

Sitzungsvorlage		Vorlage- Nr:	VO/2020/3190-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	04.06.2020
		Referent:	Thomas Beese
Vorkaufsrechtssatzung "Coburger Straße"			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
15.07.2020	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

I. Sitzungsvortrag:

Im Jahr 1993 startete das Planfeststellungsverfahren, mit dem der viergleisige Ausbau der Bahnstrecke in Bamberg ermöglicht werden soll. Nach den das Planfeststellungsverfahren im Jahr 1998 gestoppt worden ist, wurde es im Jahr 2009 wiederaufgenommen. Im Rahmen dieses Planfeststellungsverfahrens steht die Stadt Bamberg in der Pflicht, die sich aus der neuen Streckenführung ergebenden Chancen für die Stadtentwicklung zu nutzen.

Wie schon im Sitzungsvortrag (VO/2019/2407-R6) vom 26.06.2020 dargestellt worden ist, empfiehlt die Stadtverwaltung, dass die Stadt Bamberg frühzeitig und umfassend ihr Interesse am Grunderwerb von Flächen, die sich im Rahmen des Bahnausbau für städtebauliche Entwicklungen entlang der Bahnstrecke eignen, einbringt.

Aus dem Planfeststellungsverfahren für die neue Bahntrasse ergeben sich für die Stadt Bamberg mehrere Potenzialflächen, die sich für eine städtebauliche Entwicklung anbieten. Eine dieser Flächen ist der Bereich zwischen Coburger Straße, dem geplanten neuen Verlauf der Bahnstrecke Bamberg - Rottendorf und dem neu geplanten Bahnübergang Coburger Straße (siehe Anlage).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,28 ha und folgende Flurnummern bzw. Teilflächen von Flurnummern der Gemarkung Bamberg: 6485, 6486, 6487, 6488, 6554/1 (teilw.), 6701/1, 6704/4.

Für diesen Bereich ist eine gewerbliche Nutzung geplant. Das Entwicklungsziel ist das Gewerbegebiet "Hallstadter Straße" südlich der Coburger Straße fortzusetzen. Zudem sollen durch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden, um die Lärmsituation in diesem Bereich zu verbessern. Das Entwicklungsziel, das bestehende Gewerbegebiet "Hallstadter Straße" zu erweitern, leitet sich aus den Zielen der Raumordnung (Regionalplan Oberfranken-West) gemäß § 3 Raumordnungsgesetz (ROG). Dort heißt es im Ziel 2.1: Im Mittelbereich Bamberg soll der Ausbau als Dienstleistungszentrum durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im tertiären Bereich verbessert werden. Des Weiteren besagt das Ziel 2.2: Die wirtschaftliche Attraktivität des Oberzentrums Bamberg soll weiter gestärkt werden. Die Stadt Bamberg will diese verbindlichen Vorgaben der Regionalplanung mit dem ausgegebenen Entwicklungsziel nachkommen.

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit Artikel 23 der

Gemeindeordnung (GO), 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 geltend zu machen.

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 diese 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 Bodenvorratungspolitik 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, das selbst dann zum Grunderwerb eingesetzt werden kann, 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. Eine Angabe des Verwendungszwecks jener Grundstücke, für die ein Vorkaufsrecht geltend gemacht wird, ist nach den Vorschriften des § 25 BauGB nur erforderlich, soweit dies zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Kann die Gemeinde aber je nach Konkretisierungsgrad der Planung Angaben zum vorgesehenen Verwendungszweck des Grundstücks machen, ist sie hierzu auch verpflichtet. Es ergibt sich hieraus allerdings keine bindende Wirkung, welche die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts berührt. Maßgebend ist allein, ob der angenommene Verwendungszweck zum Zeitpunkt der Ausübung dem Wohl der Allgemeinheit entsprach.

Nach § 26 BauGB ist die Anwendung von Vorkaufsrechten auf Grundstücken für die ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet oder durchgeführt wurde ausgeschlossen. Jedoch ist die Aufstellung der Vorkaufsrechtsatzung nicht ausgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass Grundstücke, wenn für diese kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist, durch die Fachplanungsbehörde, hier Eisenbahnbundesamt, nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) freigestellt werden können und nach der Freistellung automatisch das Vorkaufsrecht greift.

Weiteres Vorgehen:

Um alle erdenklichen städtebaulichen Entwicklungen im Bereich zwischen dem neuen Verlauf der Bahntrasse und der Coburger Straße optimal absichern zu können und das Interesse am Grunderwerb zu signalisieren, hält die Verwaltung den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB für sinnvoll.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt aufgrund
 - a) des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) in der zuletzt geänderten Fassung sowie
 - b) des § 25 Abs. 1 und Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

die Vorkaufsrechtsatzung "Coburger Straße" entsprechend der Anlage, bestehend aus Satzungstext mit Lageplan vom 07.07.2020 als Satzung.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

x	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung „Coburger Straße“ mit Stand vom 07.07.2020

Verteiler:

- **Kein Verteiler vorgesehen**