



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-431/21-26	
Datum	14.06.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	20.06.2023	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2023	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.09.2023	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	26.09.2023	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	05.10.2023	beschließend

Betreff:

Weiteres städtebauliches Vorgehen zu den freiwerdenden Stellantis-Flächen

Hier: Verabschiedung einer zweiten Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“

Bezug: Verabschiedung einer Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ ([DS-163/21-26](#))

und

Verabschiedung einer Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ ([DS-202/21-26](#))

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. mit Beschluss vom 28.04.2022 ([DS-163/21-26](#)) für die Unternehmensflächen von Opel, mit Ausnahme der Flächen des „Green Campus“, die Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ beschlossen worden ist, die durch Beschluss vom 2.06.2022 ([DS-202/21-26](#)) um die Flächen des „Green Campus“ erweitert wurde.
2. die von Segula genutzten Flächen zwischen Rugbyring und Bahnstrecke bisher nicht Gegenstand der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ sind.
3. das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West – Bereich Segula“ erarbeitet worden ist, auf dessen Grundlage eine weiterführende Rahmenplanung erarbeitet und ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren, Nr. 158, „Rugbyring Mitte“ gefasst werden soll.
4. die durch [DS-162/21-26](#) und [DS-203/21-26](#) beschlossenen Voruntersuchungen für eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Anpassungsmaßnahme auf die von Segula genutzten Flächen zwischen Rugbyring und Bahnstrecke ausgedehnt werden sollen.

B. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die zweite Ergänzung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ um den Bereich der Segula-Flächen gemäß Anlage 1 (F11, Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstücke 840/26, 840/27 und 840/29).

Begründung:

A. Ziel

Mit der Vorlage soll über die Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ um die Segula-Flächen entschieden werden.

B. Ausgangslage

a. Ausgangslage Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ / Beschlusshistorie

Zur künftigen Nutzung von potentiell für eine Freisetzung vorgesehenen Flächen bei Opel wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.2020 der fraktionsübergreifende Antrag „Ideenwettbewerb Opelflächen“ beschlossen. Auf dieser Basis wurde mit Opel die Erarbeitung eines Rahmenkonzepts vereinbart. Am 29.09.2021 hat das Unternehmen die konkreten Freisetzungspläne erstmalig vorgestellt.

Das mit Stellantis/Opel abgestimmte „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ wurde am 25.11.2021 von der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis genommen ([DS-118/21-26](#)). Weiterhin wurde beschlossen, dass beide Konzepte für die weitere Bearbeitung bindend sein sollen und dass auf deren Grundlage eine weiterführende Rahmenplanung erarbeitet wird.

Ergänzend zum Rahmenkonzept wurden die Planungsgrundlagen inzwischen mit dem Beschluss des „Städtebaulichen Zielkonzeptes Rüsselsheim West“ ([DS-347/21-26](#)) vom 23.03.2023 vertieft.

Um die Neugestaltung und Entwicklung der freiwerdenden Stellantis/Opel-Flächen zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2022 für die Unternehmensflächen die Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ beschlossen ([DS-163/21-26](#))).

Der Stadtverordnetenbeschluss zur Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ um die Flächen des sog. „Green Campus“ erfolgte am 2.06.2022 ([DS-202/21-26](#))). Hintergrund waren öffentlich verfügbare Informationen über Planungen von Stellantis/Opel, den „Green Campus“ zu veräußern, neu entwickeln zu lassen und im Wege einer Pacht oder Miete weiter zu nutzen.

Parallel zur Vorkaufsrechtssatzung hat die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2022 in Wahrnehmung ihrer kommunalen Planungshoheit die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen ([DS-162/21-26](#)). Der Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Anpassungsmaßnahme wurde bereits mit der am 2.06.2022 beschlossenen [DS-203/21-26](#) um die Flächen des „Green-Campus“ erweitert.

Neben den bisher untersuchten Stellantis/Opel-Flächen hat sich ein Planungs- und Entwicklungsbedarf auch für die von Segula genutzten Flächen zwischen Rugbyring und Bahnstrecke herausgestellt.

