

Vorlage an den Gemeinderat

Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB "Areal Westtangente/Kronenrain", Gemarkung Neuenburg

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

- Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem allgemeinen Vorkaufsrecht der Gemeinden gemäß § 24 BauGB und dem besonderen Vorkaufsrecht der Gemeinden gemäß § 25 BauGB.

Gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB 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.

Mit der Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, zieht eine Stadt/Gemeinde eine städtebauliche Maßnahme in Betracht, nämlich die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung durch einen Bebauungsplan.

Es ist vorgesehen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Areal Westtangente/Kronenrain“ in der Sitzung des Gemeinderates am 19.12.2022 zu fassen.

- Die Stadt Neuenburg am Rhein hat im Vorfeld der Landesgartenschau mit einem Sanierungsgebiet, mehreren Bebauungsplänen und zahlreichen Baumaßnahmen enorme Anstrengungen unternommen, um insbesondere die Innenstadt aber auch das gesamte Stadtumfeld und die Verbindung von der Innenstadt hin zum Rhein aufzuwerten. Diese Anstrengungen bezogen sich ebenfalls auf einen attraktiv gestalteten Stadteingang. Aus diesem Grund hat die Stadt Neuenburg am Rhein für das Kronenareal, das sich direkt im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Areal Westtangente/Kronenrain“ befindet, im Jahr 2016 einen Wettbewerb durchgeführt. Mit der Umsetzung des Wettbewerbs findet auf der Nordseite der Straße Kronenrain mit der Errichtung des Parkhauses, des Aussichtsturms und der Stadterrasse mit angrenzender ergänzender Bebauung eine große städtebauliche Aufwertung statt.

Diese Anstrengungen zur Gestaltung des Stadteingangs sollen sich auf der südlichen Seite des Kronenrains widerspiegeln. Daher soll das „Areal

Westtangente/Kronenrain“ höherwertig entwickelt werden. Die Gemeinde möchte mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine angemessene Gestaltung des Stadteingangs am Kronenrain Sorge tragen.

Da das Plangebiet den nördlichen Abschluss des Gewerbegebiets an der Gottlieb-Daimler-Straße bildet, soll zwar die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet beibehalten werden. Die Stadt möchte aber durch entsprechende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften den Rahmen für eine qualitative Aufwertung und eine höherwertige Gestaltung vorgeben.

Der Regelung mittels Festsetzungen im Bebauungsplan sowie mittels örtlicher Bauvorschriften sind jedoch Grenzen gesetzt. Dies gilt zunächst hinsichtlich der konkreten Nutzung des Grundstücks. Auf diese kann die Stadt Neuenburg am Rhein, wenn sie Eigentümerin der betreffenden Flächen ist, im Wege vertraglicher Regelungen im Detail Einfluss nehmen. Zudem kann die Stadt Neuenburg am Rhein als Eigentümerin Einfluss darauf nehmen, dass sich Betriebe in Neuenburg am Rhein ansiedeln, die zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen.

Der Erwerb der im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung "Areal Westtangente/Kronenrain" liegenden Grundstücke ist der Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme somit dienlich.

Somit besteht gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für die Stadt Neuenburg am Rhein die Möglichkeit, eine Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zu erlassen.

Zur Umsetzung des Vorkaufsrechts soll der beigefügte Satzungsentwurf beschlossen werden. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Satzung. Dieser entspricht dem Abgrenzungsplan des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Areal Westtangente/Kronenrain“, ohne die Straße, die bereits im Eigentum der Stadt ist.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB „Areal Westtangente/Kronenrain“ gemäß § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit § 25 BauGB entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf und Abgrenzungsplan zu beschließen.

07.12.2022 / Müller, Cornelia