €
	1.680.000 €
<u>zzgl. Nebenkosten ca. 7%</u>	<u>120.000 €</u>
Summe, ca.	1.800.000 €

Die erforderlichen Mittel zum Grunderwerb sollen im DHH 2022/23 berücksichtigt werden. Dabei ist zu prüfen, ob die in der mittelfristigen Finanzplanung bereits eingestellten LGS-Fonds-Mittel über 4 Mio. EUR teilweise eingesetzt werden können, so dass die Finanzierung im nächsten Finanzplanungszeitraum weitestgehend haushaltsneutral erfolgen kann.

5. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für Grundstücke im Gebiet „Sportpark Süd“, Gemarkungen Offenburg

Allgemeine rechtliche Ausführungen

Mit dem besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB Abs. 1 Nr. 2 kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Ziel ist es, den Gemeinden die Möglichkeit zu verschaffen, in einem bestimmten Bereich bereits im Vorfeld der städtebaulichen Maßnahmen Grundstücke zu dem Zweck kaufen zu können, um die dort erwogenen Maßnahmen leichter durchführen zu können. Diese Zielsetzung des Vorkaufsrechts wird in § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dadurch verdeutlicht, dass die Satzung "zur Sicherung" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen muss. Damit stellt das Gesetz klar, dass das Vorkaufsrecht der Gemeinde nicht zur Erleichterung des allgemeinen Grunderwerbs eingeräumt ist, sondern ausschließlich als Mittel zur Sicherung der von ihr in dem betreffenden Bereich in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen. Das besondere Vorkaufsrecht ermöglicht eine gewisse Bodenbevorratung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Birk, Monika
Göppert, Sabine
Winkels, Peter

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
28.07.2021

Betreff: Sportpark Süd - Grunderwerb und Vorkaufsrechtssatzung

Es muss sich um ein künftig zur Entwicklung anstehendes Gebiet handeln, in dem städtebaulich relevante Umplanungen, insbesondere Umnutzungen vorgesehen sind. Einer Konkretisierung in dem Sinne, dass bestimmte detaillierte Maßnahmen mit präzisen zeitlichen Vorstellungen unumstößlich eingeplant sind, bedarf es nicht. Es ist ausreichend und erforderlich, dass die gebietsbezogenen Planungsziele (objektiv) in groben Umrissen sichtbar und grundsätzlich auch - rechtlich wie tatsächlich - realisierbar sind, und dass die Gemeinde (subjektiv) ernsthaft beabsichtigt, diese Ziele auch in absehbarer Zukunft zu verwirklichen. Die objektiven Planungsziele und die konkrete Planungsabsicht können sich aus übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung oder aus den eigenen städtebaulichen gemeindlichen Entwicklungszielen ergeben, wie sie etwa in einem Flächennutzungsplan oder gar einem Bebauungsplanaufstellungsbeschluss niedergelegt sind. Darüber hinaus können auch unterhalb dieser Schwelle liegende informelle Rahmenpläne genügen.

Zu den städtebaulichen Maßnahmen im Sinne von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zählen danach alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen. Die Gemeinde erhält durch diese Regelung die Möglichkeit, bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke zu erwerben. Das Instrument des Vorkaufsrechts stellt der Gesetzgeber ihr indes nicht als Mittel einer allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Erwerb von Grundstücken zur Verfügung, die zur Umsetzung der von ihr betriebenen Bauleitplanung ersichtlich nicht benötigt werden. Förmlich konkretisierter Planungsabsichten bedarf es nicht. Ein Minimum an sachlicher und räumlicher Konkretisierung der Maßnahme ist erforderlich.

Die Gemeinde muss jedoch Planungsvorstellungen haben, die zum Ausdruck bringen, welche städtebaulichen Maßnahmen zur Lösung des zugrunde gelegten Konflikts in Betracht kommen.

Spezielle Anwendung auf den Standort Sportpark Süd

Mit den Machbarkeitsstudien wurde sehr deutlich gezeigt, dass mit dem Sportpark Süd nicht nur für den OFV und andere Sportvereine, sondern auch für die gesamte Stadt ein breites Angebot mit zusätzlichen Sport-, Freizeit- und Freiraumelementen, die zu einer hohen Aufenthaltsqualität führen, geschaffen wird.

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts obliegt nach Hauptsatzung dem Gemeinderat. Das besondere Vorkaufsrecht soll insbesondere für solche Grundstücke ausgeübt werden, die für die Realisierung Sportpark Süd, der freiraumplanerischen Maßnahme, der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und auch der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, z.B. zur Entwässerung, notwendig sind.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

115/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.2

Bearbeitet von:
Birk, Monika
Göppert, Sabine
Winkels, Peter

Tel. Nr.:
82-2274

Datum:
28.07.2021

Betreff: Sportpark Süd - Grunderwerb und Vorkaufsrechtssatzung

Die Vorkaufsrechtssatzung ist sinnvoll und erforderlich, da die Entwicklung des Sportpark Süd im öffentlichen Interesse liegt und für die Entwicklung der Gemeinde und für das Wohl der Allgemeinheit von besonderer Bedeutung ist. Der freihändige Grunderwerb der benötigten Flächen wird, wie unter Punkt 3 beschrieben, im Oktober 2021 nach dem Beschluss durch den Gemeinderat gestartet. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne die Zugriffsmöglichkeit der Stadt Offenburg über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Standortentwicklung erschweren und verzögern.

Begründung für das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung)

Die Vorkaufsrechtssatzung dient folgendem Zweck:

Im Vorgriff auf die neu aufzustellenden Bauleitpläne - Änderungsverfahren von Flächennutzungsplan, Bebauungspläne – wird mittels gemeindlichen Grunderwerb die gesamtheitliche Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme „Sportpark Süd“ im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB am Standort Sportpark Süd frühzeitig vorzubereiten und sicherzustellen.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist in einem Lageplan dargestellt, der Bestandteil der Satzung wird. Satzung und Lageplan sind in Anlage 1 beigefügt.