

**BESCHLUSSVORLAGE****Nr. V204/2016**Dezernat IV
Az. 60.14.00.01

Datum: 13.04.2016

Betreff

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Mannheim nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB) für Grundstücke im Areal des zukünftigen Grünzuges Nordost und der Bundesgartenschau zwischen Mannheim-Feudenheim und Mannheim-Käfertal**Satzungsbeschluss****Überarbeitete Fassung**

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.

Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit	TOP
1. AUT	31.05.2016	nö	Beratung	
2. Gemeinderat	14.06.2016	ö	Entscheidung	14
3.				
4.				

Stadtteilbezug: Feudenheim / Käfertal

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige:

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Nein

Beschluss / Antrag:

1. Für die sich nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke gemäß Auflistung (Beschlussanlage 1) im Areal des zukünftigen Grünzuges Nordost und Bundesgartenschau 2023 (Beschlussanlage 2) wird vor dem Hintergrund einer zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung des Areals für einen erforderlichen Erwerb der Flächen und damit für die Absicherung dieser städtebaulichen Entwicklung die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB beschlossen. (Beschlussanlage 3)

BESCHLUSSVORLAGE

Nr. V204/2016

1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**

Ziel 01: Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorzüge einer Metropole auf engem Raum ohne die damit sonst verbundenen negativen Eigenschaften von Großstädten.

Begründung:

Der Grünzug Nordost / Buga erhöht die Wohnqualität in den nordöstlichen Stadtteilen und verbessert die Frischluftzufuhr zur Innenstadt. Die vorliegende Satzung unterstützt die Umsetzung dieser Planung.

2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

Leistungsziel 1: Raumbezogene Planungsdaten und –Konzepte zur Stadt- und Stadtentwicklung sind erarbeitet und bereit gestellt.

Wirkungsziel 5: Die Stadtentwicklung orientiert sich am räumlichen Leitbild der Grünzüge und des Grüngürtels

Begründung:

Die Entwicklung des „Grünzug Nordost“ leistet einen Beitrag zur Umsetzung des räumlichen Leitbildes der „Grünzüge und Frischluftkorridore“ in Mannheim.

3) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

Leistungskennzahl 1: Anzahl Entwicklungspläne, -Programme und –Konzepte

Wirkungskennzahl 1: Anzahl der Planungen (Planwerke), welche sich am Leitbild der Grünzüge bzw. Grüngürtel orientieren

Begründung:

Durch die Entwicklung des „Grünzug Nordost“ werden bestehende und künftige Freiflächen zu einem großmaßstäblichen Freiraumsystem, das der Kaltluftentstehung und der Frischluftzufuhr dient, zusammengeführt.

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu
Leistungskennzahl 1	3	3
Wirkungskennzahl 1	5	5

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja

4) **Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

5) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

Dr. Kurz

Quast

Sachverhalt:

Vorkaufsrecht der Stadt für private Grundstücke im Stadtgebiet

Der Stadt steht kein generelles bzw. grundsätzliches Vorkaufsrecht für private Grundstücke zu.

Ein Vorkaufsrecht der Stadt kann demnach nur:

1. bei Vorhandensein einer privatrechtlichen dinglichen Sicherung des Vorkaufsrechts im Grundbuch;
2. bei Vorlage der Voraussetzungen des § 24 Baugesetzbuch;
3. bei Vorlage einer Satzung nach § 25 des Baugesetzbuch;

begründet und erwirkt werden.

Im Bereich des Grünzuges Nordost kann derzeit bei einem privaten Grundstücksgeschäft ein Vorkaufsrecht nur auf Basis einer entsprechenden Satzung ausgeübt werden.

Die Satzung auf dieser Rechtsgrundlage ist somit Instrument der Sicherung des vorsorgenden Grunderwerbs im Frühstadium der Vorbereitung einer städtebaulichen Maßnahme und wirkt auch auf bebaute Grundstücke.

