



Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet Steinbeckervorstadt in Greifswald (Vorkaufssatzung Steinbeckervorstadt)

<i>Einbringer/in</i> 60.2 Stadtbauamt/Abteilung Stadtentwicklung/Untere Denkmalschutzbehörde	<i>Datum</i> 18.06.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Hauptausschuss	Beratung	22.06.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	02.07.2020	Ö

Beschlussvorschlag

1.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald nimmt das Prüfergebnis der Verwaltung zum Bürgerschaftsbeschluss BV-P/07/0079-01 vom 16.12.2019 „Vorkaufsrechtssatzung Steinbeckervorstadt“ unter 1. der Sachdarstellung dieser Beschlussvorlage zur Kenntnis.

2.

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet der Steinbeckervorstadt in Greifswald die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) **gemäß Anlage 1** nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V).

Sachdarstellung

zu 1.)

Anlass und Hintergrund der hier vorliegenden Beschlussvorlage bildet der Bürgerschaftsbeschluss BV-P/07/0079-01 vom 16.12.2019 „Vorkaufsrechtssatzung Steinbeckervorstadt“. Durch die Verwaltung waren die Voraussetzungen für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Steinbeckervorstadt zu prüfen. Der Bürgerschaft ist das Ergebnis der Prüfung und ggf. ein möglicher Satzungsentwurf mitzuteilen.

Voraussetzung für den Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist, wie bereits im Wesentlichen in dem Bürgerschaftsbeschluss BV-P/07/0079-01 ausgeführt, dass eine Gemeinde ein Vorkaufsrecht (nur) in solchen Gebieten begründen kann, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht (a) und soweit dieses Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestimmt ist (b).

a. städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen

Dazu zählen alle Maßnahmen, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen. Soweit eine Vorkaufssatzung nicht der Sicherung einer förmlichen Planung (z.B. der Flächennutzungsplanung) dient und ihr Geltungsbereich mehrere tausend Quadratmeter umfassen soll, ist für ein „In-Betracht-Ziehen“ erforderlich, dass die Gemeinde im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zumindest eine ungefähre Vorstellung entwickelt hat, in welchem Umfang sie voraussichtlich Flächen für die gewünschte städtebauliche Maßnahme benötigen wird.

b. zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Das Instrument des Vorkaufsrechts stellt der Gesetzgeber der Gemeinde nicht als Mittel einer allgemeinen Bodenbevorratung oder zum Erwerb von Grundstücken zur Verfügung, die zur Umsetzung der von ihr betriebenen Bauleitplanung ersichtlich nicht benötigt werden. Es soll eine Gemeinde vielmehr in die Lage versetzen, die von ihr in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen zu gegebener Zeit leichter durchführen zu können.

Kein hinreichendes Sicherungsbedürfnis liegt hingegen vor, wenn die Satzung allein zu dem Zweck beschlossen werden sollte, die Grundstückseigentümer von einem Verkauf ihrer Grundstücke an Dritte abzuhalten. Vom Sicherungszweck wäre es weiterhin nicht gedeckt, ohne nähere Planungsvorstellungen zunächst einmal durch Begründung und anschließende Ausübung von Vorkaufsrechten über einen Zeitraum vieler Jahre einen Grundstock an Flächen zu erwerben, um erst dann - nach Maßgabe des Umfangs und des Zuschnitts der ggf. tatsächlich erworbenen Grundstücke - die eigentliche Planung städtebaulicher Maßnahmen im Ansatz zu beginnen.

Durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald werden konkrete städtebauliche Ziele und Maßnahmen für die Steinbeckervorstadt in mehreren Plänen bzw. Konzepten definiert und räumlich verortet (u.a. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030*plus* (ISEK); Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/ Fleischervorstadt, Neufassung 2016; Masterplan Steinbeckervorstadt, Entwurf 05/2020). Die planerischen Aussagen gründen dabei i.W. auf der Zielstellung des seit 1999 teilweise wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) zur Entwicklung von Wohnbauflächen westlich und östlich der Stralsunder Straße.

Die Vorkaufssatzung für die Steinbeckervorstadt trägt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei, da die angestrebten Ziele und Maßnahmen mit dem Zugriff auf die im Lageplan ersichtlichen und benötigten Grundstücke leichter erreicht bzw. verwirklicht werden können und dient damit der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets.

