



Fachbereich/Eigenbetrieb **Recht/Stiftungen/Baurecht**
Verfasser/in Hanisch, Karolina
Vorlage Nr. 081/2019
Datum 02.05.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	07.05.2019	
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	07.05.2019	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	09.05.2019	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	23.05.2019	

Betreff:

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht – "Untersuchungsgebiet Lauffenmühle"

Anlagen:

1. Satzung
2. Lageplan mit Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung im „Untersuchungsgebiet Lauffenmühle“ vom 26.04.2019
3. Auszug aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Stand 09. Mai 2017

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im „Untersuchungsgebiet Lauffenmühle“ wird für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich beschlossen.
2. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder Investitionsauftrag:	bis Jahr	Wirtschafts-/ HH-Jahr	Folgejahr	Folgejahr	Folgejahr	spätere Jahre	Gesamt Summe
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
<i>davon</i> geplant / bereitg.:							
<i>davon</i> nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

**Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung.
Prioritäre Maßnahmen:**

1. Strategisches Ziel:
Den Wirtschaftsstandort Lörrach attraktiv gestalten.
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach sichert und fördert die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen und Infrastrukturen und denkt strategisch und konzeptionell Perspektiven für die Zukunft voraus. (33)
3. Operatives Ziel:
Gewerbeflächenentwicklungskonzept umsetzen.
4. Leitziel der Verwaltung:
Bereitstellung von geeigneten Gewerbeflächen.
5. Prioritäre Maßnahme:

Begründung:

1. Ausgangslage und Anlass

Gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Dieses besondere Vorkaufsrecht bezieht sich dabei auf Grundstücke in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen, wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass der Grunderwerb zur Sicherung der betreffenden städtebaulichen Maßnahme erforderlich ist.

Von dieser Möglichkeit hat die Stadt zunächst mit Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des künftigen Plangebiets „Areal Lauffenmühle“ vom 24.07.2018 Gebrauch gemacht (Beschluss 108/2018). Hintergrund war, dass für das betroffene Areal ein Planungserfordernis besteht, da die planerischen Ziele der Stadt Lörrach¹ nicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert waren und es auch heute nicht sind. Aus diesem Grunde wurde zunächst ein Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Areal Lauffenmühle“ gefasst (Beschluss 104/2018). Die vorgenannte Vorkaufssatzung diene der Sicherung der Flächen für die gewünschte und stadtentwicklerisch sinnvolle Nutzung im Falle eines Verkaufs.

Bei mehreren Ortsterminen seit Herbst 2018 konnten Erkenntnisse über das untersuchte Gebiet in und um das Areal Lauffenmühle gewonnen werden. Nach bisheriger Analyse können vorläufig folgende städtebauliche Misstände bzw. Unwägbarkeiten für eine geordnete Entwicklung identifiziert werden:

- partieller jetziger und zukünftig noch ansteigender Leerstand sowie baulicher Sanierungsbedarf der Bestandsgebäude auf dem Betriebsgelände (es bestehen unterschiedliche, noch zu bestimmende Erhaltungsansprüche für die bestehenden baulichen Anlagen),
- unklare Nutzungsperspektiven von brachliegenden Teilflächen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf das Stadt bzw. Ortsbild,
- Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Situation und der Entwicklungsfähigkeit des Gebietes durch die Eigentümersituation und die Betriebsschließung

¹ Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Areal Lauffenmühle“ waren dies:

- Sicherung der Bestandsnutzungen
- Sicherung der noch ungenutzten Flächen insbesondere für das produzierende Gewerbe sowie einen Übergangsbereich zu den bestehenden Wohngebieten zur geordneten Entwicklung sowie
- Bewältigung von etwaigen sonstigen Konflikten zwischen den Nutzungen im Geltungsbereich und
- Entwicklung der bisherigen Außenbereichsflächen.

- fehlende räumlich-funktionale Anbindung des Untersuchungsraums an den Stadtteil Brombach (Beeinträchtigung der Stadteingangssituation, fehlende Wegeverbindungen),
- teilweise fehlende innere Erschließung des Plangebiets
- Gemengelage durch Immissionsbelastungen (Straße, Schiene, Werk) und räumliche Nähe zu sensiblen Nutzungen (Wohn/Mischgebiet im Südosten / Süden des Untersuchungsraums)
- Unklare Nutzungsperspektiven der Liegenschaft aufgrund fehlender, abschließender Kenntnisse über die Bodenverhältnisse
- Fehlende planungsrechtliche Absicherung der bisher formulierten planerischen Ziele (s. Fußnote 1) und Zielen der Gewerbeentwicklung²

Vor allem aber verdichteten sich im Rahmen der bisherigen Untersuchungen die Hinweise, dass die vorgefundenen Missstände nicht wie bisher angenommen mit Mitteln der Bauleitplanung (Bebauungsplan), sondern nur mit Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts wie etwa städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (Sanierungsgebiet) zu beheben sind. Zur Klärung dieser Frage und zur Vorbereitung möglicher Sanierungsmaßnahmen ist daher die Einleitung einer vorbereitenden Untersuchung (VU) nach § 141 (3) BauGB geboten.