Erläuterungen zum Satzungsbeschluss über ein besonderes Vorkaufsrecht für private unbebaute und bebaute Grundstücke gemäß § 25 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

Die Stadt Mannheim plant die Realisierung des Grünzuges Nordost zwischen Mannheim-Feudenheim und Mannheim-Käfertal mit der Durchführung der Bundesgartenschau 2023 sowie begleitender städtebaulicher Planungen nördlich, westlich und östlich der ehemaligen Spinelli-Kaserne. Zu diesem Zweck ist die Sicherung des Erwerbs von relevanten Grundstücken erforderlich die sich nicht im Eigentum der Stadt befinden.

Angesichts der städtebaulichen Bedeutung der Planung, um Grundstücksspekulationen vorzubeugen sowie zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der Beschluss dieser Satzung erforderlich.

Beschlussanlage 1

Auflistung der relevanten privaten Grundstücke unter Vorkaufsrecht

Flurstück-Nrn.

~~664/1, 664/2, 664/4, 665/1, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/9, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 774, 775, 776, 777, 778, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 808, 809, 810, 810/1, 811, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 830/1, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 842/1, 843, 844/1, 845/1, 846/1, 847/1, 849, 852/6, 859, 859/1, 925/3, 925/4, 925/5, 925/6, 925/7, 925/8, 925/9, 925/10, 925/11, 925/12, 925/13, 925/14, 925/15, 925/16, 925/17, 925/27, 925/28, 925/29, 925/30, 925/35, 925/36, 6979/1, 6981/1, 6981/3, 6983, 6984, 6984/1, 6985, 6986, 6986/1, 6986/2, 6986/9, 6987, 6988, 7008, 7010, 7012, 7014, 7028, 7029, 7029/2, 7030, 7031, 7031/2, 7032, 7032/1, 7032/2, 7033, 7041, 7042, 21366/5, 21366/6, 21366/8, 21366/9, 21366/10, 21366/11, 21366/12, 21366/13, 21366/14, 21366/15, 21366/16, 21366/18, 21366/22, 21366/23, 21366/24, 21366/27, 21366/29, 21366/30, 21366/31, 21374, 21386, 22033, 22034, 22034/1, 22035, 22042, 22042/1, 22043, 22043/1, 22044, 22050, 22050/1, 22058, 22058/2, 22062, 22063, 22064, 22067/2, 22067/3, 22079/7, 40541, 40541/1, 43580, 43624, 43677, 43677/5, 43677/6, 43677/8, 43677/10, 43677/11 und 43677/13.~~

Beschlussanlage 1 (Neu Üa-08-06-2016)

