



STADT AULENDORF

Bürgermeister		Vorlagen-Nr. 10/172/2020	
Sitzung am 18.05.2020	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 13 Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für die Innenstadt der Stadt Aulendorf			
<p>Ausgangssituation: Die Stadt Aulendorf bemüht sich die Innenstadt behutsam zu sanieren und schrittweise zu erneuern. Auf diesem Weg sind Erfolge sichtbar, jedoch auch einzelne Fehlentwicklungen erkennbar.</p> <p>Aktuell besteht ein hoher Veränderungsdruck, insbesondere in den Innenstädten. Die Umsetzung von Neubauprojekten ist vor allem für Wohnnutzung derzeit wirtschaftlich attraktiv. Bei Neubauvorhaben wird eine größtmögliche Ausnutzung angestrebt, der städtebauliche Kontext wird nicht entsprechend berücksichtigt. Oft werden vorhandene Gebäude abgebrochen und damit gehen wichtige prägende Elemente des Stadtbilds unwiederbringlich verloren.</p> <p>Die historisch gewachsene Innenstadt erhält ihre besondere Prägung maßgeblich durch die überlieferte Gestalt ihrer Bebauung. Bei der Sanierung historischer Bauten kommt es durch die Verwendung moderner Baustoffe und Techniken immer wieder zu einem Verlust des charakteristischen Aussehens eines Gebäudetyps. Schlimmstenfalls erscheint ein altes Gebäude nach der Sanierung wie ein Neubau. Damit hat nicht nur das Gebäude selbst seine historische Identität eingebüßt, auch das Stadtbild verliert einen prägenden Bestandteil.</p> <p>Ziel der Stadtentwicklung ist es, die heterogene Ortsstruktur der Stadt Aulendorf zu einem besonderen Ort zu entwickeln. Die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf ist dabei eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung. Das Stadtbild trägt wesentlich zur Identität der Stadt und damit auch zur Identifikation ihrer Bewohner und Besucher mit der Stadt bei.</p> <p>Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden. Für diesen Wandel im Umgang mit der Stadt und ihrer prägenden Strukturen gehört auch eine umfassende Information und Beteiligung der Bürgerschaft von Aulendorf, um Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu ermöglichen.</p> <p>Bis Mitte 2018 wurde als 1. Arbeitsstufe eine Stadtbildanalyse erarbeitet, die die Eigenart und Besonderheiten der Stadtstruktur in der Innenstadt von Aulendorf dokumentiert. In der Innenstadt von Aulendorf sind noch zahlreiche stadtbildprägende Gebäude erhalten. Diese sind jedoch zum Teil stark sanierungsbedürftig, daher besteht großer Handlungsbedarf im Hinblick auf den Umgang mit diesen Gebäuden.</p> <p>Um das historisch gewachsene Stadtbild von Aulendorf zu bewahren und qualitativ weiterzuentwickeln wurde auf der Grundlage der Stadtbildanalyse eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Darin wird der Sanierung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude klarer Vorrang vor Abbruch und Neubebauung eingeräumt.</p> <p>Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist ein Instrument zum Schutz städtebaulich erhaltenswerter Bereiche. Die Erhaltungssatzung übernimmt dabei eine vorsorgende Rolle, während die Gestaltungssatzung ein aktives Instrument zur Bewahrung eines schutzwürdigen Ortsbildbereichs vor störenden gestalterischen Veränderungen darstellt.</p>			

Mit der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll der sorgsame Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz herausgearbeitet und insgesamt das Bewusstsein für die vorhandenen einzigartigen Werte der Innenstadt gestärkt werden. Ziel der Satzung ist der Erhalt des Typischen und Identitätsstiftenden einerseits und die Fortentwicklung der Innenstadt mit der notwendigen und dem Ort angemessenen Qualität in Städtebau und Gestaltung andererseits. Die Satzung ist nicht darauf ausgelegt, den heutigen Zustand des Ortsbildes zu konservieren, sondern eine lebendige Weiterentwicklung zu ermöglichen und zu einem harmonischen Gesamtbild zu führen.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung stellt ein zentrales Steuerungsinstrument für die Stadtentwicklung dar, welches jedoch nicht alle wichtigen städtebaulichen Belange abdecken kann. Dafür wurde aufbauend auf der Stadtbildanalyse und weitere vorliegende Planungen eine integrierte städtebauliche Rahmenplanung für die Innenstadt von Aulendorf erforderlich.

