



über
Magistrat

Der Oberbürgermeister

und
Frau Stadtverordnetenvorsteherin
Christa Gabriel

an den
Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr
Herrn Dennis Volk-Borowski

8. Juni 2018

Vorlage einer Vorkaufssatzung für das Einkaufszentrum und das "Rote Hochhaus" im Schelmengraben / Beschluss Nr. 0064 vom 24. April 2018 (18-F-01-0001)

Beschluss

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen, ob in der Angelegenheit ein Vorkaufsrecht rechtswirksam durch Satzung begründet werden kann.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Baugesetzbuch (BauGB) regelt zwei Arten von Vorkaufsrechten: Das „Allgemeine Vorkaufsrecht“ nach § 24 BauGB sowie das „Besondere Vorkaufsrecht“ nach § 25 BauGB.

Das „Allgemeine Vorkaufsrecht“ nach § 24 BauGB scheidet im vorliegenden Fall aus, da dieses nur für Flächen mit einer Zweckbestimmung für eine öffentliche Nutzung, unbebaute Grundstücke für Wohnzwecke, für Flächen im Außenbereich sowie in Umlegungsgebieten, Hochwasserschutzgebieten, Sanierungsgebieten und Stadtumbaugebieten begründbar ist.

Prinzipiell in Frage kommt hingegen das „Besondere Vorkaufsrecht“ nach § 25 BauGB.

Dieses erlaubt den Gemeinden „in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht“ (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

„Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt“ (§ 25 Abs. 2 i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Magistrat hält den Erlass einer entsprechenden Satzung für rechtlich möglich, wenn gleichzeitig die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen würde, aus dem hervorgeht, dass objektiv städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, mit denen die Landeshauptstadt Wiesbaden Entwicklungsabsichten verfolgt.

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 21. Dezember 2017 mit Beschluss Nr. 0548 (Sitzungsvorlage 17-V-01-0037) verabschiedete Rahmenplan Schelmengraben enthält hierzu im Abschnitt 3.1.5 bereits die folgenden Vorfestlegungen:

„Der Rahmenplan betrachtet die gesamte Siedlung Schelmengraben, um eine gesamtheitliche und sinnvolle Entwicklung der Siedlung zu gewährleisten. Um jedoch Baurecht für die einzelnen baulichen Maßnahmen zu erhalten, muss zunächst ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Eingriffe in die Siedlung baurechtlich regelt. Da die Siedlung sehr groß ist, ein einzelnes Bebauungsplanverfahren sehr lange Zeit in Anspruch nehmen würde und die einzelnen Baumaßnahmen erst nach und nach erfolgen sollen, ist vorgesehen, die Siedlung schrittweise durch insgesamt fünf Bebauungspläne sukzessive zu entwickeln (...). Die Aufstellung der Bebauungspläne soll anhand folgender Quartiere und deren Reihenfolge nach Nummern erfolgen. (...)

Quartier 3 kommt dabei für die Gesamtsiedlung eine wichtige Funktion zu. Hier sind bereits neben der Wohnnutzung auch zentrale soziale Einrichtungen verortet. In den weiteren Planungen soll zudem geprüft werden, ob hier auch ein Nahversorger, eine Kita und weitere soziale Einrichtungen platziert werden können, um die zentrale Versorgungsfunktion des Quartier 3 weiter zu stärken.“



Das in § 25 BauGB geforderte Interesse an „einer Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ ist an dieser Stelle gegeben (und bereits von der Stadtverordnetenversammlung förmlich festgestellt), weil sowohl unter städtebaulichen, als auch unter sozialen und nach Ansicht der Landespolizei auch unter sicherheitspolitischen Gesichtspunkten akuter Handlungsbedarf besteht.

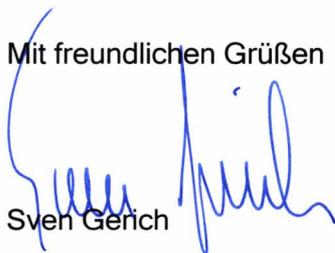
Im Ergebnis könnte daher die Stadtverordnetenversammlung - gestützt auf die Untersuchungsergebnisse und Vorplanungen des Rahmenplanes Schelmengraben - eine Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Quartier 3 des Rahmenplanes („Rotes Hochhaus und Einkaufszentrum“) erlassen.

Dafür ist Voraussetzung, dass vorher oder zumindest zeitgleich für dieses Gebiet ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst wird, der substantielle Änderungen von planungsrechtlichen Festsetzungen enthält, die den Schluss zulassen, dass ernsthafte Anhaltspunkte für die Absicht der Landeshauptstadt Wiesbaden vorhanden sind, dass sie bestimmte städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ergreifen wird. Sowohl in der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss als auch in der zur Vorkaufssatzung müsste daher zum Ausdruck kommen, dass dem Quartier 3 eine für die Gesamtsiedlung eminente städtebauliche Funktion zukommt, weil hier neben einer Wohnnutzung auch zentrale soziale und der Nahversorgung dienende Einrichtungen verortet sind und diese stadträumlich auch nur an dieser Stelle sinnvoll verortet werden können. Es sollte festgehalten werden, dass das Einkaufszentrum baulich neu gestaltet werden muss, weil die räumlichen Zuschnitte der Ladenzeile nicht mehr zeitgemäß sind und daher das Einkaufszentrum seine Funktion derzeit nicht mehr erfüllen kann, und hierfür die Festsetzungen geändert werden müssen. Um die zentrale Versorgungsfunktion des Quartiers 3 weiter zu stärken, sollte daher der Bebauungsplan das Ziel von Neuansiedlungen eines zentralen Nahversorgers, mehrerer Einheiten der übrigen Nahversorgung (Bäcker, Frisör, Apotheke, Kiosk, etc.), von Arztpraxen sowie ggf. auch von weiteren sozialen Einrichtungen verfolgen.

Zudem könnte eine solche Satzung grundsätzlich auch auf § 171e BauGB - Maßnahmen der sozialen Stadt - gestützt werden. Ein Beschluss zum Gebiet „Schelmengraben“ wurde bereits vor Jahren gefasst. Hier müsste jedoch noch gesondert geprüft werden, ob das zugehörige Entwicklungskonzept städtebauliche Maßnahmen in Bezug auf den Bereich „Rotes Hochhaus“ beinhaltet, die ggf. den Erlass einer Vorkaufssatzung stützen könnten.

Die obige Stellungnahme ist hinsichtlich der angesprochenen Rechtsfragen mit dem Rechtsamt abgestimmt.

Mit freundlichen Grüßen



Sven Gerich