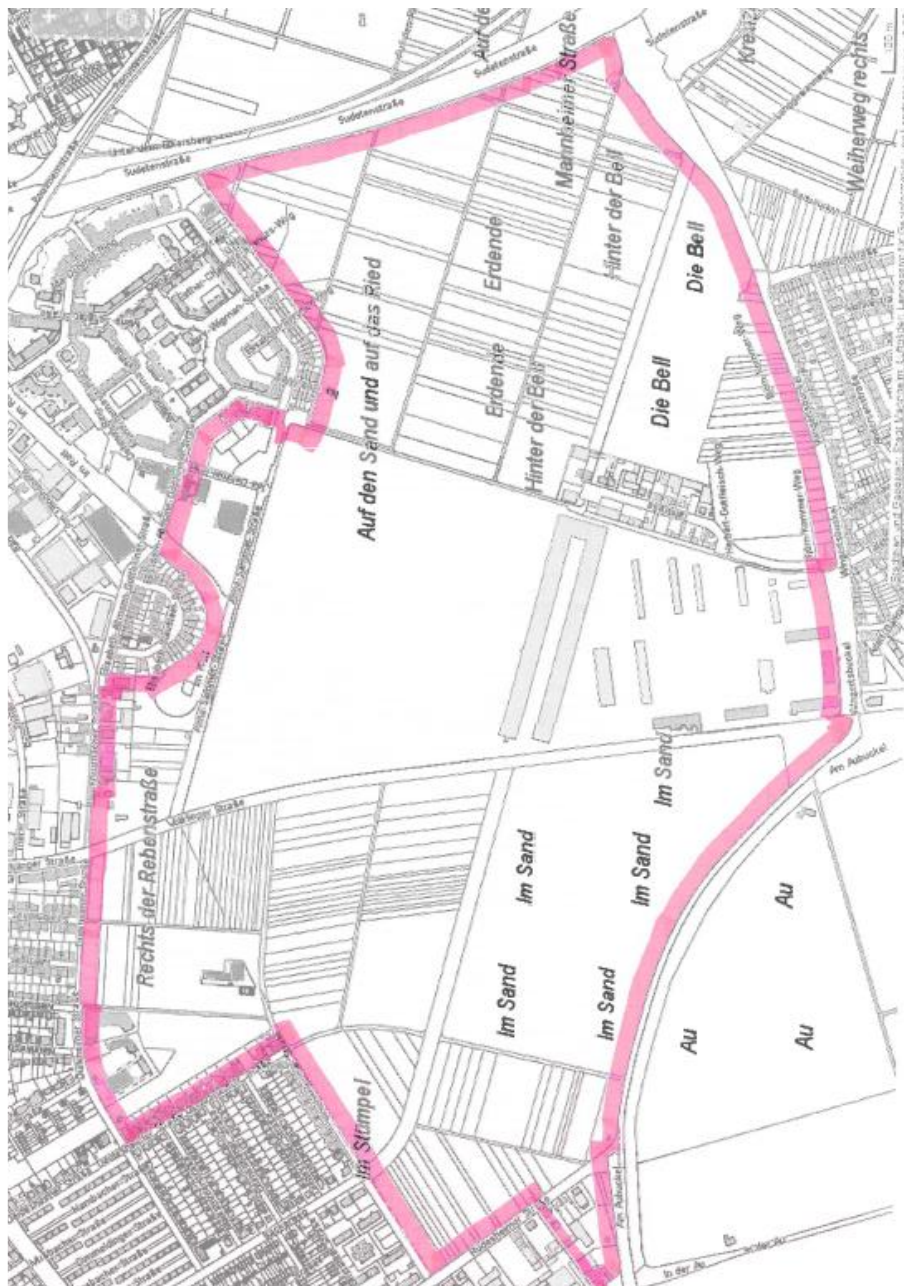
Auflistung der relevanten privaten Grundstücke unter Vorkaufsrecht

Flurstück-Nrn.

664/1, 664/2, 664/4, 665/1, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/9, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 774, 775, 776, 777, 778, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 808, 809, 810, 810/1, 811, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 830/1, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 842/1, 843, 844/1, 845/1, 846/1, 847/1, 849, 852/6, 859, 859/1, 925/28, 925/30, 6979/1, 6981/1, 6981/3, 6983, 6984, 6984/1, 6985, 6986, 6986/1, 6986/2, 6986/9, 6987, 6988, 7008, 7010, 7012, 7014, 7028, 7029, 7029/2, 7030, 7031, 7031/2, 7032, 7032/1, 7032/2, 7033, 7041, 7042, 21366/5, 21366/6, 21366/8, 21366/9, 21366/10, 21366/11, 21366/12, 21366/13, 21366/14, 21366/15, 21366/16, 21366/18, 21366/22, 21366/23, 21366/24, 21366/27, 21366/29, 21366/30, 21366/31, 21374, 21386, 22033, 22034, 22034/1, 22035, 22042, 22042/1, 22043, 22043/1, 22044, 22050, 22050/1, 22058, 22058/2, 22062, 22063, 22064, 22067/2, 22067/3, 22079/7, 40541, 40541/1, 43580 und 43624.

