

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Vorlage- Nr:</b>	<b>VO/2021/4098-61</b>
Federführend: 61 Stadtplanungsamt		Status:	öffentlich
Beteiligt:		Aktenzeichen:	
		Datum:	24.02.2021
		Referent:	Thomas Beese
<b>Vorkaufsrechtssatzung "Zollnerstraße / Brennerstraße"</b>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
31.03.2021	Bau- und Werksenat	Entscheidung	

## I. Sitzungsvortrag:

Aus dem Planfeststellungsverfahren für die neue Bahntrasse ergeben sich für die Stadt Bamberg mehrere Potenzialflächen, die sich für eine städtebauliche Entwicklung anbieten. Wie schon im Rahmen der Sitzungsvorträge VO/2020/3275-61 (Vorkaufsrechtssatzung "Hafengleis am Bamberger Hauptfriedhof"), VO/2020/3198-61 (Vorkaufsrechtssatzung "Kleingärten am ETSV 1930"), VO/2020/3197-61 (Vorkaufsrechtssatzung "Umfeld S-Bahn-Halt Bamberg Süd"), VO/2020/3196-61 (Vorkaufsrechtssatzung "Schwarzenbergstraße") und VO/2020/3190-61 (Vorkaufsrechtssatzung "Coburger Straße") dargestellt worden ist, empfiehlt die Stadtverwaltung, dass die Stadt Bamberg frühzeitig und umfassend ihr Interesse am Grunderwerb von Flächen, die sich im Rahmen des Bahnausbaus für städtebauliche Entwicklungen entlang der Bahnstrecke eignen, einbringt. Eine weitere dieser Flächen ist der Bereich zwischen der Zollnerstraße, Brennerstraße, dem geplanten neuen Verlauf der Bahnstrecke Bamberg - Erfurt, der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Brennerstraße 17 sowie der Grundstücksgrenzen des Grundstückes Brennerstraße 15.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 1,35 ha und folgende Flurnummern bzw. Teilflächen von Flurnummern der Gemarkung Bamberg: 5140/10 (teilweise), 5140/11, 5140/17, 5140/22, 5719, 5720, 5722/5.

Das Entwicklungsziel ist, die Flächen zukünftig als Gewebestandort zu entwickeln sowie durch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Lärmsituation in diesem Bereich zu verbessern. Dieses Entwicklungsziel leitet sich aus den Zielen der Raumordnung (Regionalplan Oberfranken-West) gemäß § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ab. Dort heißt es im Ziel 2.1: Im Mittelbereich Bamberg soll der Ausbau als Dienstleistungszentrum verbessert werden, durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im tertiären Bereich. 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 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden

ist, 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 später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsprichte nach § 25 BauGB geht dabei weit über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsprichts 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, 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 Vorkaufsprichts 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 Vorkaufsprichts 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 Vorkaufsprichts berührt. Maßgebend ist allein, ob der angenommene Verwendungszweck zum Zeitpunkt der Ausübung dem Wohl der Allgemeinheit entspricht.

Nach § 26 BauGB ist die Anwendung von Vorkaufsprichten auf Grundstücken für die ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet oder durchgeführt wurde ausgeschlossen. Jedoch ist die Aufstellung der Vorkaufsprichtsatzung 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 in diesem Bereich optimal absichern zu können und das Interesse am Grunderwerb zu signalisieren, empfiehlt die Verwaltung den Erlass einer Vorkaufsprichtsatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

## **II. Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sitzungsvortrag zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beschließt:

### **Satzung**

über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB im Bereich Zollnerstraße / Brennerstraße.

### **§ 1 Anordnung des Vorkaufsprichts**

Im Bereich der Zollnerstraße / Brennerstraße werden städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsmaßnahmen in Betracht gezogen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Bamberg die Flächen in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen der Zollnerstraße, Brennerstraße, dem geplanten neuen Verlauf der Bahnstrecke Bamberg – Erfurt, der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Brennerstraße 17 sowie der Grundstücksgrenzen des Grundstückes Brennerstraße 15.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern bzw. Teilflächen von Flurnummern der Gemarkung Bamberg:

5140/10 (teilweise), 5140/11, 5140/17, 5140/22, 5719, 5720, 5722/5.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan vom 31.03.2021. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntgabe im Amtsblatt der Stadt Bamberg in Kraft.

## 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 „Zollnerstraße / Brennerstraße“ mit Stand vom 31.03.2021

### Verteiler: