

# Stadt Burgdorf

## Der Bürgermeister



Stadt Burgdorf • 31303 Burgdorf

Gerald Hinz  
Dierener Straße 29

31303 Burgdorf

Stadtplanungsabteilung

Rathaus IV

Vor dem Hann. Tor 27

Zimmer

Tel.: 05136/898-

Fax: 05136/898-372

E-Mail: @burgdorf.de

(vorerst nur für formlose Mitteilungen  
ohne elektronische Signatur)

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:

Datum:

61-

20.01.2021

### Instrumente zur städtebaulichen Steuerung Ihre Anfrage vom 20.12.2020

Sehr geehrter Herr Hinz

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 20.12.2020, die ich wie folgt beantworte:

Zu Frage 1:

*„Gemäß § 24 BauGB gibt es verschiedene Möglichkeiten für eine Kommune, ein Vorkaufsrecht für Flächen zu erlangen. Wie können die Voraussetzungen geschaffen werden?“*

#### 1.1. Allgemeines Vorkaufsrecht (§24 BauGB)

Für einige Grundstücksgeschäfte (gültiger Kaufvertrag) sieht das Baugesetzbuch bereits ein Vorkaufsrecht für die Stadt vor, ohne dass hierfür noch gesonderte Voraussetzungen geschaffen werden müssten.

Dieses betrifft:

- A. Grundstücke in einem bestehenden oder in Aufstellung befindlichen **Bebauungsplangebiet**, die laut Bebauungsplan für die Erschließung (öffentliche Straßen und Wege), für Gemeinbedarf (z.B. Schulen) oder für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen sind (§24 Abs.1 Nr.1 BauGB),
- B. **unbebaute** Grundstücke, die entweder laut Bebauungsplan (überwiegend) für Wohnen gedacht sind (also i.d.R. reine Wohngebiete WR, Kleinsiedlungsgebiete WS, allgemeine Wohngebiete WA und besondere Wohngebiete WB) oder als unbebautes Grundstück im unbeplanten **Innenbereich** ent-

#### Postanschrift:

Vor dem Hann. Tor 1  
31303 Burgdorf

Tel.: 05136/898-0

Fax: 05136/898-112

#### Allgemeine Sprechzeiten:

Mo.	08.00-12.00 Uhr
	13.30-15.30 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr
Do.	08.00-12.00 Uhr
	14.00-18.00 Uhr

#### Sprechzeiten Bürgerbüro

Mo. und Do.	08.00-18.00 Uhr
Di.	08.00-16.00 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr

Stadtparkasse Burgdorf

IBAN:

DE94 2515 1371 0000 0158 59

BIC: NOLA DE 21 BUF

Gläubiger-ID:

DE11 BU10 0000 0977 41

sprechend genutzt werden dürften (§24 Abs.1 Nr.6 BauGB),

- C. **unbebaute** Grundstücke im Außenbereich, wenn der Flächennutzungsplan eine (künftige) Nutzung als Wohnbauland vorsieht (§24 Abs.1 Nr.5 BauGB),
- D. Grundstücke in Bereichen, für die die Stadt bereits bestimmte **städtebauliche Ziele politisch beschlossen** hat (Umlegungsgebiete nach §45ff BauGB, Sanierungsgebiete nach § 136ff BauGB, Stadtentwicklungsbereiche nach § 165ff BauGB, Stadtumbaubereiche nach § 171ff BauGB, Bereiche mit Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB) (§24 Abs.1 Nr.2 bis 4 BauGB).

Für alle diese genannten Bereiche besteht grundsätzlich ein Vorkaufsrecht für die Stadt, das aber nur dann ausgeübt werden darf, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt. Ob diese Rechtfertigung gegeben ist, hängt auch davon ab, welche der oben genannten Voraussetzungen A bis D jeweils gegeben sind, also welche städtebaulichen Ziele die Stadt jeweils verfolgt.

Deswegen muss die Stadt bei Ausübung des Vorkaufsrechts den anschließenden Verwendungszweck für das Grundstück angeben, also bereits relativ konkret wissen, was sie im Anschluss mit diesem Grundstück anstellt. Die Nutzung des Vorkaufsrechts zur allgemeinen Bodenbevorratung oder aus Gewinnstreben ist unzulässig.

Unabhängig davon müssen entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

#### 1.2. Besonderes Vorkaufsrecht (§25 BauGB)

Sofern die Stadt in bestimmten Bereichen der Stadt das Interesse an der Ausübung eines Vorkaufsrechts hat, die oben genannten Voraussetzungen aber nicht vorliegen, so kann die Stadt für diese Bereiche eine Vorkaufsrechtssatzung politisch beschließen. In diesem Zusammenhang sind auch die weiter unten folgenden Aussagen zu 3. und zu 4. zu beachten.

