

	Vorlagen-Nr.	
	1350-StR/2023	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 2	51.1	51.1.13.25.S.AWE

Betreff
<p>Satzung der Stadt Eisenach über ein besonderes Vorkaufsrecht für einen Teilbereich des ehemaligen Automobilwerkes Eisenach (Vorkaufsrechtssatzung „AWE“) hier: Beratung und Beschlussfassung</p>

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Verkehr	Ö	28.08.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	29.08.2023	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	06.09.2023	

Beschlussfassung zur Umsetzung folgender Konzepte:

ISEK

Finanzielle Auswirkungen			
<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input checked="" type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle: 88000.932000			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltsgaberes -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben			
+ Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./. gesperrte Mittel			
./. bereits verausgabte Mittel			
./. gebundene Mittel			
verfügbare Mittel			
./. erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

frühere Vorlagen: SVV 089/91 vom 28.02.1991, 1163-StR/2022

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung der Stadt	
<input type="checkbox"/> Ja	Siehe Anlage:
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

1. die Satzung der Stadt Eisenach über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für einen Teilbereich des ehemaligen Automobilwerkes Eisenach (Vorkaufsrechtssatzung „AWE“) gemäß Anlage 1 mit dem in der Satzung festgelegten Geltungsbereich (Anlage 2).
2. Die Satzung nach Nr. 1 wird unter Verzicht auf die Einbringung gemäß § 16 Absatz 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates beschlossen.
3. Die Satzung nach Nr. 1 ist ortsüblich bekanntzumachen.

II. Begründung:

Der Altstandort des ehemaligen Automobilwerkes Eisenach befindet sich im zentralen Bereich des Stadtumbaugebietes „Oppenheimstraße“. Dieses Stadtumbaugebiet wurde nach § 171 b BauGB auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) ausgewiesen, in welchem für das Gelände des ehemaligen Automobilwerkes die Entstehung eines zentralen Bildungs- und Innovationscampus als Entwicklungsvorhaben formuliert wird. Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Eisenach vom 01.06.2017 soll das Areal als gewerbliche Bauflächen entwickelt werden.

Alternativ zur Ansiedlung des „Zukunftszentrums für Deutsche Einheit und Europäische Transformation“ soll das Gelände westlich des Heinrich-Ehrhardt-Platzes ab 2023 planerisch im Sinne der Ziele des ISEK fortentwickelt werden, um eine ganzheitliche und geordnete städtebauliche Umstrukturierung des Altstandortes „Automobilwerk Eisenach“ und seiner umliegenden Flächen anzustoßen. Eine zunächst informelle Entwicklungskonzeption (Rahmenplanung) soll fortfolgend in ein geeignetes formalisiertes bauplanungsrechtliches Verfahren übergeleitet werden. Hierfür kämen bspw. die Erstellung eines Bebauungsplanes oder die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff. BauGB in Betracht. Für den überwiegenden Teil der Fläche hatte die Stadt Eisenach bereits am 28.02.1991 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Einige Grundstücke an der Clemdastraße befinden sich im Geltungsbereich des seit 2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes der Stadt Eisenach Nr. 12.1 „Ehemaliges AWE-Stammwerk“ von 2006, welcher erforderlichenfalls geändert werden muss.

Um die per ISEK bis 2030 gesteckten Ziele erreichen zu können, ist die planerische Sicherung und ergebnisorientierte Entwicklung der entsprechenden Grundstücksflächen erforderlich. Mit der hier zum Beschluss vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung sichert sich die Stadt Eisenach die Möglichkeit die Grundstücke durch Ausübung eines kommunalen Vorkaufsrechtes selbst zu erwerben, sofern diese wegen der zu erwartenden Entwicklungsperspektive zu spekulativen Zwecken anderweitig veräußert werden sollten.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst den Teilbereich des ehemaligen Automobilwerkes Eisenach im Bereich zwischen Hörssel und Rennbahn, welcher im Osten durch die Clemdastraße und im Westen durch die Wohngrundstücke an der Wiesenstraße begrenzt wird. Er wird in Anlage 2 des Beschlusses graphisch dargestellt und ist Bestandteil der Vorkaufsrechtssatzung. Im Satzungstext ist die Liste der 21 betroffenen Grundstücke enthalten.

Mit der Vorkaufsrechtssatzung besteht fortan die Möglichkeit des gemeindlichen Grunderwerbs zur Sicherung, Erleichterung und Beschleunigung der planerisch vorzubereitenden städtebaulichen Maßnahmen. Für das Satzungsgebiet kann die Stadt Eisenach die Flächen des ehemaligen Automobilwerkes erforderlichenfalls neu ordnen und das Erschließungssystem entsprechend entwickeln und ergänzen, so dass einerseits geeignete Grundstücke für den zukünftigen Bildungs- und Innovationscampus geschaffen werden und andererseits die zugehörigen öffentlichen Grünstrukturen entwickelt werden können.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den möglichen Zugriff der Stadt Eisenach über ein besonderes Vorkaufsrecht könnte das Erreichen angestrebter Entwicklungsziele erheblich erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Eisenach in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben. Der Stadt Eisenach soll im räumlichen Geltungsbereich der Satzung ein besonderes kommunales Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zustehen.

Der Gesetzgeber hat an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung keine hohen Maßstäbe angelegt. Es ist ausreichend, wenn die planende Gemeinde „...städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung...“ (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Dies ist hier exemplarisch der Fall. Die Satzung begründet ein Vorkaufsrecht der Stadt Eisenach und stellt keine Erwerbspflicht dar, insoweit ist eine Einschätzung künftiger finanzieller Auswirkungen nicht möglich. Möglicherweise wird der Grunderwerb auch zu Gunsten Dritter (§ 27 a BauGB) auszuüben oder durch Fördermittel finanzierbar sein.

Der Stadtrat wird gebeten, die Satzung unter Verzicht auf die Einbringung gemäß § 16 Absatz 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Eisenach zu beschließen, um durch einen beschleunigten Verfahrensablauf einen zeitnahen Satzungserlass zu ermöglichen und damit frühzeitig Bodenspekulationen begegnen zu können.

Die Satzung ist nach Beschluss des Stadtrates kommunalaufsichtsrechtlich zu würdigen, nachher auszufertigen und sodann bekannt zu machen.

Die Satzung wird am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft treten. Dies begründet sich aus § 25 Absatz 1 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 16 Absatz 2 und § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB. Die landesrechtliche Regelung aus der Thüringer Kommunalordnung aus § 21 Absatz 2 Satz 1 ThürKO findet für diese Satzung hingegen keine Anwendung. Dies wurde im Zuge der kommunalaufsichtsrechtlichen Mitwirkung klarstellend gerügt. Die Satzung gemäß Vorlage 1163-StR/2022, welche am 07.02.2023 vom Stadtrat der Stadt Eisenach beschlossen wurde, war insoweit zu berichtigen und wird hiermit dem Stadtrat mit aktualisierter Zitierweise der Rechtsquellen (BauGB, ThürKO) erneut zum Beschluss vorgelegt.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 - Satzungstext der Vorkaufsrechtssatzung „AWE“

Anlage 2 - Karte des Geltungsbereiches der Vorkaufsrechtssatzung „AWE“

Anlage 3 - Nachhaltigkeitscheck zur ursprünglichen Vorlage