In der weiteren Bearbeitung wurden die Abhängigkeiten in der technischen und verkehrlichen Infrastruktur zwischen Stellantis und Segula deutlich. Des Weiteren soll der städtebauliche Zusammenhang zwischen den Stellantis- und den Segula-Flächen sichergestellt werden. Somit

sollten auch die Flächen der Fa. Segula in die weitere städtebauliche Entwicklung Rüsselsheims West eingebunden werden.

In einem ersten Schritt wurde durch das Büro AS+P ein Rahmenkonzept für die Segula-Flächen erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Bauleitplanung dienen soll. Die Beschlussfassung hierzu soll voraussichtlich in der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.2023 erfolgen.

Segula wurde zu den vorgesehenen städtebaulichen Schritten bzw. Maßnahmen vorab informiert. Auch wurde dem Unternehmen das Rahmenkonzept vorab zur Verfügung gestellt. Unter anderem wurde gegenüber Segula auf den erforderlichen Gleichklang des Vorgehens mit dem Vorgehen zu den freiwerdenden Stellantis-Flächen und dem zukünftigen Stellantis-Campus hingewiesen

In weiteren Schritten sind Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bzw. eine Anpassungsmaßnahme notwendig. Der Einleitungsbeschluss zur Erweiterung der „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West“ wird voraussichtlich ebenfalls in der Stadtverordnetenversammlung am 20.07.2023 beschlossen.

Segula wurde zu den vorgesehenen städtebaulichen Schritten bzw. Maßnahmen vorab informiert. Auch wurde dem Unternehmen das Rahmenkonzept vorab zur Verfügung gestellt. Unter anderem wurde gegenüber Segula auf den erforderlichen Gleichklang des Vorgehens mit dem Vorgehen zu den freiwerdenden Stellantis-Flächen und dem zukünftigen Stellantis-Campus hingewiesen.

b. Erweiterung der Vorkaufsrechtsatzung „Rüsselsheim West“

Die Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ dient neben der Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen, die im Rahmenkonzept bei Satzungsbeschluss enthalten waren, auch der Sicherung etwaiger künftiger Maßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Da auch die Segula-Flächen möglicherweise Gegenstand der Entwicklungssatzung sein könnten, wird der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ um die Segula-Flächen erweitert.

c. Möglichkeiten der Vorkaufsrechtsausübung

Rechtsgrundlage für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung bildet § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB):

„Die Gemeinde kann

...

2. 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 dem städtebaulichen Rahmenkonzept für die Segula-Flächen liegen Zielsetzungen für die städtebauliche Entwicklung vor. Damit besteht die Möglichkeit zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, um in Verkaufsfällen die städtebaulichen Entwicklungen ggf. sichern zu können.

Angesichts der Größe der von Stellantis/Opel und Segula nicht mehr benötigten Flächen im Stadtgebiet, ist eine Vorkaufsrechtssatzung auch erforderlich, um eine planvolle städtebauliche Entwicklung vorausschauend zu sichern, wenn die Grundstücke nicht mehr im Alleineigentum eines einzigen Unternehmens stehen, sondern in den nächsten Jahren voraussichtlich parzelliert und an eine Vielzahl von Eigentümer/innen mit potenziell gegenläufigen Interessen veräußert werden.

Das Vorkaufsrecht wird durch einen separaten Verwaltungsakt ausgeübt. Es darf nur ausgeübt werden, wenn Gemeinwohlgründe dessen Ausübung rechtfertigen. Erwerber/innen des

Kaufgrundstücks können die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn sie sich verpflichten, das betreffende Grundstück im Einklang mit den städtebaulichen Zielen der Stadt zu entwickeln.

Mit der wirksamen Ausübung des Vorkaufsrechts tritt die Stadt in einen bestehenden notariellen Grundstückskaufvertrag als neue Käuferin anstelle des ursprünglichen

Käufers/der ursprünglichen Käuferin ein. Dabei werden sämtliche Regelungen des Grundstückskaufvertrags 1:1 übernommen.