#### 1.3. Ausschluss und Abwendung des Vorkaufsrechts (§§ 26 und 27 BauGB)

Die Anwendung des Vorkaufsrechts ist in gewissen Einzelfällen unzulässig (z.B. bei Grundstücksgeschäften unter Verwandten). Auch kann die Anwendung des Vorkaufsrechts unter bestimmten Voraussetzungen abgewehrt werden, z.B. wenn der Käufer im Falle der o.g. Voraussetzung B (unbebaute Wohngrundstücke) sich dazu verpflichtet, in angemessener Zeit ein Wohngebäude zu errichten.

Zu Frage 2:

*„Im Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts tritt die Stadt in bestehende Kaufverträge ein. Gibt es die Möglichkeit, sich gegen „Strohmann-Geschäfte“ zu wehren, die nur dazu dienen, den Preis in die Höhe zu treiben?“*

Sofern der beabsichtigte Verkaufspreis den eigentlichen Verkehrswert des Grundstücks deutlich übersteigt, so kann die Stadt das Vorkaufsrecht auf Basis des Verkehrswertes (Gutachten) ausüben (§ 28 Abs. 3 BauGB). In diesem Fall muss die Stadt aber zügig dafür sorgen, dass das Grundstück auch dem angegebenen Verwendungszweck entsprechend genutzt wird. Tut sie das nicht, hat der Verkäufer Anspruch auf den ursprünglich aufgerufenen Kaufpreis.

Ein Sonderfall besteht bei der Anwendung des Vorkaufsrechts in den Fällen, in denen es für die Durchführung eines Bebauungsplans erforderlich ist, dass die Flächen in das Eigentum der Stadt gelangen (Verkehrsflächen, bestimmte Gemeinbedarfsflächen z.B. für Schulen und KiTas, § 28 Abs. 4 BauGB). Hier darf die Stadt das Vorkaufsrecht auf Basis des Verkehrswertes ausüben. Hintergrund hierfür ist, dass in diesen Fällen die Stadt ohnehin das Recht

Seite 3 meines Schreibens vom 20.01.2021

hätte, die Flächen notfalls zu enteignen, wodurch ebenfalls der Verkehrswert die Höhe der dann zu leistenden Entschädigung an den ursprünglichen Grundstückseigentümer darstellt.

Übt die Stadt das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert aus, so steht dem Verkäufer ein Rücktrittsrecht zu.

Dem Wortlaut des Gesetzestextes nach könnte also solchen „Strohmann-Geschäften“ entgegengetreten werden. Die Praxis mag aber anders aussehen. Hierzu müsste im Bedarfsfall ein entsprechender Fachanwalt befragt werden.

Zu Frage 3:

*„Welche anderen Instrumente gibt es, um die genannten Flächen in einem weiteren Kontext zu beplanen, ohne immer wieder Einzelentscheidungen treffen zu müssen (wie z.B. beim Kerpen-Gelände)?“*

Als Konsequenz aus den Punkten 1. und 2. zeigt sich, dass ein Vorkaufsrecht voraussichtlich nur im Rahmen der oben genannten Punkte 1.1.D und 1.2 ableiten ließe. Das bedeutet aber auch, dass sich die Stadt bereits vor Anwendung eines Vorkaufsrechts in diesen Bereichen planerische Gedanken gemacht haben muss.

Neben der Anwendung formeller Instrumente des Baugesetzbuches (Bebauungsplan, Entwicklungssatzungen etc.) ist hierfür auch die so genannte informelle Planung ein wichtiges Arbeitsmittel. Hierzu gehört z.B. ein städtebaulicher Rahmenplan (oder Masterplan) für größere Bereiche oder eine städtebauliche Studie bzw. ein städtebaulicher Entwurf für kleinere Bereiche.

Rahmenpläne und Entwürfe sind unabdingbar zur Artikulierung der Planungsinteressen oder der städtebaulichen (Entwicklungs-)Ziele der Stadt(-gesellschaft). Als veranschaulichende Darstellung dienen sie auch der politischen und gesellschaftlichen Diskussion unterschiedlicher oder alternativer Entwicklungsvorstellungen für die Stadt.

Je nach Situation können dann folgende Instrumente, die das Baugesetzbuch der Stadt an die Hand gibt, entweder vor- oder nachgeschaltet werden:

- Insbesondere wenn es darum geht, befürchtete oder bekannte städtebauliche Missstände zu beheben, können so genannte Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB erfolgen bzw. sie müssen es sogar, wenn die Einrichtung von Sanierungs-, Entwicklungs- oder Stadtumbaugebieten erfolgen soll. Hierdurch ist übrigens bereits die Voraussetzung für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gegeben (s.o. 1.2; im Wortlaut des Gesetzes heißt es: „... in Gebieten, in denen (die Stadt) städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht“). Sollten die Vorbereitenden Untersuchungen am Ende zum Erlass einer Sanierungs- oder Entwicklungssatzung führen, geben diese Satzungen der Stadt dann unmittelbar das Recht zur Ausübung eines Vorkaufsrechts (s.o. unter D. – hier sind auch weitere planungsrechtliche Instrumente nach BauGB benannt).

