

Vorkaufssatzung für den Bereich „Feuerwehr Römerstraße“ vom 00. März 2017

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird folgende Satzung über die Begründung eines Vorkaufsrechts beschlossen:

§ 1 Vorkaufsrecht

Der Stadt Rheinfelden (Baden) steht für den in § 2 genannten Flächen zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke Nrn.:
953 (teilw), 954, 955 auf Gemarkung Karsau, 2016/1 (teilw), 3061 (Müßmattstr. teilw), 3065/2 (Römerstr. Teilw), 3065/3 (teilw), 3065/25 (Römerstr. teilw), 3236 (teilw), 3313 (teilw), 3313/1 (teilw), 3320/1 (teilw), 3320/5 (Müßmattstr. teilw), 3331, 3331/4, 3331/8 (Mousson-Allee teilw), 3331/11, 3331/12, 3331/13, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3349, 3350, 3351, 3352/1, 3354 (teilw), 3355, 3356, 3357, 3358, 3359 (teilw) auf Gemarkung Rheinfelden.

Es gilt der beigegefügte Lageplan der Stadtplanungs- und Umweltabteilung vom 02.03.2017, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sachverhalt/Begründung:

In § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die Stadt ermächtigt, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) möchte ihre Feuerwehrkonzeption fortschreiben und plant die Errichtung eines zentralen Feuerwehrgerätehauses im Bereich der Römerstraße, östlich der Müßmattstraße.

Die Fläche für Landwirtschaft soll in Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr/ öffentliche Verwaltung geändert werden. Die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr soll in

Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dargestellt werden.

Von der Firma KPlan wurde ein Flächenbedarf für ein Zentrales Feuerwehrhaus von ca. 10.000 m² ermittelt. Fast zeitgleich kam es auch zu einer Bewertung der bestehenden Feuerwehrgebäude durch die Berufsgenossenschaft (Unfallkasse BW). Deren Abschlussbericht zeigte ebenfalls den dringlichen Bedarf für ein zentrales Feuerwehrgebäude auf.

Der Gemeinderat beschloss auf Basis der vorliegenden Informationen in seiner November-Sitzung 2016 den Neubau eines Feuerwehrgebäudes an einem neuen Standort.

Vorschlag ist ein Ausweichen auf die Fläche östlich der Müßmattstr./ nördl. der Römerstraße (ohne dabei die Standortfrage grundsätzlich verändert zu haben). Der bisherige wie auch der neue Standort sind hinsichtlich der Randbedingungen (Ausfallstraßen/ Autobahnanbindung etc.) bestens geeignet.

Auch Synergien und Vorteile zu einer Ansiedlung des städtischen Betriebshofes in Nachbarschaft zur Feuerwehr werden ernsthaft diskutiert. Sinnvolle Synergieeffekte entstehen durch die Zusammenlegung von Feuerwehr und Technischen Diensten (Reparaturwerkstatt, Tankstelle, etc.). Die dadurch frei werdenden Flächen an der Werderstraße können dann für Gewerbe und Wohnen vorgesehen werden. Die Technischen Dienste benötigen eine Fläche von ca. 15.000 m².

Die Haupteinschließung erfolgt über den Kreisels, der in der Folge zwei zusätzliche Abfahrten erhält, die u.a. auch der späteren Erschließung des neuen Wohngebietes „östlich Cranachstraße“ dienen.

Die Neukonzeption umfasst auch Überlegungen zur Verlagerung der Polizei vom jetzigen Standort an der B 34 in die Nähe der Feuerwehr. Angedacht dafür ist der alte Feuerwehrstandort südlich des Kreisels.

Um sicherzustellen, dass die für eine ganzheitliche Entwicklung des Bereichs „Feuerwehr Römerstraße“ erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen, soll die im Baugesetzbuch vorgesehene Möglichkeit des besonderen Vorkaufsrechtes genutzt werden.

Bis die Ziele der städtebaulichen Gesamtentwicklung in Bauplanungsrecht umgesetzt werden, ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Festsetzung des Vorkaufsrechtes nach §25 Abs. 1Nr. 2 BauGB erforderlich.

Dieses Vorkaufsrecht ergänzt die allgemeinen gesetzlichen Vorkaufsrechte nach § 24 Baugesetzbuch.

Rheinfelden, den 00.03.2017

(Siegel)

gez. Eberhardt, Oberbürgermeister

Hinweis nach § 4 Abs. 4 GemO:

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,

2. der Bürgermeister dem Beschluß nach § 43 wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluß beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.