Die Rahmenplanung für die Innenstadt soll den Bezug zur Gesamtstadt herstellen und dabei den historischen Kernbereich der Stadt Aulendorf sichern sowie die besonderen vorhandenen Potenziale hervorheben (Topografie, Wohnqualität, Gestaltqualität, Baugeschichte und Identität) und umsichtige und kleinräumige Entwicklungsperspektiven der einzelnen Stadtquartiere aufzeigen.

Der Rahmenplan zeigt als informelles Planwerk die Entwicklung mit Grundsatzaussagen zu Nutzungen und zur Erschließung auf.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist in Form einer Stadtbildfibel aufbereitet, um den Regelungsinhalt und die Auslegung der einzelnen Anforderungen durch positive Beispiele und Erläuterungen gut verständlich darzustellen.

Für die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 23.03.2020 bis 30.04.2020, gem. § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls im Zeitraum vom 23.03.2020 bis 30.04.2020 statt. Die Beschlussfassung über die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung soll in der Gemeinderatssitzung am 29.06.2020 erfolgen.

Zur Umsetzung der Ziele aus der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sowie aus dem städt. Rahmenplan sieht die Stadt Aulendorf den Ankauf evtl. notwendiger Grundstücke im Geltungsbereich des Rahmenplanes „Innenstadt“ und der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt“ in Betracht.

Sicherung der Ziele durch eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB

Gem. § 25 BauGB (besonderes Vorkaufsrecht) kann die Gemeinde

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen;
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 Grundstücken zusteht.

Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Dies bedeutet, dass nach Beschlussfassung die Stadt Aulendorf die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ortsüblich bekannt zu machen hat.

§ 25 Abs. 2 BauGB regelt, dass § 24 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden ist. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Hieraus ergibt sich, dass das Vorkaufsrecht nicht beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten (§ 24 Abs. 2 BauGB) und das Vorkaufsrecht nur dann ausgeübt werden kann, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dies bedeutet, dass jeweils im konkreten Einzelfall eine Prüfung vorzunehmen ist, in wieweit die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Nach der Gesetzesintension dient das besondere Vorkaufsrecht einem vorsorgenden Grunderwerb. Aus städtebaulichen Gründen soll die Stadt Aulendorf bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel kaufen können, die spätere Maßnahmen leichter durchführen zu können. Nach der herrschenden Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss die Einräumung des besonderen Vorkaufsrechts zur Sicherung an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein (sogenanntes Sicherheitsbedürfnis).

Durch die in Aufstellung befindliche Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Aulendorf sind die städtebaulichen Entwicklungsziele und damit das Sicherheitsbedürfnis entsprechend begründet. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB gilt sowohl für bebaute als auch für unbebaute Grundstücke.

Ausübung des Vorkaufsrechts

Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt voraus, dass das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, wobei durch das Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beigetragen werden soll.

Ein in die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigendes Wohl der Allgemeinheit ist ein qualifiziertes, sachlich objektives Interesse als Ergebnis einer Abwägung, der im Einzelfall miteinander im Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interesse. Erforderlich ist, dass im Hinblick auf eine bestimmte Aufgabe überwiegend Vorteile für die Öffentlichkeit angestrebt werden. Dabei müssen die Interessen der am Kauf beteiligten mit denen der Gemeinde abgewogen werden. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gewinnstreben oder zur Vorratshaltung von Grundstücken nicht. Eine Ausübung des Vorkaufsrechts aus fiskalischem Interesse ist nach der ständigen Rechtsprechung nicht zulässig.

Nach der Hauptsatzung der Stadt Aulendorf ist der Bürgermeister über die Ausübung von Vorkaufsrechten im Wert bis 80.000 € im Einzelfall zuständig. Bei Vorkaufsrechten im Wert von 80.000 € aber nicht mehr als 300.000 € im Einzelfall ist der Ausschuss für Umwelt und Technik zuständig, darüber hinaus der Gemeinderat.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich für die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt“. Der Geltungsbereich umfasst die im Lageplan dargestellten Grundstück (Anlage 1). Ergänzend sind sämtliche von der Vorkaufsrechtssatzung erfassten Grundstücke in der Anlage 2 aufgelistet.

Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, für den Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt“ eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

Beschlussantrag:

1. Dem Erlass der Satzung der Stadt Aulendorf über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung der Stadt Aulendorf über das besondere Vorkaufsrecht öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

- Satzung der Stadt Aulendorf über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Lageplan vom 08.08.2019 (Anlage 1 zur Satzung)
- Aufzählung der von der Vorkaufsrechtssatzung umfassten Grundstücke (Anlage 2 zur Vorkaufsrechtssatzung).

Beschlussauszüge für

Aulendorf, den 08.05.2020

Bürgermeister

Kämmerei

Hauptamt

Bauamt

Ortschaft