Drucksache
2022-260

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 11.07.2022

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	12.07.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	19.07.2022	
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2022	

Übergeordnete Themen
Konzept Wärmeversorgung Raunheim - KWR
Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Themenziele

Betreff:

Umsetzung KWR
Hier: Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung über den Erlass eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.50 "Westlich der Bahnhofstraße"

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung „Westlich der Bahnhofstraße“ zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch (Vorkaufrechtssatzung) wird beschlossen.

2. Die Verwaltung wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der unter 1. Beschlossenen Satzung beauftragt.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge: Beschluss 2022-232 „Umsetzung des KWR“ vom 02.06.2022
Ist immer durch den FD auszufüllen

Begründung

1. Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) ergibt sich für Gemeinden die Möglichkeit, auf der Grundlage einer zu diesem Zweck erlassenen Satzung in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein besonderes Vorkaufsrecht auszuüben.

Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Gemeinden bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben können, um jene Maßnahmen später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht dabei weit über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrechts des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine langfristig angelegte gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist.

Die umfassenden Möglichkeiten der Bodenvorratspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. In diesem Zeitraum verfügen die Gemeinden in Maßnahmengebieten über ein Vorkaufsrecht. Dies kann selbst dann zum Grunderwerb eingesetzt werden, wenn dies nach Wirksamwerden der eigentlichen Maßnahme (z.B. Bebauungsplan) nicht mehr zulässig wäre. Einer Vorkaufsrechtsatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen.
Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

2. Begründung des Erlasses einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Anfang 2010 lebten in Raunheim ca. 14.700 Einwohner. Bis Ende 2019 stieg die Einwohnerzahl auf über 17. 000 Menschen an. Das beschriebene Wachstum der Einwohneranzahl in Raunheim geschah obgleich in derselben Zeit, in der raumordnerische Restriktionen über die Siedlungsbeschränkungs-regelungen des Landes Hessen sowie die Bauverbotsregelungen des Bundes gemäß Fluglärmschutzgesetz bestanden.

Seit Erreichung der Rechtskraft der unterschiedlichen Bebauungspläne ist eine deutliche Konsolidierung der Einwohnerzahl in Raunheim zu verzeichnen. Nach einer Phase der Stagnation sinkt die Einwohnerzahl aktuell. Damit zeigt sich, dass das etablierte Instrument der Begrenzung von

Nachverdichtungsmöglichkeiten erfolgreich wirkt. Gleichzeitig wächst aber die Bevölkerung in der Region Rhein-Main fortwährend. Damit bleibt der Siedlungsdruck auch bezogen auf Raunheim weiter hoch.

Der weiteren Verdichtung der Agglomerationsräume steht der Verlust von Bevölkerung in ländlichen Räumen gegenüber. Die beschriebene Wanderungsbewegung ist Teil des sogenannten demographischen Wandels. Dieser betrifft auch auf lokaler Ebene insbesondere die Bereiche der Wirtschaft, der Energie, des Verkehrs und des Wohnens in vielfältiger Form.

In Raunheim verbliebene Nachverdichtungspotentiale sollten prioritär im Sinne des öffentlichen Interesses genutzt werden. Dies gilt insbesondere für Wohnbedarfe, die sich für Menschen ergeben, die über längere Zeit in Raunheim gewohnt haben und im Alter nun erweiterte Anforderungen an das Wohnen entwickeln. Hierzu gehört insbesondere der Bedarf an barrierefreiem Wohnen und das Verweilen im gewohnten sozialen Kontext.
Mit der vorliegenden Vorkaufrechtssatzung soll daher eine Flächenentwicklung gesichert werden, die Seniorinnen und Senioren der Stadt Raunheim ein qualitativ hochwertiges Wohnangebot inmitten der Stadt schafft. Die beiden Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 61.23.50 „Westlich der Bahnhofstraße“. Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA), entsprechend der Gebietstypik des Quartiers, grundsätzlich und ohne Einschränkung zulässig.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der rechtskräftige Bebauungsplan 61.23.50 „Westlich der Bahnhofstraße“ schafft grundsätzlich Angebote zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Eine seiner Hauptaufgaben ist die Festsetzung der räumlichen Verdichtung innerhalb seines Geltungsbereichs. Nicht hingegen vermag er als sog. Angebotsplan - im Sinne einer Feinsteuerung - vorzuschreiben, was konkret errichtet werden soll. Hierzu bedarf es einer aktiven kommunalen Bodenbevorratung über die im Entwurf vorliegende Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts.

Die beiden Flurstücke 66/13, 66/16 befinden sich in der Flur 2, im westlichen Stadtteil in Raunheim und ergeben eine Gesamtfläche von circa 1.623m². Sie liegen im Geltungsbereich des bereits genannten Bebauungsplans und sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 Baunutzungsver-ordnung (BauNVO) festgesetzt.

Abb.: Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung in Raunheim Flur 2, Flurstücke 66/13, 66/16

Zulässig sind neben Wohngebäuden und nicht störenden Handwerksbetrieben auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Stadt Raunheim beabsichtigt, in zentraler Lage, Angebote für seniorengerechtes Wohnen auf den beschriebenen Flächen errichten zu lassen. Der Raunheimer Bahnhof ist in 750 Meter zu Fuß erreichbar und Praxen / das Ärztehaus im Bereich des Stadtzentrums befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Im Wohnumfeld befinden sich soziale Einrichtungen, wie Kindertagesstätten und Schulen. Weiterhin wird die Nahversorgung durch mehrere Einkaufsmöglichkeiten, wie REWE, Bäckereiläden und gastronomische Angebote gesichert. Die vorgesehene Nutzung integriert sich problemlos in das Infrastrukturnetz der Stadt.

Der Standort bietet insbesondere folgende Vorteile:

- Verknüpfung mit anderen zentralen Nutzungen, im Sinne der kurzen Wege
- Gesicherte Nahversorgung im Wohnungsumfeld
- Flächen erhalten nach Leerstand eine neue attraktive Nutzung
- Stadtstrukturelle Einfügung in die Umgebung
- Neue wohnungsbezogene mikroklimawirksame Freiflächen
- Attraktive Gestaltung durch Entsiegelung und Begrünung

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>

Finanzielle Auswirkungen	keine
Haushaltsjahr	
Kostenstelle	
Sachkonto	
Investitionsnummer	

Drucksache
2022-260

Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		_____ Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	_____ Euro	
	Ertragserhöhung	_____ Euro	
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung:		Ja / Nein	
Sonstige Hinweise:			

Jühe Bürgermeister	Laubscheer FBL III	Bartsch FD III.2