



Sitzungsvorlage 040/015/2018

Amt/Abteilung: Projektgruppe Landau baut Zukunft Datum: 04.04.2018	Aktenzeichen: 040		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	03.04.2018	Vorberatung N	
Stadtvorstand	09.04.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	10.04.2018	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Arzheim	11.04.2018	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	16.04.2018	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	17.04.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.04.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Initiative "Landau baut Zukunft", Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i.V.m §§ 137 - 141 BauGB für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau
 - a. „Westlich Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße“ (westlich der Wollmesheimer Höhe in Verlängerung der Hagenauer Straße und der Kolmarer Straße) und
 - b. „Südlich Wollmesheimer Straße“ (südlich der Wollmesheimer Straße, nördlich des Birnbachs, westlich der Lazarettstraße und Raimund-Huber-Straße)
 eine Vorkaufssatzung gem. der Anlage
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung auszufertigen und gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Die Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Landau zu schaffen soll u. a. durch die Ausweisung und Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen gemindert werden.

Im Rahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“ wurden Flächen im Stadtgebiet definiert, die sich zur Wohnbaulandentwicklung eignen. Der Bedarf an Wohnraum soll zum Einen durch die Schließung von Baulücken, der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und dem Abschluss von laufenden Quartiersentwicklungen (z. B. im „Wohnpark Am Ebenberg“) gedeckt werden. Zum Anderen sollen Siedlungsflächenerweiterungen in den Stadtdörfern und vor allem im südwestlichen Bereich der Kernstadt erfolgen. Insgesamt sollen 20% des prognostizierten Wohnraumbedarfs in den Stadtdörfern und 80% in der Kernstadt abgedeckt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Sitzungsvorlagen

040/006/2017 und 040/009/2017 zur Wohnraumstrategie 2030 verwiesen, denen der Stadtrat in seiner Sitzung am 4. April 2017 mehrheitlich zugestimmt hat.

Vorbereitende Untersuchungen für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau

Bei der Initiative „Landau baut Zukunft“ kommt der Siedlungserweiterung im Landauer Südwesten eine besondere gesamtstädtische Bedeutung zu. Deshalb wurden für diese Flächen im Jahr 2016 sog. „Vorbereitende Untersuchungen“ (VU) gem. § 165 Abs. 4 i. v. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet, um zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts in Form einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ vorliegen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dauern noch an. Nach einer städtebaulichen Analyse, der Erstellung eines ersten groben Strukturkonzepts und einer ersten Beteiligung der Fachbehörden hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 27. Juni 2017 mehrheitlich die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs der Vorbereitenden Untersuchungen von 100 Hektar (ha) auf rd. 62 ha zugestimmt. Die für eine tatsächliche Bebauung in Frage kommende Fläche beträgt ca. 45 ha, die in zwei Abschnitten entwickelt werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die diesbezügliche Sitzungsvorlage 040/010/2017 verwiesen.

Neben den vorgenannten planerischen Schritten wurde ebenfalls die Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abgefragt. In den nächsten Monaten sollen darauf aufbauend im Zuge des sog. „freihändigen Erwerbs“ während der Vorbereitenden Untersuchungen den Eigentümern Angebote zum Ankauf der Grundstücke unterbreitet werden. Diese Angebote basieren auf dem sog. „entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert“.

Die entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte wurden durch den Gutachterausschuss beim Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz ermittelt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen am 3. März 2016 ging die Herbeiführung eines sogenannten Stichtages für die Ermittlung der entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerte einher. Durch diese Bekanntmachung wurde dem Grundstücksmarkt signalisiert, dass ab diesem Zeitpunkt nur die durch die allgemeine Wertsteigerung eingetretenen Werterhöhungen bei der Ermittlung der Verkehrswerte im VU-Gebiet berücksichtigt werden. D. h. alle Wertsteigerungen, die nach dem VU-Beschluss entstanden sind, bleiben beim Ankauf durch die Gemeinde unberücksichtigt.

