

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1154/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	07.02.2023
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Dobrodolac, Marco	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Entscheidung	nichtöffentlich

Vorkaufsrecht der Universitätsstadt Marburg

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

Die Universitätsstadt Marburg übt das gemeindliche Vorkaufsrecht für das Grundstück in der Ernst-Giller-Straße, Gemarkung Marburg, Flur 4, Flurstück 159/1 gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 (BauGB) aus.

Sachverhalt

Ausgangslage:

Mit dem Kaufvertrag vom 01.11.2022 wurde das Grundstück mit der Bezeichnung Flur 4, Flurstück 159/1, eingetragen im Grundbuch der Universitätsstadt Marburg des Amtsgerichts Marburg mit einer Größe von 647 m², verkauft. Der Kaufpreis beträgt 250.000,00 Euro.

Das Kaufgrundstück liegt, wie in den beigefügten Anlagen zu sehen, an der Ernst-Giller-Straße. Es befindet sich im Sanierungsgebiet „Nordstadt/Bahnhofsquartier“. Das Kaufgrundstück ist nicht bebaut und wird derzeit als ebenerdige Stellfläche für PKWs genutzt. Es ist Teil des baulichen

Blocks zwischen der Neuen Kasseler Straße, der Mauerstraße und dem Vorplatz des Bahnhofs Marburg. Der gesamte Block wird durch eine urbane Mischung aus Wohnen sowie Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen geprägt. Entlang der Ernst-Giller-Straße verläuft die Strecke der Bundesstraße B3 aufgeständert und autobahnähnlich ausgebaut als Hochstraße.

Der Universitätsstadt Marburg steht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zu, soweit keine Ausschlussstatbestände vorliegen und das Wohl der Allgemeinheit eine Ausübung rechtfertigt.

Begründung:

Das Kaufgrundstück befindet sich im festgelegten Sanierungsgebiet „Nordstadt/Bahnhofsquartier“ vom 02. Oktober 2004 sowie dessen Berichtigung vom 01. November 2004. Mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB verfolgt die Gemeinde generell eine Veränderung und Umgestaltung eines Gebiets. Ziel dieses Sanierungsgebietes ist es, vorgefundene Schwächen und städtebauliche Missstände zu beheben und das Gebiet damit insgesamt zu verbessern und umzugestalten. Eine Verbesserung soll in der Wohn-, Versorgungs-, Arbeits- und Umweltsituation erreicht werden, verbunden mit einer Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität.

Des Weiteren liegt das Kaufgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6/15 „Mauerstraße“ aus dem Jahr 2016. Als Art der baulichen Nutzung ist für dieses Grundstück ein Parkhaus festgesetzt. Das Kaufgrundstück wird im Bebauungsplan als ein Baustein zur geplanten Schließung der Blockrandbebauung in diesem Quartier angesehen. Durch die Schließung des Blockrandes, mit einer festgesetzten Traufhöhe von mindestens 13 m, soll die Aufenthalts-, Wohn- und Arbeitsqualität erheblich gefördert werden, indem die Emissionsbelastung verringert wird, welche insbesondere durch die hohe Verkehrsbelastung entsteht. Zudem soll die Stellplatzsituation für den motorisierten Individualverkehr neugeordnet und der künftige Bedarf an Stellplätzen (Pkw, Fahrräder, Sharingangebote) aus dem näheren Umfeld sichergestellt werden. Im Bebauungsplan wird eine abweichende Entwicklung ausgeschlossen. Eine dahingehende Entwicklung fordert die Ziele der Sanierungssatzung, insbesondere durch eine verbesserte Erreichbarkeit und das verbesserte Stellplatzangebot (Pkw, Fahrräder, Sharingangebote) in Bahnhofsnähe sowie der Emissionsreduktion des Wohnumfeldes im Hofinnenbereich und an der Neuen Kasseler Straße. Aufgrund dessen genießt das städtebauliche Ziel der Schließung der Blockrandbebauung absolute Priorität.