Hinzuweisen ist darauf, dass vom Erlass dieser Satzung, die Anforderungen an die Ausübung des Vorkaufsrechts im konkreten Vorkaufsfall zu unterscheiden sind. Wie bei einem gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB muss auch bei einem Satzungs-vorkaufsrecht die Ausübung im Einzelfall dem Wohl der Allgemeinheit entsprechen (vgl. § 25 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 24 Abs. 3 Satz 1

BauGB). Es muss für jeden Einzelfall begründet werden und nachvollziehbar sein, warum der Erwerb des konkreten Grundstücks im Hinblick auf die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen gerade durch die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gerechtfertigt ist, da eine allgemeine Bodenvorratspolitik oder der Erwerb aus fiskalischen Gründen beim Satzungsverkaufsrecht nicht genügen. Beim Satzungsverkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB muss – anders als bei der Begründung dieses Verkaufsrechts – die Konkretisierung hinsichtlich der anstehenden städtebaulichen Maßnahmen bereits in einem Umfang erkennbar sein, dass die zweckentsprechende Verwendung des Grundstücks feststeht.

Für den Fall, dass das Verkaufsrecht zu Gunsten eines Dritten ausgeübt werden soll, darf dies zusätzlich zu den zuvor beschriebenen allgemeinen Voraussetzungen gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB nur dann erfolgen, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Verkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet. In diesem Fall kommt der Kaufvertrag zwischen dem Begünstigten und dem Verkäufer zu Stande und die Universitäts- und Hansestadt Greifswald haftet für die Verpflichtung aus dem Kaufvertrag neben dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin (vgl. § 27a Abs. 2 BauGB)

Bei der Ausübung von Verkaufsrechten fallen für die Stadt neben Grunderwerbskosten auch Kosten für die Vertragsdurchführung (z.B. Notarkosten, Grunderwerbssteuer, ggf. Vermessungs- und Maklerkosten) an.

zu 2.)

_Städtebauliche Ziele und Maßnahmen

Die Universitäts- und Hansestadt Greifswald strebt für die Steinbeckervorstadt eine geordnete und an den aktuellen gesellschaftlichen Bedarfen angepasste städtebauliche Entwicklung an. Gemäß den Darstellungen des seit 1999 teilweise wirksamen Flächennutzungsplanes sollen überwiegend Wohnbauflächen westlich und östlich der Stralsunder Straße entwickelt werden.

Zwei in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren (B-Plan Nr. 3 – Stralsunder Straße – und B-Plan Nr. 105 – Steinbeckervorstadt –) greifen jeweils die planerische Zielsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung auf, konnten bisher jedoch nicht bis zur Satzungsreife getrieben werden.

Das 2017 von der Bürgerschaft beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept Greifswald 2030*plus* (ISEK) definiert unter dem thematischen Handlungsfeld „Das Wohnen zeitgemäß und sozial gemischt weiterentwickeln“ die Steinbeckervorstadt entsprechend der Entwicklungspriorisierung „Schwerpunkträume Neues Wohnen“ als Wachstumsraum erster und zweiter Priorität. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 105 – Steinbeckervorstadt – wird im ISEK als mit erster Priorität baurechtlich zu sichernder Standort eingestuft. Nach Planungsstand 11/2016 können in diesem Plangebiet 112 Wohneinheiten (WE) im Mehrfamilienhaussegment sowie 50 WE im Ein- und Zweifamilienhaussegment entwickelt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3 – Stralsunder Straße – ist gemäß Prioritätensetzung im ISEK als mit zweiter Priorität baurechtlich zu sichernder Standort ausgewiesen. Nach Planungsstand 11/2016 sind in diesem Plangebiet 25 WE im Ein- und Zweifamilienhaussegment entwickelbar (vgl. ISEK 2017, S. 172ff.).

Der 2016 durch die Bürgerschaft beschlossene Städtebauliche Rahmenplan Innenstadt/ Fleischervorstadt erfasst Teilbereiche westlich und östlich der Stralsunder Straße in der Steinbeckervorstadt als städtebauliche

