

**Einreicher:** Bürgermeister

öffentlich

**Beschlussvorlage Nr.: 269-21**

Beratungsfolge	am	empfohlen/ beschlossen			Rückstellung	Bemerkung
		ja	nein	enthalten		
Bau- Verkehr- und Umweltausschuss	17.11.2021					
Stadtrat	02.12.2021					

**Betreff:**

<b>Satzungsbeschluss über ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB für den Bereich Schloßstraße – Große Angergasse</b>					
Datum	Fachbereichsleiter/in	Datum	Bürgermeister	Datum	Vorsitzender des Stadtrates

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) beschließt die anhängige Satzung über ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB für den Bereich Schloßstraße – Große Angergasse.

**Erläuterung/Begründung:**

Mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs wurde durch den Gesetzgeber ein Vorkaufsrecht von sogenannten „Schrott- oder Problemimmobilien“ eingeführt.

In § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 wird ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht und das Grundstück dadurch negative Ausstrahlungseffekte auf sein Umfeld verursacht.

Voraussetzung ist, dass ein Gebiet vorliegt, in dem ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder in dem die bauliche Anlage einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweist. Zur Vermeidung der Einführung neuer Definitionen wird folglich auf die bereits im Baugesetzbuch vorhandenen Kriterien für Missstände als Maßgabe für Sanierungsmaßnahmen sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote zurückgegriffen.

Darüber hinaus haben die Gemeinden zu ermitteln, ob der festgestellte Misstand nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld hat und ob diese Auswirkungen erheblich sind. Zur Beurteilung der Erheblichkeit bedarf es einer Gesamtbetrachtung bzw. Abwägung aller Umstände im Hinblick auf die betroffenen Eigentums- und Verfügungsrechte und die mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten städtebaulichen Ziele.

Die Vorschrift soll insbesondere dann einen Erwerb ermöglichen, wenn das Grundstück oder die darauf befindliche bauliche Anlage neben dem festgestellten Misstand zugleich städtebaulichen Entwicklungszielen nicht entspricht, den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellt. Der Gesetzgeber hat hierbei die im Rahmen der städtebaulichen Forschung gewonnenen Erkenntnisse zum Umgang mit Problemimmobilien zu Grunde gelegt [vgl. Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien - Herausforderungen und Lösungen im Quartierskontext, erschienen Februar 2020, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/leitfaden-problemimmobilien.html>].

Die Voraussetzungen für ein Vorkaufsrecht sind in diesem Fall gegeben:

In diesem Bereich liegen städtebauliche Misstände vor. Bei dem noch auf dem Grundstück befindlichen Gebäude handelt es sich um eine Bauruine. Nach einem Brand erfolgte hier im Rahmen der Gefahrenabwehr durch den Salzlandkreis ein Teilrückbau bzw. Sicherung.

Durch die jetzige Situation entstehen nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld, da direkt angrenzend sich der Komplex des Gymnasiums befindet.

Diese Fläche liegt im Bereich des Fördergebietes „Lebendige Zentren“, im Rahmen dieses Programms ist die Umgestaltung dieser Fläche geplant. Konzeptionell ist neben der Schaffung von Stellplätzen auch die Anlage von Grün- und Erholungsflächen vorgesehen.

Mit Beschlussvorlage Nr. 155-21 hat der Stadtrat am 04.03.2021 dem Kauf, Flur 16, Flurstück 1046, mit einer Größe von 3.270 m<sup>2</sup>, zugestimmt.

### **Anlagenverzeichnis:**

Satzung

Finanzielle Auswirkungen der Vorlage		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Pflichtaufgaben <input type="checkbox"/>	Freiwillige Aufgaben <input type="checkbox"/>		
Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Ergebnisplan <input type="checkbox"/>	Finanzplan/ Investitionstätigkeit <input type="checkbox"/>		
Veranschlagung im Finanzplan		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Bemerkungen	Unterschrift Kämmerei		