Es wird empfohlen, den Untersuchungsbereich größer zu fassen als das Gebiet, das mit dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Areal Lauffenmühle“ definiert ist; einerseits, um sicherzustellen, alle städtebaulich-funktionalen Zusammenhänge zu ermitteln, andererseits um auch die Bereiche am Rand des bisherigen Untersuchungsgebiets einzubeziehen, die bereits in der bisherigen Untersuchung als städtebaulich mindestens stark verbesserungswürdig aufgefallen sind; Dies betrifft insbesondere die Bereiche im Westen und Norden des angestrebten Untersuchungsgebietes. Hier ist auch die Anbindung des zu entwickelnden Gebietes an wichtige angrenzende Bereiche bzw. Einrichtungen betroffen, wie etwa die Freiflächen des Grütts, die Messe sowie die S-Bahn-Station und der Übergang zum Ortsteil Haagen. Das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet umfasst somit insgesamt rund 18,3 ha (Anlage 2).

Hierdurch wird die Stadt Lörrach in die Lage versetzt, die von ihr in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen zu gegebener Zeit leichter umsetzen zu können. Ein Sicherungsbedürfnis liegt für diese Flächen vor, da deren Erwerb der Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen dienlich ist.

² Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept sieht für die Flächen als Nutzungsperspektive vor, die industrielle Nutzung und den Bestand zu sichern, den Bestand weiterzuentwickeln und die betriebsgebundenen Reserveflächen als Abstand zur Wohnbebauung beizubehalten (s. Anlage 3). Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept (Fortschreibung, Stand Mai 2017) wurde am 20.06.2017 im Hauptausschuss vorberaten. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 29.06.2017, geeignete Maßnahmen zur Stabilisierung des bestehenden gewerblichen Sektors (Szenario II) und zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen zu entwickeln.

2. Geltungsbereich der Satzung

Die am 24.07.2018 erlassene bisherige Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht deckt somit nicht den gesamten Bereich des vorgenannten Gebietes ab, das wie beschrieben nach § 141 (3) BauGB zu untersuchen ist. Die vorliegende, zu beschließende Satzung hingegen ist mit diesem Untersuchungsgebiet deckungsgleich und ermöglicht es der Stadt Lörrach, in etwaige Verkäufe im gesamten Untersuchungsgebiet einzusteigen und ist insofern für eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch erforderlich. Der Geltungsbereich der Vorkaufssatzung wird begrenzt durch:

Im Norden durch die Bundesstraße B317 bzw. ab der Eisenbahnstraße durch die Bahnstrecke; Im Osten durch den Gewerbekanal; im Südosten durch die Hofmattstraße und die Grundstücke der an die Freiflächen angrenzenden Wohnbebauung; im Süden durch die Lörracher Straße; im Westen durch die Freiflächen des Grütt und der Messe sowie der Straße „Beim Haagensteg“ bzw. den Autobahnzubringer „Beim Hasenloch“.

Maßgeblich ist der Lageplan vom 26.04.2019 mit dem Geltungsbereich Vorkaufsrechtsatzung „Untersuchungsgebiet Lauffenmühle“ (Anlage 2).

3. Städtebauliche Zielsetzungen

Das rund 7,4 ha große Firmenareal der Lauffenmühle GmbH & Co. KG, eines der bisher bundesweit ältesten Textilunternehmen mit Spinnerei, Weberei und Veredelung, liegt nordöstlich der Kernstadt im Stadtteil Brombach. Die Liegenschaft könnte aufgrund der Eigentümersituation und der bevorstehenden Schließung des Unternehmens kurzfristig zur Disposition stehen. Hierdurch ergibt sich ein innerstädtisches Entwicklungspotenzial – der Untersuchungsraum umfasst rund 18,3 ha – von hoher stadtentwicklungsperspektivischer und kommunalpolitischer Relevanz.

Die vorliegende Satzung der Stadt Lörrach über ein besonderes Vorkaufsrecht dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Untersuchungsgebiet Lauffenmühle in Lörrach. Oberstes Ziel ist die Integration des Standorts in das städtische Gesamtumfeld und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

In Fortführung der bisherigen formulierten planerischen Ziele (vgl. Fußnoten 1 und 2) sowie den bisherigen Erkenntnissen (vgl. Punkt 1 Ausgangslage und Anlass) können perspektivisch folgende Zielsetzungen für das Gebiet formuliert werden:

- Stabilisierung Wirtschaftsstandort – Sicherung der Flächen insbesondere für das produzierende Gewerbe und anderer, nachfrageorientierter und standortverträglicher Nutzungen
- Nebeneinander ermöglichen – Konflikte zwischen gewerblichen und Wohnnutzungen bewältigen
- Arrondierung, Gestaltung und Neuordnung sowie Nachnutzung von Flächen und Bestandsstrukturen

- Durchwegung ermöglichen – das Gebiet effizient erschließen und mit der Umgebung vernetzen
- Umgang mit dem historischen baulichen Erbe und siedlungsstrukturellen Entwicklungspfaden

4. Inkraftsetzung

Die Vorkaufssatzung wird nach Beschluss des Gemeinderats ortsüblich bekannt gemacht und damit rechtswirksam. Die Satzung wird zeitgleich mit dem Einleitungsbeschluss über die VU nach § 141 BauGB beschlossen. Sollten im Satzungsgebiet ab diesem Zeitpunkt Grundstücke von der Eigentümerschaft an Dritte veräußert werden, liegt es im Ermessen der Stadt von dem ihr zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts kann nur innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden.

Das Vorkaufsrecht ist zeitlich unbegrenzt wirksam und erlischt, sobald die städtebauliche Maßnahme nicht mehr umsetzbar ist oder umgesetzt wurde.

Gerd Haasis
Kommissarischer Fachbereichsleiter