Die Bekanntmachung des einleitenden Beschlusses diene insoweit auch der Klarstellung gegenüber Rechtsgeschäften im Geltungsbereich der VU. Mit dem Beschluss sollen im Ergebnis Spekulationsgewinne auf dem Grundstücksmarkt im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen vorgebeugt werden.

Anlass für das besondere Vorkaufsrecht

Trotz dieser oben aufgeführten Wirkungen auf den Grundstücksmarkt, liegen der Verwaltung Hinweise vor, dass zeitnah Grundstücke im VU-Gebiet seitens der Privateigentümer deutlich über dem maßgeblichen entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert verkauft werden könnten. Eine solche Praxis unerwünschter Grundstücksspekulationen führt zu einem ungewollten Anstieg der Grundstückspreise im Stadtgebiet. Zur Vermeidung von Spekulationen, zur frühzeitigen Wahrung der Entwicklungsziele der Stadt und zur Gewährleistung einer adäquaten Wohnraumversorgung im Stadtgebiet stellt der Gesetzgeber im Städtebaurecht Sicherungsinstrumente zur Verfügung.

Die Kombination der Instrumente Satzungsverkaufsrecht, preislimitierendes Verkaufsrecht und Vorbereitende Untersuchungen zur Erleichterung des Grunderwerbs

Das besondere gesetzliche Verkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die umfassenden Möglichkeiten der gemeinwohlorientierten Bodenvorratspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden (= Satzungsbeschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme). Dann wird das besondere Verkaufsrecht gegenstandslos.

In Kombination des besonderen Verkaufsrechts mit den Vorbereitenden Untersuchungen, kann auch das sog. „preislimitierende Verkaufsrecht“ gem. § 28 Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommen. Im Falle einer deutlichen Verkehrswertüberschreitung ist die Gemeinde befugt, den von ihr zu zahlenden Preis zu ändern, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks – konkret im VU-Gebiet den entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert -übersteigt und die Überschreitung nicht nur geringfügig ist.

In Kombination mit den Wirkungen des VU-Beschlusses auf die Wertentwicklung der Grundstücke kann ein besonderes Verkaufsrecht

- a) ermöglichen, in ggf. doch stattfindenden Grundstücksverkehr im VU-Gebiet einzugreifen und
- b) bodenpreisdämpfende Ankaufpreise im Sinne des städtebaulichen Entwicklungsrechts durchzusetzen.

Ferner kann vermieden werden, dass die Grundstücke von verkaufswilligen Eigentümern an Dritte veräußert werden, die den Grunderwerb voraussichtlich zu Spekulationszwecken abschließen würden. Darüber hinaus trägt der Einsatz des präventiven Verkaufsrechts mittelfristig dazu bei, eine Entwicklungsmaßnahme ggf. gänzlich zu vermeiden.

Hinweise zum Vollzug des Verkaufsrechts inkl. Herabsetzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert

Im Falle einer Herabsetzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert ist der Verkäufer gem.

§ 28 Abs. 3 Satz 2 BauGB berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Verkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall trägt die Stadt die Kosten des Vertrags auf Grundlage des Verkehrswerts (z.B. Notarkosten).

Ferner kann der Verwaltungsakt, durch den das Verkaufsrecht ausgeübt wird, vom Verkäufer und vom Käufer angefochten werden.

Ebenso hat der Verkäufer einen Anspruch auf Nachzahlung der Differenz zwischen Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis, sofern die Stadt das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem für die Ausübung des Verkaufsrechts maßgeblichen Zweck zuführt.

Auswirkungen:

Sofern im Einzelfall von dem besonderen Verkaufsrecht Gebrauch gemacht wird, fallen Kosten für den Grunderwerb an. Die Mittel für den Erwerb der Grundstücke im Landauer Südwesten sind im Haushalt unter dem Produktkonto 5225.142192 eingestellt.

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht gem. §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB inkl. den Anlagen zur Satzung 1 bis 3 (räumlicher Geltungsbereich, betroffene Flurstücke und Begründung)

Anlage 2: Ablaufschema

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Stadtbauamt

Schlusszeichnung:

