

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

242/24

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
16.12.2024

1. Betreff: Erlass einer „Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Östlich der B33" in Offenburg-Bühl"

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	24.03.2025	öffentlich
2. Gemeinderat	07.04.2025	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) _____ €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./_. _____ €

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.

242/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
16.12.2024

Betreff: Erlass einer „Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
(Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen
Bebauungsplans "Östlich der B33" in Offenburg-Bühl"

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Die „Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Östlich der B33“ in Offenburg-Bühl“ wird gemäß Anlage 1 beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

242/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
16.12.2024

Betreff: Erlass einer „Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
(Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen
Bebauungsplans "Östlich der B33" in Offenburg-Bühl"

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 mit 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) und deren Fortschreibung (Drucksache 174/22) sowie die Priorisierung für die Baulandentwicklung (Drucksache Nr. 085/17 und Nr. 143/17) beschlossen.

Die Wohnraumbedarfsprognose aus dem Jahr 2016 prognostizierte einen Bedarf von 5.200 Wohneinheiten für die Jahre 2015 bis 2030. Wie im Bericht Bauen und Wohnen in der Stadt 2024 (Drucksache Nr. 091/24) aufgezeigt, sind von 2015 bis Ende 2023 ca. 2.500 Wohnungen fertiggestellt worden.

Die Stadt Offenburg plant, den Bereich „Östlich der B33“ in Offenburg-Bühl in den nächsten fünf bis ca. zehn Jahren zu entwickeln, um damit einen weiteren Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs zu erbringen.

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Östlich der B33“ in Offenburg-Bühl plant die Stadt Offenburg auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, Streuobstwiesen und teilweise als Gartenland genutzten Flächen, die Realisierung einer Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet mit gemischten Wohnformen).

Im Sinne der aktiven Liegenschaftspolitik (siehe Drucksache-Nr. 143/22) erwirbt die Stadt einen Anteil von mindestens 25% der Flächen von jedem Grundstück. Der Ankaufpreis richtet sich nach dem zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aktuellen, vom Gutachterausschuss festgelegten Bodenrichtwert für das Gebiet. Hierdurch können die wohnungspolitischen Ziele umgesetzt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

242/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
16.12.2024

Betreff: Erlass einer „Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
(Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen
Bebauungsplans "Östlich der B33" in Offenburg-Bühl"

Die Entwicklung des Wohnbaugebiets kann zurückgestellt werden, wenn die Erfüllung dieser Voraussetzung nicht gegeben ist.

Die weiteren Schritte, unter anderem der Ankauf des Flächenanteils von mindestens 25% sowie die Gespräche mit den Eigentümer*innen, können aktuell nicht durchgeführt werden. Sobald es die personellen Kapazitäten wieder zulassen, kann die Bearbeitung zeitnah begonnen werden.

Das städtebauliche Konzept soll in einem konkurrierenden Verfahren entwickelt werden. Eine Beteiligung der Bürger*innen im Rahmen einer Infoveranstaltung mit der Möglichkeit der Einbringung von Ideen, Fragen und Anregungen wird ebenfalls zu gegebener Zeit durchgeführt.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung einschließlich der erforderlichen Erschließung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des künftigen Gebiets „Östlich der B33“ sicherzustellen und Erschwernisse oder Gefährdungen der späteren Umsetzung der städtebaulichen Planung im Gebiet zu vermeiden, soll für das Gebiet eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden. 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. Grundlage für die Satzung sind die Grundsätze der Baulandentwicklung.

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

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

- Bedarfsgerechte Erschließung von der im Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ausgewiesenen Baufläche.
- 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 eines Mindestanteils (20% der neu entstehenden Geschossfläche) an preisgedämpftem Mietwohnungsbau.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

242/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
16.12.2024

Betreff: Erlass einer „Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
(Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen
Bebauungsplans "Östlich der B33" in Offenburg-Bühl"

- Sicherstellung eines Mindestanteils (10% der neu entstehenden Geschossfläche) an öffentlich geförderten Mietwohnungsbau.
- Bereitstellung ausreichender Verkehrsflächen (Fuß-/Fahrradweg sowie Stellplätze) für eine geordnete Erschließung.
- Sicherstellung der Anwendung des Klimaschutzkonzeptes.

Als städtebauliche Maßnahme strebt die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplans an. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Maßnahme mit anschließender Realisierung wird durch Flächenerwerb der Stadt im Satzungsgebiet erleichtert und beschleunigt. Die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zu Gunsten der Stadt Offenburg gemäß § 25 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) dient folgenden Zwecken:

- 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 (ohne 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 bereitstellen, 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.
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch Mietpreisbindungen und gegebenenfalls staatlich geförderten Wohnungsbau.
- 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 erforderliches 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.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

242/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
16.12.2024

Betreff: Erlass einer „Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
(Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen
Bebauungsplans "Östlich der B33" in Offenburg-Bühl"

- Eventuell Bereitstellung von Flächen zur Umsetzung des zu erstellenden Mobilitätskonzepts.
- 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.

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. Die Eigentumsstellung der Stadt erleichtert die Umsetzung. Zwar können einige städtebauliche Ziele auch über den Abschluss städtebaulicher Verträge mit privaten Grundstückseigentümer*innen geregelt werden. Dabei unterliegt die Stadt aber den engen Grenzen des § 11 BauGB. Danach sind insbesondere zeitliche Befristungen von Wohnraumbindungen erforderlich. Die Realisierung auf städtischen Flächen erlaubt indes eine dauerhafte und damit städtebauliche nachhaltige Steuerung des Wohnraumbedarfs für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen.

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 „Östlich der B33“ erforderlich sind. Dabei sind auch die Grundstücke südlich des Bestandsgebäudes Kehler Str. 20 einbezogen, da eine künftige Einbeziehung dieser Grundstücke in das neue Baugebiet städtebaulich sinnvoll erscheint. Das Flst.-Nr. 872 ist nicht in den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung aufgenommen worden, da sich dieses Grundstück bereits in städtischem Eigentum befindet.

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 im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

242/24

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3
Städtebauförderung,
Liegenschaften und Vergabe

Bearbeitet von:
Göppert, Sabine

Tel. Nr.:
82-2338

Datum:
16.12.2024

Betreff: Erlass einer „Satzung über das besondere Vorkaufsrecht
(Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen
Bebauungsplans "Östlich der B33" in Offenburg-Bühl"
