

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2006/043
öffentlich		
Datum 24.03.2006	Aktenzeichen IV.1.2	Federführend: Frau Reuter

Betreff

Aufhebung der Satzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt an unbebauten und bebauten Grundstücken

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 19.04.2006 29.05.2006	Berichterstatter Herr Schade
--	--	--

Beschlussvorschlag:

Die Satzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt an unbebauten und bebauten Grundstücken in dem geplanten Entwicklungsgebiet Bei-moor-Süd wird gemäß Anlage 3 aufgehoben.

Sachverhalt:

Mit Vorlagen Nr. 2001/94.1/STV (siehe Anlage 1) wurde beschlossen, für das Gebiet Bei-moor-Süd zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen für die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach § 165 Abs. 3 BauGB **vorbereitende Untersuchungen** gemäß § 165 Abs. 4 in Verbindung mit § 141 BauGB durchzuführen und damit eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzuleiten.

Eine Festlegung dieses Gebietes als Entwicklungsgebiet hätte zur Möglichkeit, dass die Stadt Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert, also ohne Berücksichtigung zukünftiger Wertsteigerungen, erwirbt. Die Stadt hätte mit der Einleitung der Entwicklungsmaßnahme den Verkehrswert der Grundstücke festgeschrieben, die es im Gegenzug aber auch zum Grunderwerb verpflichtet. Der Differenzbetrag zwischen Grunderwerbskosten und späteren Grundstückserlösen zum Neuordnungswert wäre zur Finanzierung sämtlicher Maßnahmen (z. B. Straßenbau) zu verwenden. Die Festlegung des Entwicklungsgebietes sollte die zügige Durchführung der angestrebten städtebaulichen Maßnahme sicherstellen.

Anlass für den damaligen Beschluss war unter anderem, dass die WAS der Stadt nach Gesprächen mit den Grundeigentümern mitgeteilt hat, dass sich der Grunderwerb sehr schwierig gestalten würde. Die Stadt wurde gebeten zu prüfen, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach Baugesetzbuch durchgeführt werden könne. Aus diesem Grund wurden sowohl die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für ein Entwicklungsgebiet als auch die Vorkaufsrechtssatzung laut Anlage 2 beschlossen. Das Vorkaufsrecht der Stadt ist grundsätzlich anwendbar bei Bestehen eines B-Planes und von öffentlich benötig-

ten Flächen. Eine Ausnahme der Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes bilden Grundstücke im Entwicklungsgebiet. In diesem Fall kann die Stadt auch bei Privatgrundstücken ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen.

Voraussetzung für die Festlegung eines Entwicklungsgebietes ist jedoch unter anderem, dass sich der Grunderwerb, wie von der WAS mitgeteilt, schwierig gestaltet.

Da die angestrebten städtebaulichen Ziele zwischenzeitlich mit anderen Instrumentarien erreicht werden konnten, zum Beispiel

- Aufstellung des B-Planes Nr. 82, der den Stand nach § 33 BauGB in Teilen erreicht hat
- Verhandlungen mit einem Eigentümer über einen Ablösevertrag oder einem Erschließungsvertrag
- Grunderwerb der Stadt von einem Eigentümer mit einer für die verkehrliche Erschließung wesentlichen Grundstücksfläche
- Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 88 mit der Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre

scheidet die Entwicklungsmaßnahme als Instrument aus. Ein Bedarf für die noch ausstehenden Flächen (s. Anlage 4) ein Entwicklungsgebiet festzulegen, besteht nicht.

Dementsprechend kann auch die Satzung über das Vorkaufsrecht aufgehoben werden.

Pepper
Bürgermeisterin

Anlagen:

- | | |
|-----------------|--|
| Anlage 1 | Vorlagen-Nr. 2001/094.1/STV mit den dazugehörigen Anlagen |
| Anlage 2 | Satzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt an unbebauten u. bebauten Grundstücken in dem geplanten Entwicklungsgebiet Beimoor-Süd |
| Anlage 3 | Aufhebung der Satzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt an unbebauten u. bebauten Grundstücken in dem geplanten Entwicklungsgebiet Beimoor-Süd |
| Anlage 4 | Beimoor-Süd (Lageplan) mit den Geltungsbereichen der B-Pläne |