Die Stadt hat das Recht, den zwischen den ursprünglichen Parteien des Kaufvertrags vereinbarten Kaufpreis auf den Verkehrswert zu reduzieren, wenn der Kaufpreis diesen übersteigt (preislimitierendes Vorkaufsrecht). Überschreitet der Kaufpreis den Verkehrswert, hat sie ein Wahlrecht, ob sie den vertraglich vereinbarten Kaufpreis hinnimmt oder ihn auf den Verkehrswert herabsetzt. Reduziert die Stadt den Kaufpreis auf den Verkehrswert, ist der Verkäufer/die Verkäuferin berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Das Rücktrittsrecht ist bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechtes gegenüber der Gemeinde zu erklären. Die Stadt kann den Verkäufer/die Verkäuferin daher nicht zum Abschluss des Vertrages zum Verkehrswert verpflichten.

Neben dem Kaufpreis sind weitere Kosten (Grunderwerbssteuer in Höhe von 6 Prozent, ggf. Notarkosten) durch die Stadt zu tragen.

Das Vorkaufsrecht kann grundsätzlich auch zu Gunsten Dritter angewendet werden. Dafür muss ein entsprechendes Verhältnis geregelt sein, etwa in Form von Vereinbarungen (über die Entwicklungsziele etc.).

Ebenfalls ist eine Ausübung des Vorkaufsrechts für Teilflächen möglich. Jedoch ist dabei zu klären, welcher Anteil des Gesamt-Kaufpreises auf die Teilfläche entfällt, für die das Vorkaufsrecht ausgeübt wird. Diese Herausforderung stellt sich für die betreffenden Flächen in besonderem Maße, weil diese unterschiedlich vorbelastet sind (Umweltschäden) und unterschiedlichen Nachnutzungen zugeführt werden sollen. Im Streitfall muss dies dann notfalls durch ein gerichtliches Verfahren geklärt werden, wenn Verkäufer/in und Stadt hier keine Einigung finden.

Das Vorkaufsrecht muss binnen drei Monaten nach Vorlage eines Grundstückskaufvertrags bei der Stadt ausgeübt werden. Der Bescheid über seine Ausübung muss den Parteien des Kaufvertrags binnen dieser Frist auch zugehen. Den Erwerbenden steht die Möglichkeit zu, das Vorkaufsrecht abzuwenden, indem sich zur Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen verpflichtet wird.

Alternativ zur Abwendung kann der Erwerber/die Erwerberin binnen eines Monats Widerspruch gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts ausüben.

Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens können ebenfalls Regelungen zur Abwendung des Vorkaufsrechts durch Vereinbarung zwischen Erwerbenden und Stadt erfolgen. Scheitert dies, kann die Rechtmäßigkeit der Vorkaufsrechtsausübung verwaltungsgerichtlich überprüft werden. Die Dauer der betreffenden Verfahren können dabei nicht im Vorhinein prognostiziert werden.

Die Vorkaufsrechtsatzung bleibt in Kraft, bis sie aufgehoben wird.

Die Vorkaufsrechtssatzung findet keine Anwendung, wenn nicht das Grundstück, sondern die Gesellschaftsanteile des Eigentümers (insb. einer Grundstücks-GmbH) veräußert werden, sog. „share deal“.

C. Weiteres Vorgehen

Das weitere Vorgehen soll gemäß den genannten Beschlusspunkten erfolgen.

D. Handlungsalternativen

Ohne die Ergänzung der Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ wird der Stadt ihre städtebauliche Einflussmöglichkeit auf die Segula-Flächen genommen. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht auf Basis des BauGB ist für die betreffenden Flächen nicht gegeben.

E. Kosten / Folgekosten

Die Kosten für die Anwendung einer Vorkaufsrechtssatzung ergeben sich wie unter B. Ausgangslage, c. Möglichkeiten der Vorkaufsausübung beschrieben. Die Ausübung setzt voraus, dass entsprechende Mittel im Haushalt bereitgestellt sind und eine Haushaltsgenehmigung vorliegt.

F. Nächste Schritte

Nach Beschluss der Änderungssatzung ist ihr Erlass in den ansässigen Zeitungen bekannt zu machen. Damit tritt die Satzung in Kraft.

G. Auswirkungen auf das Klima

Durch die Vorkaufsrechtssatzung und ihre Ergänzung um die Segula-Flächen ergeben sich keine direkten Auswirkungen auf das Klima.

Rüsselsheim am Main, den 20.06.2023

Udo Bausch
Oberbürgermeister