BadDürkheim

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Sg.:	Az.:	Datum:	Vorlage Nr.
2.1		31.08.2023	2023/0191/2.1

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		07.09.2023	Vorberatung	
Stadtrat	Ö		10.10.2023	Entscheidung	

BETREFF
Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet Süderweiterung Gewerbegebiet Bruch gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 24 GemO
hier: Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:
Für das im Anhang dargestellte Gebiet der „Süderweiterung des Gewerbegebietes Bruch" wird die angehängte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz beschlossen.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihnen ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Die Stadt Bad Dürkheim beabsichtigt eine Erweiterung des Gewerbegebietes Bruch in südlicher Richtung. Ziel ist die Ausweisung von Flächen für Betriebe welche möglichst zukunftsorientiert, klimaschonend und insgesamt nachhaltig ausgerichtet sind. Zudem sollen die Betriebe den Transformationsprozess hin zur Klimaneutralität vorantreiben und in diesem Zusammenhang einen Betrag zur notwendigen Wärmewende leisten.

Vor diesem Hintergrund ist derzeit eine Ansiedlung der Betriebe der Pfalzwerke AG (Elektrolyseur) und von Vulcan Energie Ressourcen GmbH (Lithiumgewinnungsanlage, Geothermiekraftwerk, Heizzentrale für eine Wärmeauskopplung) angedacht. Eine rechtsverbindliche Festlegung wurde hierbei noch nicht getroffen. Beide Betriebe entsprechen den formulierten politischen und städtebaulichen Zielsetzungen. Die potenzielle Ansiedlung der beiden Betriebe wird somit von Seiten der Stadt unterstützt, die Entwicklung der Fläche wird aber auch unabhängig davon beabsichtigt und vorangetrieben. Insbesondere da für die Bereitstellung klimaneutraler Wärme für die Stadt Bad Dürkheim Flächen benötigt werden.

Die Entwässerungssituation des Gebietes ist aufgrund der topographischen Lage sowie der bestehenden Entwässerungsprobleme des nördlich angrenzenden Bestandsgebietes schwierig und erfordert wahrscheinlichen einen überdurchschnittlich großen Flächenanteil für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie den Hochwasser- und Starkregenschutz. Für dieses öffentliche Interesse besteht die Notwendigkeit Grundstücke zur Umsetzung der Maßnahmen zu erwerben.
Aufgrund der Grundstücks- und Eigentümerstruktur müssen zudem Grundstücke erworben werden um ein rechtmäßiges Bodenordnungsverfahren durchführen und Eigentümern Baugrundstücke zuteilen zu können.

Diese städtebaulichen Entwicklungsziele sollen durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Süderweiterung Gewerbegebiet Bruch" umgesetzt werden. Möglicherweise wird der Bebauungsplan im Rahmen des weiteren Prozesses in mehrere Bebauungsplanverfahren aufgeteilt, denen aber ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen und der Niederschlagswasserbewirtschaftungs-, Starkregenschutz- und Hochwasserschutzmaßnahmen zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Für das Satzungsgebiet beabsichtigt die Stadt Bad Dürkheim, die Flächen neu zu ordnen, insbesondere um die Erschließung des geplanten Gebietes zu sichern und für eine gewerbliche Nutzung geeignete Grundstücke zu schaffen. Der Grunderwerb der benötigten Flächen soll frühzeitig erfolgen, um eine zügige und kostenorientierte Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele zu ermöglichen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Bad Dürkheim über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten städtebaulichen Entwicklungsziele erschweren und/oder verhindern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Bad Dürkheim in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.