

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2012 / V 00089</b>	Ausfertigungen: AVL,BOA,RA,STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 195 C- VK/Sa	03.05.2012, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____  <input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____	

<b>Betreff:      Bebauungsplan Nr. 195 "Güterbahnhofareal" - Teilbereich C -  Beschluss zum Erlass einer Satzung über ein besonderes  Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>  Anlagen:      - Satzungstext - Lageplan mit Geltungsbereich vom 03.05.2012				
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer:      Klaus Sauter, 10 Min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	19.06.2012	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	02.07.2012	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):  Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 195 GR 25.07.2011 DS-Nr. 155/2011
---

<b><u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u></b>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Kosten:</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten Betrag:	EUR
		Sachkosten Betrag:	EUR
<b>Zuschüsse bzw. Beiträge:</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
<b>MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:</b>			
<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

**Beschlussantrag:**

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 hat der Gemeinderat am 02.07.2012 die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Teilbereich C des Geltungsbereiches zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 195 „Güterbahnhofareal“ beschlossen.

Einziger Paragraph:

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext und dem Lageplan vom 03.05.2012. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan eingezeichnet.

**Zum Antrag:**

**Begründung der Satzung**

Durch Satzung können in Gebieten, in denen seitens der Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Flächen bezeichnet werden, an denen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Das durch diese Vorkaufssatzung begründete Vorkaufsrecht ergänzt die allgemeinen Vorkaufsrechte der Gemeinde, die in den Fällen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 – 6 BauGB bestehen.

Das Ziel dieser Satzungs-vorkaufsrechte liegt, ebenso wie beim allgemeinen Vorkaufsrecht, darin, die Umsetzung von Bebauungsplänen oder weiterer städtebaulicher Maßnahmen für den Fall zu sichern, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen.

Weiter kann die Gemeinde dadurch, dass sie durch die Ausübung des Vorkaufsrechts Grundstücke in Gebieten von Bebauungsplänen bzw. in Bereichen beabsichtigter städtebaulicher Maßnahmen ggf. erwerben kann, die Verwirklichung dieser Maßnahmen erleichtern und beschleunigen.

Gegenstand des Vorkaufsrechts können nur rechtswirksame Kaufverträge über Grundstücke bzw. Grundstücksteile sein. Beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder von Erbbaurechten besteht kein Vorkaufsrecht. Erfasst werden dabei sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke.

Das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Allgemeinwohls. An diesem Kriterium hat sich die Flächenauswahl bei der Festlegung des Satzungsumgriffs zu orientieren.

Bei dem mit beiliegendem Lageplan vom 03.05.2012 abgegrenzten Bereich handelt es sich um den Teilbereich C des Bebauungsplans Nr. 195 „Güterbahnhofareal“, für den durch den Gemeinderat am 25.07.2011 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Wichtige Zielrichtung der Neustrukturierung im Teilbereich C ist u.a. die Attraktivierung der Verbindung zwischen der Kernstadt und dem neuen Verwaltungsgebäude der ZF AG im Teilbereich A, zumal ein wesentlicher Aspekt des vorgesehenen Nutzungskonzeptes die Schaffung eines öffentlichen Raumes als Begegnungsstätte von Kunden, Bevölkerung und Besuchern darstellt.

Um dieses Ziel erreichen zu können, ist eine optimierte Anbindung an die Hauptverkehrsachse Ailinger Straße und weiter in den Kernstadtbereich zwingend erforderlich, um die bisherige rückwärtige Lage des Areals zu verbessern.

Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang ggf. die Aufhebung der als Einbahnstraße geführten Löwentaler Straße bis zur Einmündung in die Verbindung aus der verlängerten Charlottenstraße, der Ausbau der Kreuzungssituation Ailinger- / Charlotten- und Löwentaler Straße, die Neuordnung des zwischen den vorgenannten Straßen liegenden dreieckigen Bauquartiers sowie die Schaffung eines Grüngürtels zwischen dem Bahnkörper und dem Bauquartier.

Im Gegensatz zu den restlichen im Aufstellungsbeschluss vom 25.07.2011 erfassten Teilbereichen ist der Bereich C eigentumsrechtlich und nutzungstechnisch sehr kleinteilig strukturiert. Um die dargestellte städtebauliche Zielrichtung trotz dieser Komplexität steuern zu können, wird es erforderlich, für die planerische und bauliche Umsetzung die entsprechenden Grundlagen zu schaffen.

Dazu gehört u.a. ein gezielter Erwerb der Flächen durch die Stadt Friedrichshafen, wozu diese Satzung unterstützend beitragen soll.