

Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 26.01.2023

Vorlage 2023/651 - öffentlich:

Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach §24 BauGB für das Flurstück 1847, Gemarkung Watterdingen - Beschlussfassung

Sachverhalt:

I. Ausgangslage

Mit Kaufvertrag vom 18. November 2022 (eingegangen bei der Stadtverwaltung am 24. November 2022) verkauft Frau F. das Flurstück 1847, Gemarkung Watterdingen (siehe Plan in der Anlage) an die B. GmbH. **Das Flurstück ist 4.711 m² groß und wurde zu einem Kaufpreis von 400.000,00 EUR veräußert.** Die Stadtverwaltung hat diesbezüglich die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB geprüft und schlägt dem Gemeinderat die Ausübung vor.

II. Anforderungen an die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB kann in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB ausgeübt werden, wenn in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Abs. 2 S. 2 BauGB i.V. mit Abs. 3 vorliegt oder die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Abs. 2 BauGB aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen.

Unter einem städtebaulichen Missstand sind insbesondere gebietsbezogene Substanzmängel oder Funktionsmängel zu verstehen, die Anlass zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen geben können. Substanzmängel liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht. Funktionsmängel sind anzunehmen, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Das Vorkaufsrecht darf nach § 24 Abs. 3 S. 2 BauGB schließlich nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dies ist gegeben, wenn die Gemeinde den städtebaulichen Missstand binnen angemessener Frist beseitigen oder spürbar zurückdrängen will (siehe IV. dazu).

III. Städtebauliche Missstände im Gebiet des Flurstücks 1847

Nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. d BauGB können die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten einen städtebaulichen Missstand begründen. Nach Auffassung der Stadtverwaltung ist dies beim Flurstück

1847, Gemarkung Watterdingen gegeben. Insgesamt weist das Areal städtebauliche und bauliche Missstände auf. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine sanierungsbedürftige Gewerbehalle, während das Umfeld des Grundstücks mittlerweile überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist. Laut Angaben der Eigentümerin stammt die Gewerbehalle aus dem Jahr 1958, sie hat mithin also die übliche Nutzungsdauer von Produktions- und Lagerhallen deutlich überschritten. Ferner befand sich auf dem Areal eine Tankstelle, deren Nutzung schon vor längerer Zeit aufgegeben wurde.

Die Gemengelage wirkt sich nachteilig auf die Umgebung aus. Die mit einer gewerblichen Nutzung verbundenen Emissionen führen zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse. Schon in der Vergangenheit – z.B. 2019 im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens für ein benachbartes Grundstück – gab es Konflikte bzgl. der Überschreitung von Lärmgrenzwerten.

IV. Beseitigung der städtebaulichen Missstände – geplante künftige Nutzung

Um bestehende und künftig zu erwartende Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnnutzung aufzulösen, plant die Stadt auf diesem Grundstück die Entwicklung einer Wohnbebauung. Schon im Jahr 2019 hat die Stadtverwaltung städtebauliche Entwürfe fertigen lassen, wie eine Wohnbauentwicklung im besagten Areal aussehen kann. Es ist geplant nach Ausübung des Vorkaufsrechts diese Entwürfe zügig weiterzuentwickeln und zu realisieren.

V. Weiteres Verfahren

Nach der Neufassung des § 28 Abs.3 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert überschreitet. Hier reicht schon eine geringfügige Überschreitung des Verkehrswertes aus. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist dies gegeben und es wird vorgeschlagen, gemäß § 28 Abs. 3 S.1 BauGB den Verkehrswert des Grundstückes zugrunde zu legen. Konkret soll der Bodenrichtwert von 55 EUR/m² zugrunde gelegt werden, also 259.105,00 EUR.

Vor Ausübung des Vorkaufsrechts sind Verkäufer und Käufer nach § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz anzuhören. Die Anhörungen nach § 28 VwVfG fanden am 16.01.2023 statt. Ferner haben Verkäufer- und Käuferseite Gelegenheit bis zum 23.01.2023 eine schriftliche Stellungnahme abzugeben.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, für das Flurstück 1847, Gemarkung Watterdingen das allgemeine Vorkaufsrecht § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB auszuüben. Die Verwaltung wird beauftragt dies entsprechend umzusetzen.

Tengen, den 13.01.2023

