

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Rahmenplanungsbeirat Braunsfeld / Müngersdorf / Ehrenfeld	31.08.2021
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	06.09.2021

Mitteilung zu einem Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 11.05.2020, TOP 8.6: Vorkaufsrechte nutzen! - Antrag der Fraktion DIE LINKE - AN/0408/2020

Gemäß des o.a. Beschlusses wird die Verwaltung gebeten,

1. Darzulegen in welchen Bereichen des Ehrenfelder Teils des Rahmenplanungsgebietes das allgemeine Vorkaufsrecht bereits Anwendung findet/finden kann;
2. Für den Ehrenfelder Teil des Rahmenplanungsgebietes die verschiedenen Möglichkeiten des Baugesetzbuches auszunutzen, um sicherzustellen, dass kommunale Vorkaufsrechte Anwendung finden können (sei es allgemeines Vorkaufsrecht, besonderes Vorkaufsrecht, Festlegung eines Sanierungsgebietes oder eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs, Festlegung von Satzungen zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus oder von Erhaltungssatzungen, etc.);
3. Sofern unterschiedliche Maßnahmen für einzelne Teilbereiche des Gebiets zu ergreifen sind, diese Maßnahmen zu bewerten und der Bezirksvertretung vorzustellen;
4. Den Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld unverzüglich dem Stadtentwicklungsausschuss bzw. dem Rat vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Es wird keine Statistik über die Ausübung von Vorkaufsrechten auf dem Gebiet der Rahmenplanung geführt. Die für Vorkaufsrechte zuständige Liegenschaftsverwaltung prüft das Vorliegen eines Vorkaufsrechts im Falle eines Grundstücksverkaufs und leitet weitere Schritte ein.

Das allgemeine Vorkaufsrecht nach Baugesetzbuch kann dort Anwendung finden, wo die Voraussetzungen nach §24 BauGB gegeben sind. Für den Fall des Ehrenfelder Abschnitts des Rahmenplanungsgebietes kann das allgemeine Vorkaufsrecht:

- i. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ausgeübt werden, wenn Flächen erworben werden sollen, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen festgesetzt sind;
- ii. in Gebieten Anwendung finden, die im Rahmen eines rechtskräftigen oder die Planreife erlangten Bebauungsplanes vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können oder im Rahmen des Vorliegens eines faktischen Gebietstyps vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Wesentliche Voraussetzung ist, dass die Grundstücke unbebaut sind.

Andere Voraussetzungen, wie z.B. das Vorliegen u.a. eines Umlegungsgebiets, Sanierungsgebiets, städtebaulichen Entwicklungsbereiches o.ä. sind im Gebiet nicht gegeben.

Zu 2.

Der Einsatz unterschiedlicher Instrumente des Baugesetzbuches zur Steuerung der Entwicklungen auf dem Gebiet der Rahmenplanung Braunsfeld/Müngersdorf/Ehrenfeld wird im Zusammenhang mit einer aufzusetzenden Umsetzungsstrategie Thema der Fortschreibung der Rahmenplanung sein. Die Fortschreibung der Rahmenplanung ermöglicht eine integrierte Betrachtung des Raumes. Auf der Grundlage des zu überarbeitenden integrierten Rahmenplanes sollen Vorschläge zum Einsatz unterschiedlicher Instrumente nach Baugesetzbuch unterbreitet werden, die eine zielgerichtete Umsetzung und übergeordnete Steuerung der Entwicklungen ermöglichen können. Eine auf die Fortschreibung der Rahmenplanung abgestimmte Vorgehensweise erscheint insofern sinnvoll. Der Prozess der Rahmenplanung wird aktuell durch den Zielbildprozess/Max Becker-Areal vorbereitet, der übergeordnete Ziele für das Gebiet festschreibt und in eine politische Beschlusslage überführt.

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts nach Baugesetzbuch wird generell von der Liegenschaftsverwaltung und u.a. durch zu beteiligende Dienststellen geprüft (siehe Mitteilung 0487/2021).

Zu 3.

Von den Dienststellen wird die Zuständigkeitsordnung beachtet. Die Bezirksvertretung wird in mögliche Entwicklungen frühzeitig einbezogen. Eine Beteiligung der Bezirksvertretungen in Bezug auf Vorkaufsrechte ist unter anderem bei der Festlegung von Sanierungsgebieten oder bei Stadtteilentwicklungsplanungen vorgeschrieben.

Zu 4.

Siehe zu 3.