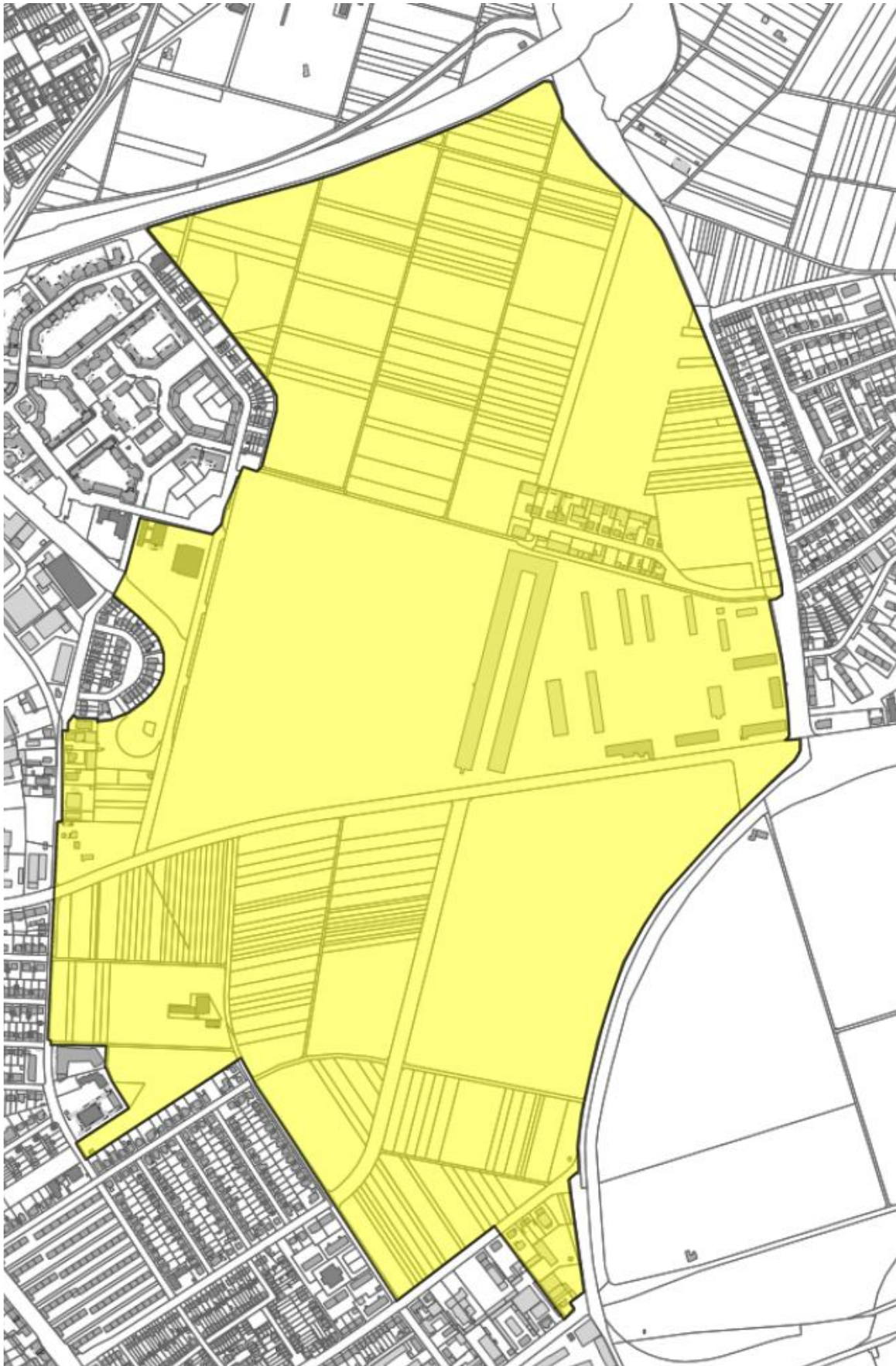
Beschlussanlage 2

Areal Grünzug Nordost-Buga-Geltungsbereich der Satzung



Beschlussanlage 2 (Neu Üa-08-06-2016)

Areal Grünzug Nordost-Buga Geltungsbereich der Satzung



Beschlussanlage 3 (Üa-08-06-2016)

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für das geplante Areal für den Grünzug Nordost und die Bundesgartenschau

