

Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/0576/2015

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	09.06.2015 öffentlich
Rat	22.06.2015 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Vorkaufssatzungen Nrn. 3, 4 und 5 der Stadt Rheinbach über gemeindliche Vorkaufsrechte zur Gewerbeflächenentwicklung nach § 25 Baugesetzbuch - Besonderes Vorkaufsrecht
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	Keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	Für den Erwerb von Gewerbeflächen sind entsprechende Haushaltsmittel einzuplanen.

1. Beschlussvorschlag:

1. Die Vorkaufssatzung Nr. 3 der Stadt Rheinbach über ein gemeindliches Vorkaufsrecht für den Bereich „Wolbersacker“ nach § 25 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird in der der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 09.06.2015 / Rates vom 22.06.2015 beigefügten Fassung gemäß § 16 (2) BauGB beschlossen. Sie Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Vorkaufssatzung Nr. 4 der Stadt Rheinbach über ein gemeindliches Vorkaufsrecht für den Bereich „Hochschulvierte II“ nach § 25 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird in der der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 09.06.2015 / Rates vom 22.06.2015 beigefügten Fassung gemäß § 16 (2) BauGB beschlossen. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Vorkaufssatzung Nr. 5 der Stadt Rheinbach über ein gemeindliches Vorkaufsrecht für den Bereich „Am Tönnisrodter“ nach § 25 (1) Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird in der der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 09.06.2015 / Rates vom 22.06.2015 beigefügten Fassung gemäß § 16 (2) BauGB beschlossen. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Die Verwaltung empfiehlt im Hinblick auf die in der heutigen Sitzung parallel eingebrachte Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes (BV/0561/2015/1) entsprechende Vorkaufssatzungen für die in den Anlagen dargestellten Flächen zu erlassen.

Anhand der Ergebnisse im Gewerbeflächenentwicklungskonzept kann festgestellt werden, dass für eine wirtschaftlich prosperierende Entwicklung sich ein Bedarf an weiteren Gewerbeflächen abzeichnet. In der Fortschreibung der jährlichen Flächenbelegung ausschließlich der vergangenen 10 Jahre ist ein Bedarf von 53 ha bis zum Jahre 2035 nachzuweisen. Um eine aktive Ansiedlungspolitik betreiben zu können, ist ein hoher Anteil kurzfristig verfügbarer Gewerbeflächen möglichst im Eigentum der Stadt Rheinbach bzw. der Wirtschaftsförderungsgesellschaft erforderlich; nur solche Flächen können uneingeschränkt als Mittel der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden. Bei der Flächenbereitstellung ist zu berücksichtigen, dass Gewerbeunternehmen mit ähnlichen Betriebseigenschaften an einem Standort bzw. Standortbereich zu konzentrieren sind. Zielsetzung ist es daher, im Sinne einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung für die einzelnen Wirtschaftssektoren (wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen, mittlere und kleinere Gewerbebetriebe und Handwerk sowie gewerblich-industrielle Nutzung) ausreichend Gewerbeflächen zu entwickeln, die die zunehmend diversifizierte Nachfrage nach spezifischen Standortkriterien decken.

Gemäß den Empfehlungen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes sollen 3 Standorte mit unterschiedlichen Profilen entwickelt werden. Mit dieser Entwicklung soll insbesondere sichergestellt werden, dass bestehende Freiheitsgrade nicht durch heranrückende sensible Nutzungen beeinträchtigt werden.

Es handelt sich um den östlich an das Hochschulviertel ca. 18 ha großen abgrenzenden Bereich „Hochschulviertel II“ sowie um die im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 56 „Wolbersacker“ enthaltenen Grundstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 60 ha und um den an den Entwicklungsbereich Nord I westlich angrenzenden ca. 25 ha großen Bereich „Am Tönnisrodder“.

Die Flächen befinden sich überwiegend im privaten Besitz. Um bereits im Vorfeld der Aufstellung der Bebauungspläne, bzw. im Vorfeld der Weiterführung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 56 „Wolbersacker“ Grundstücksveräußerungen, die nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der Gewerbeflächen haben könnten, durch eine aktive Liegenschaftspolitik beeinflussen zu können, ist der Erlass von Vorkaufssatzungen erforderlich. Darüber hinaus können Vorkaufssatzungen auch als Instrument der Bodenpreisdämpfung dienen.

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde 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 den Grundstücken zusteht. Diese Option kann durch die Stadt Rheinbach genutzt werden, es besteht jedoch keine Verpflichtung zur Wahrnehmung des Vorkaufsrechts.

Jede einzelne Nutzung des Vorkaufsrechtes bedarf der Einzelfallprüfung, in der insbesondere der Nutzen und Sinn eines überwiegenden öffentlichen Interesses sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden muss. Aus kommunaler Sicht ist darüber hinaus die Durchführung einer städtebaulichen und wirtschaftlichen Prüfung im Hinblick auf die Eignung eines betreffenden Grundstücks für den avisierten Nutzungszweck vorgesehen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bittet die Verwaltung, die als Anlagen 1-3 beigefügte Vorkaufssatzungen für die in den jeweiligen Anlagen der Satzungen dargestellten Flächen zu beschließen. Die Beschlüsse zum Erlass der Vorkaufssatzungen sind vom Ausschuss als Empfehlung an den Rat zu fassen. Die abschließende Beschlussfassung obliegt dem Rat.

Eine Kostenermittlung für den Erwerb und die Erschließung der in Frage kommenden Flächen zur Ermittlung des Haushaltsansatzes und Bereitstellung der Mittel sowie die Aufstellung/Fortsetzung von Bauleitplanverfahren wird im Nachgang des Erlasses der Vorkaufssatzungen erarbeitet.

Die Satzungen unterliegen keiner Genehmigungspflicht und werden nach entsprechender Beschlussfassung im Stadtrat mit der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt rechtskräftig.

Rheinbach, den 19.05.2015

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachgebietsleiterin

Anlagen:

- Anlage 1: Vorkaufssatzung Nr. 3 der Stadt Rheinbach über ein gemeindliches Vorkaufsrecht für den Bereich „Wolbersacker“
- Anlage 2: Vorkaufssatzung Nr. 4 der Stadt Rheinbach über ein gemeindliches Vorkaufsrecht für den Bereich „Hochschulviertel II“
- Anlage 3: Vorkaufssatzung Nr. 5 der Stadt Rheinbach über ein gemeindliches Vorkaufsrecht für den Bereich „Am Tönnisrodde“