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 29.10.2020 beschlossen hat, für große Teile der Burgdorfer Innenstadt Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen. Das von Ihnen benannte „Kerpen-Areal“ liegt im Geltungsbereich dieser vorbereitenden Untersuchungen.

- Ggf. müssen für eine Realisierung der o.g. städtebaulichen Rahmenpläne oder städtebaulichen Entwürfe noch Planungsrechte neu geschaffen oder bestehende geändert werden (B-Plan-Aufstellungs- oder -Änderungsverfahren).

Seite 4 meines Schreibens vom 20.01.2021

Zu Frage 4:

*„Welche der einleitend genannten Bereiche könnten aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll mit den unter 1. und 3. genannten Maßnahmen belegt werden?“*

Im Kern sind diese formellen (Vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Satzungen, Bebauungspläne) und informellen (Rahmenpläne und Konzepte) Planungen aber nur Werkzeuge und Hilfsmittel. Viel entscheidender ist, dass die Stadt(-gesellschaft) sich über ihre Entwicklungswünsche, -vorstellungen und -ziele erstens klar wird und zweitens diese dann benennt.

Ob und wann dann anschließend formelle Planungsinstrumente eingesetzt werden, ergibt sich aus der jeweiligen Situation. In jedem Fall setzen auch die formellen Planungsinstrumente zunächst ein realistisches und sinnvolles Konzept und (falls nicht die Stadt Entwicklungsträgerin sein will) einen bereitwilligen Investor voraus.

In diesem Zusammenhang weise ich auf folgende Überlegungen hin:

Gewerbstandorte im Innenstadtbereich besitzen auch ihre Vorteile. Sie sind gut zu Fuß oder zumindest mit dem Fahrrad erreichbar. In Burgdorf kommt durch die Nähe zum Bahnhof hinzu, dass sie auch sehr gut mit dem ÖPNV zu erreichen sind. Hinzu kommt, dass aufgrund der erheblichen Lärmimmissionen aufgrund der Bahn eine Wohnnutzung zumindest unmittelbar entlang der Bahn nahezu ausgeschlossen ist.

Ich weise darauf hin, dass nicht alle Gewerbearten zwangsläufig mit einem hohen LKW-Aufkommen verbunden sind. Weiterhin gibt es Gewerbearten, die entweder auf eine zentrale Lage angewiesen sind oder für die zumindest ein guter ÖPNV-Anschluss sehr von Vorteil ist.

Im Zuge einer Ausarbeitung von Entwicklungsvorstellungen für diese Bereiche sollte daher auch geprüft werden, ob die derzeitige Unternutzung der bestehenden Gewerbeflächen nicht vielmehr Anlass für Überlegungen sein sollte, eine Nutzungskonzeption für eine Aufwertung dieser Gewerbestandorte zu entwickeln, zumindest im unmittelbaren Nahbereich der Bahn. Für dahinterliegende Bereiche kann dann durchaus auch ein Konzept für attraktives urbanes Wohnen entwickelt werden.

Zu Frage 5:

*„Welche Vorarbeiten und Beschlüsse sind zu tätigen, um die unter 1. und 3. genannten Maßnahmen umzusetzen?“*

Mit dem am 29.10.2020 vom Rat gefassten Beschluss über die Vorbereitenden Untersuchungen ist für einen Teil der Flächen bereits ein zielführender Beschluss gefasst worden (wenn auch in einem anderen Zusammenhang). Er ersetzt natürlich nicht das zuvor genannte Erfordernis, dass die Stadt(-gesellschaft) sich allgemein bewusst macht, was sie an welcher Stelle im Stadtgebiet konkret erreichen will (wofür sie dann nachgelagert u.a. auch im Einzelfall ein Vorkaufsrecht anwenden und / oder einen Bebauungsplan aufstellen kann).

Für die weiteren Bereiche hängt es ebenfalls davon ab, für welche Bereiche welche **städtebauliche Zielvorstellung** verfolgt werden soll. Erst danach werden die resultierenden Erfordernisse erkennbar (z.B. Planungsrechte schaffen, z.B. Investoren suchen etc.). Insofern muss diese Frage für den jeweiligen Einzelbereich immer neu beantwortet werden.

Ich hoffe, dass ich Ihre Fragen möglichst umfassend beantworten konnte. Die Komplexität des Sachverhalts führt aber dazu, dass sicherlich nicht alle Einzelheiten angesprochen wurden bzw. neue Fragen entstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Pollehn)