Aufgrund des § 25 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474) m. W.v. 08.09.2015 i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim am 14.06.2016 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

Präambel

Die Stadt Mannheim plant eine städtebauliche Neuordnung des o.a. Areals zur Realisierung des Grünzuges Nordost und die Bundesgartenschau 2023. Zur Sicherung der Planung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Areals wird die nachfolgende Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB erlassen:

§ 1

Anordnung des Vorkaufsrechts

Der Stadt Mannheim steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für private Grundstücke im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Geltungsbereich und gemäß Auflistung der Grundstücke in § 2, in dem städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Plan, welcher Bestandteil der Satzung ist und umfasst die folgenden sich nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke:

Flurstücke Nrn:

~~664/1, 664/2, 664/4, 665/1, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/9, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 774, 775, 776, 777, 778, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 808, 809, 810, 810/1, 811, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 830/1, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 842/1, 843, 844/1, 845/1, 846/1, 847/1, 849, 852/6, 859, 859/1, 925/3, 925/4, 925/5, 925/6, 925/7, 925/8, 925/9, 925/10, 925/11, 925/12, 925/13, 925/14, 925/15, 925/16, 925/17, 925/27, 925/28, 925/29, 925/30, 925/35, 925/36, 6979/1, 6981/1, 6981/3, 6983, 6984, 6984/1, 6985, 6986, 6986/1, 6986/2, 6986/9, 6987, 6988, 7008, 7010, 7012, 7014, 7028, 7029, 7029/2, 7030, 7031, 7031/2, 7032, 7032/1, 7032/2, 7033, 7041, 7042, 21366/5, 21366/6, 21366/8, 21366/9, 21366/10, 21366/11, 21366/12, 21366/13,~~

~~21366/14, 21366/15, 21366/16, 21366/18, 21366/22, 21366/23, 21366/24, 21366/27, 21366/29,
21366/30, 21366/31, 21374, 21386, 22033, 22034, 22034/1, 22035, 22042, 22042/1, 22043,
22043/1, 22044, 22050, 22050/1, 22058, 22058/2, 22062, 22063, 22064, 22067/2, 22067/3,
22079/7, 40541, 40541/1, 43580, 43624, 43677, 43677/5, 43677/6, 43677/8, 43677/10, 43677/11
und 43677/13.~~

Flurstück-Nrn.

664/1, 664/2, 664/4, 665/1, 666/1, 666/2, 666/3, 666/4, 666/5, 666/6, 666/9, 717, 718, 719, 720,
721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 774, 775, 776, 777, 778, 780, 781, 782, 783,
784, 785, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 808, 809,
810, 810/1, 811, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829,
830, 830/1, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 842/1, 843, 844/1, 845/1,
846/1, 847/1, 849, 852/6, 859, 859/1, 925/28, 925/30, 6979/1, 6981/1, 6981/3, 6983, 6984, 6984/1,
6985, 6986, 6986/1, 6986/2, 6986/9, 6987, 6988, 7008, 7010, 7012, 7014, 7028, 7029, 7029/2,
7030, 7031, 7031/2, 7032, 7032/1, 7032/2, 7033, 7041, 7042, 21366/5, 21366/6, 21366/8,
21366/9, 21366/10, 21366/11, 21366/12, 21366/13, 21366/14, 21366/15, 21366/16, 21366/18,
21366/22, 21366/23, 21366/24, 21366/27, 21366/29, 21366/30, 21366/31, 21374, 21386, 22033,
22034, 22034/1, 22035, 22042, 22042/1, 22043, 22043/1, 22044, 22050, 22050/1, 22058,
22058/2, 22062, 22063, 22064, 22067/2, 22067/3, 22079/7, 40541, 40541/1, 43580 und 43624.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Mannheim, den 14.06.2016

Dr. Peter Kurz

Oberbürgermeister

Anlage (gemäß Beschlussanlage 2-Üa-08-06-2016): Geltungsbereich der Satzung über ein
besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

