



Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/21

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
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
23.07.2021

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

2. **Beratungsfolge:**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	15.11.2021	öffentlich
2. Gemeinderat	22.11.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Die „Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „**Schleichgässchen II**“ in Offenburg-Rammersweier“ wird gemäß der **Anlage 1** beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
23.07.2021

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

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 Offenburg (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. Bisher wurden rund 1.700 Wohnung fertiggestellt. 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, nachdem der erste Abschnitt „Schleichgässchen I“ (Bebauungsplan vom 05.09.2009) in Offenburg-Rammersweier realisiert wurde, nun den Bereich „Schleichgässchen II“ in den nächsten fünf bis maximal zehn Jahren zu entwickeln. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans für den ersten Bauabschnitt sind auch bereits Entwürfe für den zweiten Bauabschnitt herausgearbeitet worden. Hier wurden Varianten als Entwürfe angefertigt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
23.07.2021

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

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Schleichgässchen II“ in Offenburg-Rammersweier plant die Stadt Offenburg auf der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, die Realisierung einer Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet mit gemischten Wohnformen).

Derzeit erfolgt die Grundlagenermittlung der Fachabteilungen (Städtebau, Umwelt- und Freiraum, Regenwasserbewirtschaftung, Verkehr- und Mobilitätskonzept etc.) zur Entwicklung des „Schleichgässchen II“.

Der Ortschaftsrat Rammersweier begrüßt die Baugebietsentwicklung. In der Sitzung vom 28.04.2021 wurde der Ortschaftsrat über die geplante Baugebietsentwicklung informiert. Am 21.07.2021 fand die erste nicht-öffentliche Eigentümerversammlung statt, in der den beteiligten Grundstückseigentümern das Verfahren zur Neuordnung und Erschließung des Baugebietes „Schleichgässchen II“ in Offenburg-Rammersweier vorgestellt wurde.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung einschließlich der erforderlichen Erschließung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des „Schleichgässchen II“ 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.

Damit soll die Stadt bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen in die Lage versetzt werden, Grundstücke zu kaufen, um spätere Maßnahmen durchführen 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 „Schleichgässchen II“ in Offenburg-Rammersweier).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
23.07.2021

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

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im unbeplanten Außenbereich, unter Anwendung der nach dem Siedlungs- und Innenentwicklungsmodell Offenburg (SIO) vom Gemeinderat beschlossenen Grundsätze zur Baulandentwicklung.
- Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen (Fuß-/Fahrradweg sowie Stellplätze) für eine geordnete Erschließung.
- Sicherstellung der Anwendung des Klimaschutzkonzeptes bzw. der strategischen Ziele des Klimaschutzes.

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.
- 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 Energiestandard für Wohngebäude wird der „KfW Energieeffizienzhaus 55“ (jeweils gültige Vorgaben für das energieeffiziente Bauen) vereinbart.
- 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.
- 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

130/21

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine
Mahle, Britta

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
23.07.2021

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

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 (über die bereits vorhandene Zufahrt „Schleichgässchen bzw. eine eventuell notwendige zweite Zufahrt über die Grundstücke Flst. Nr. 2386/12 und 2151/8) 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 „Schleichgässchen 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 dreimonatigen 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 zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.