Der Universitätsstadt Marburg steht ein Vorkaufsrecht zu, da das Kaufgrundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und es nicht entsprechend den Zielen und Zwecken der Satzung bebaut ist und genutzt wird. Ferner dient die Ausübung des Vorkaufsrechts dem Allgemeinwohl. Die Universitätsstadt Marburg hält an der Durchsetzung der Satzungsziele fest und verfolgt die stadtplanerischen Leitziele mit höchster Priorität. Im Bereich des Kaufgrundstücks sowie

auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 158/1) ist die Errichtung eines Parkhauses als Baustein der geplanten Schließung der Blockrandbebauung vorgesehen.

Ausschlusstatbestände gemäß § 24 Abs. 2 und § 26 BauGB, nach denen der Vorkauf des Kaufgrundstückes ausgeschlossen ist, liegen nicht vor. Somit liegen alle hinreichenden Tatbestände für eine Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zugunsten der Universitätsstadt Marburg vor.

Mit Schreiben vom 2. Februar 2023 wurde der Käufer darüber informiert, dass die Universitätsstadt Marburg die Ausübung des Vorkaufsrechts prüft und es wurde ihm Gelegenheit gegeben, sich hierzu zu äußern. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage lag noch keine Antwort vor. Zur Fristwahrung musste die Vorlage aber bereits zum jetzigen Zeitpunkt eingebracht werden, ohne dass klar ist, ob der Käufer sein Abwendungsrecht gem. § 27 BauGB geltend macht. Da auch das Nachbargrundstück für die Bebauung mit einem Parkhaus notwendig ist, wird davon ausgegangen, dass der Käufer die Voraussetzungen für die Abwendung des Vorkaufsrechts nicht erfüllen kann.

Die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts ist in diesem Fall auch angemessen. Der Kauf des Grundstücks dient dem Wohl der Allgemeinheit durch die Sicherung der Ziele der Sanierungssatzung. Die Errichtung eines Parkhauses verringert die Emissionsentlastung für den Blockinnenbereich und dient ferner der Deckung des Bedarfs an Stellplätzen (Pkw, Fahrräder, Sharingangebote). Der Kauf des Grundstücks dient somit der Sicherung der stadtplanerischen Leitziele der Universitätsstadt Marburg. Gleichzeitig entstehen sowohl dem Verkäufer als auch dem ursprünglichen Käufer (Erstkäufer) keine finanziellen Nachteile. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen der Universitätsstadt Marburg und dem Verkäufer unter den Bestimmungen zustande, welche der Verkäufer mit dem Erstkäufer vereinbart hat. Der Verkäufer des Grundstücks erhält weiterhin seinen ursprünglich vereinbarten Kaufpreis lt. Kaufvertrag. Dem Erstkäufer entsteht einzig der Nachteil, dass dieser das Grundstück nicht kaufen kann.

Dr. Michael Kopatz
Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts entstehen Kosten. Das Kaufgrundstück wird durch die Universitätsstadt Marburg erworben. Der Kaufpreis beträgt 250.000,00 Euro und wird durch Mittel des Haushaltsjahres 2023 finanziert, welche für den Kauf, Verkauf und Bewirtschaftung von Grundstücken zur Verfügung stehen. Die Kaufpreishöhe wurde im Rahmen einer Grundstückswertermittlung durch die Kommunale Bewertungsstelle bestätigt. Eine Möglichkeit zur

Limitierung des Kaufpreises gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB besteht somit nicht. Sollten den ursprünglichen Kaufparteien durch die Ausübung des Vorkaufsrechts etwaige Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch bereits entstandene Notariatskosten, ist die Universitätsstadt Marburg zur Entschädigung verpflichtet. Eintretende Entschädigungszahlungen sind derzeit nicht zu erwarten.

Anlage/n

- 1 Auszug Liegenschaftskataster
- 2 Luftbild
- 3 Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 6/15