

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/190

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	23.09.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	27.09.2021	Beschlussfassung			

Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich "Östliches Bahnhofsumfeld"

I. Beschlussantrag

Die als Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) im Bereich „Östliches Bahnhofsumfeld“ wird gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

II. Begründung

1. Aktueller Planungsstand

Der Gemeinderat hat am 27.07.2020 beschlossen, den städtebaulichen Rahmenplan des Büros Pesch & Partner vom 22.06.2020 den weiteren Planungen zugrunde zu legen (DRS Nr. 2020/164). Ebenso wurde beschlossen, die Planungen für ein Parkhaus an der Freiburger Straße mit Integration von Mobilitätsangeboten weiterzuführen. Für den Umbau der Fußgänger- und Radverkehrsunterführung an der Ulmer-Tor-Straße ist ebenso wie für das geplante Parkhaus ein entsprechender Grunderwerb erforderlich.

2. Notwendigkeit der Vorkaufsrechtssatzung

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen sicherzustellen und Erschwernisse oder Gefährdungen der späteren Umsetzung der städtebaulichen Planung im Bereich „Östliches Bahnhofsumfeld“ zu vermeiden, soll für diesen Bereich eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden. Das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB verschafft der Gemeinde die Möglichkeit, bereits in einem frühen Stadium städtebaulicher Planung den Zugriff auf Grundstücke zu erlangen, die in künftige städtebauliche Maßnahmen einbezogen sind; es geht bei Nr. 2 mithin um die frühzeitige, bereits die Vorbereitung solcher Maßnahmen erfassende Sicherung der gemeindlichen Planung.

Ein Teil der benötigten Flächen befindet sich im Eigentum der Bahn, weshalb die kommunale Planungshoheit von der Widmung überlagert ist. Folgende Flurstücke sind eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen: Flst. Nrn. 2118/11, 2118/12. Allerdings ist es bereits vor Entwidmung von Bahnflächen zulässig, eine Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen. Dies setzt jedoch voraus, dass mit einer Entwidmung in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Vorliegend hat die Bahn bereits ein entsprechendes Flurstück entwidmet und an ein Unternehmen verkauft. Es ist daher davon auszugehen, dass bei weiteren Flurstücken rund um das verkaufte Grundstück demnächst die Aufhebung der bahnrrechtlichen Widmung bevorsteht. Die Stadt steht auch bereits seit längerem in Verhandlungen mit der Bahn, um Flächen erwerben und überplanen zu können.

Es ist aus Praktikabilitätsabwägungen gerechtfertigt und es wird auch von der Rechtsprechung anerkannt, dass bei der Festlegung des Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung nicht zwischen Teilen des Bahngeländes, bei denen eine „Freigabe“ durch die Bahn weniger wahrscheinlich ist und solchen, bei denen eher mit einer solchen zu rechnen ist, unterschieden wird.

Auf Grundlage der Satzung kann die Stadt Biberach ein Vorkaufsrecht ausüben, sofern das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (vgl. § 25 Abs. 2 S. 1 i.V.m. § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB). Dem Wohl der Allgemeinheit dient die Ausübung des Vorkaufsrechts regelmäßig dann, wenn die städtebaulichen Gründe hierfür jenen entsprechen, die mit der jeweiligen Maßnahme verfolgt werden. Das Vorkaufsrecht muss der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Satzung dienlich sein.

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.

3. Weiteres Vorgehen

Nach Beschlussfassung soll die Satzung amtlich bekannt gemacht und zur Rechtskraft geführt werden.

Winter

Anlagen

Anlage 1 Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich „Östliches Bahnhofsumfeld“,
Anlage 2 Lageplan zum Geltungsbereich