Misstandsflächen (u.a. großflächige Konversionsstandorte gem. FNP-Darstellung; Verlagerungsbedarfe von Gewerbebetrieben (An der Bleiche & Salinenstraße); Baulücken in historischen Blockrandbebauungen; kompletter Gebäudeleerstand mit sehr hohem Sanierungsbedarf; Altlastenverdachtsstandorte; Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf zur Lärminderung; hohe Sanierungs- und Umbaubebedarfe für Straßenräume (vgl. Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt/ Fleischervorstadt 2016, S. 41). Der Rahmenplan definiert geordnet nach den Themenfeldern Stadtgestalt und -struktur; Wohnen; Handel und Wirtschaft; Bildung, Freizeit, Kultur und Bürgerdienste; Grün- und Freiräume; Mobilität sowie Umwelt- und Klimaschutz jeweils konkrete städtebaulichen Ziele (vgl. ebd., S. 47), um den ausgewiesenen Misstandssituationen planerisch zu begegnen. Die Steinbeckervorstadt wird im Rahmenplan als Schwerpunkttraum der Stadterneuerung und -entwicklung („Stadt am Fluss“), insbesondere zur Entwicklung größerer Potenzialflächen mit Bezug zum Ryck definiert (vgl. ebd., S. 48). Im städtebaulichen Gesamtplan werden räumlich konkret neue Baugebiete westlich und östlich der Stralsunder Straße, Entwicklungsflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen dargestellt. Die geplante Nutzungen werden mittels Ausweisung von Wohn-, Misch- und Sondergebieten sowie Verkehrs- und Grünflächen präzisiert (vgl. ebd., S. 51f.). Zur funktionalen und räumlichen Umsetzungen des städtebaulichen Zielsystems werden im Rahmenplan konkrete Maßnahmen für die Steinbeckervorstadt definiert und hinsichtlich der zeitlichen Umsetzbarkeit priorisiert (vgl. ebd., S. 55ff. und S. 139ff.). Im Maßnahmenplan erfolgt die räumlich konkretisierende Darstellung von Neubaugebieten, geplanter Neubebauung, Verlagerungsbedarfen von Gewerbebetrieben, die Aufwertung bzw. der Umbau von Verkehrsräumen, die Herstellung von Erschließungen, die Sicherung/ Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz sowie Baumpflanzungen etc. (vgl. ebd., S. 148).

Mit dem jüngst erarbeiteten und im Mai/ Juni 2020 den politischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegten Masterplan Steinbeckervorstadt werden auf Grundlage der bisher getroffenen planerischen Aussagen im ISEK sowie im Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt/ Fleischervorstadt die städtebaulichen Ziele weiterführend präzisiert. Die städtebauliche Zieldefinition spiegelt sich im Masterplan Steinbeckervorstadt in einem nach thematischen Handlungsfeldern geordneten textlichen Zielsystem (vgl. Masterplan Steinbeckervorstadt 2020, Kap. 3.1, S. 18) sowie räumlich konkretisierend in einem in Varianten ausgearbeiteten Ziel-Plandokument und dem jeweils dazugehörigen städtebaulichen Entwurf wider (vgl. ebd., S. 20ff.). Insbesondere soll mit der angestrebten räumlichen Entwicklung die Funktion der Steinbeckervorstadt als Rückzugsort für preiswertes, studentisches und gemeinwohlorientiertes Wohnen sowie das bereits im Stadtteil etablierte kulturkreative Milieu gesichert und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig soll – unter hinreichender Würdigung des Moorschutzziels im urbanen Kontext – eine behutsame städtebauliche Ergänzung, Aufwertung und Öffnung für neue Stadtteilbewohner und -funktionen ermöglicht werden.

_Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung

Das durch Satzung begründete Vorkaufsrecht eröffnet der Stadt die Möglichkeit, die Durchführung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen in der Steinbeckervorstadt für eine geordnete Entwicklung zu sichern und zu erleichtern.

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist es erforderlich, dass die Stadt eine städtebauliche Maßnahme für das jeweilige Gebiet ernsthaft in Betracht zieht. Diese städtebaulichen Maßnahmen können sich in allen Arten von städtebaulichen Planungen und Konzepten begründen, unabhängig ihrer Rechtsqualität. Mit dem Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt/

Fleischervorstadt (2016) und dem im Mai/ Juni 2020 zur Beschlussfassung vorgelegten Masterplan Steinbeckervorstadt verfügt die Universitäts- und Hansestadt Greifswald über hinreichend konkretisierte Zielstellungen zur künftigen städtebaulichen Figur, die die Grundlage für die weitere Bauleitplanung bilden.

Es wird erwartet, dass die städtebauliche Entwicklung der Steinbeckervorstadt auf Grundlage der zuvor benannten planerischen Zielstellungen erleichtert wird, wenn die Stadt über die je nach konkreter Zielstellung erforderlichen Flächen verfügt bzw. die Eigentümer*innen dieser Flächen bereit sind, an der Entwicklung mitzuwirken. Im Falle eines konkreten Verkaufsfalls bietet die Satzung der Stadt die Möglichkeit, die den Verkauf betreffenden Flächen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu erwerben. Insbesondere sind Flächen für Infrastrukturen und dem Gemeinwohl dienende Flächen erforderlich.

Insofern wird die Realisierung der oben genannten planerischen Zielstellungen und der damit einhergehenden städtebaulichen Gesamtentwicklung der Steinbeckervorstadt mit der Erwerbsmöglichkeit von Grundstücken in der Steinbeckervorstadt auf Grundlage der Vorkaufssatzung erleichtert.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	
Finanzhaushalt	Ja	

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1			

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Ja
-----------------------------	----

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Anlage/n

- 1 Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet Steinbeckervorstadt in Greifswald (Vorkaufssatzung Steinbeckervorstadt) öffentlich