**Erneute öffentliche Bekanntmachung der Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das besondere Vorkaufsrecht nach nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für zwei Bereiche im Südwesten der Kernstadt Landau**
**a) „Westlich Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße"**
**b) „Südlich Wollmesheimer Straße"**
**und Unwirksamerklärung der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung im Amtsblatt Nr. 32/2018 vom 04. Juni 2018, Seiten 195 bis 203:**

Aufgrund eines Übertragungsfehlers entspricht der am 04.06.2018 ausgefertigte und am selben Tag im Amtsblatt 32/2018, Seiten 195 bis 203 öffentlich bekanntgemachte Satzungstext der o.g. Satzung nicht vollständig dem vom Stadtrat beschlossenen Satzungstext. Die fehlerhafte Ausfertigung wurde daher eingezogen und der berichtigte Satzungstext mit heutigem Datum neu ausgefertigt und wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Die Satzung tritt am Tage nach dieser öffentlichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft. Die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 32/2018 vom 04. Juni 2018 wird für unwirksam erklärt.

Landau in der Pfalz, 06.06.2018
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Stadt 11 Landau in der Pfalz

Stadt **Landau** in der Pfalz
Stadtrecht
30.20.06.071

# Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches für zwei Bereiche im Südwesten der Kernstadt Landau

a) „Westlich Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße"
b) „Südlich Wollmesheimer Straße"

Die Stadt Landau in der Pfalz erlässt aufgrund

§ 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017(BGBl. I S. 3634)

§ 24 Gemeindeordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21)

durch Beschluss des Stadtrates vom 24.04.2018 folgende Satzung:

## Präambel

Im Südwesten der Kernstadt Landau wird eine Siedlungserweiterung in Betracht gezogen, die eine besondere gesamtstädtische Bedeutung zur Ausweisung und Entwicklung von Wohnbauflächen hat. Die städtebauliche Entwicklung soll unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts in Form einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme" durchgeführt werden. Die „Vorbereitenden Untersuchungen" (VU) gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. §§ 137 - 141 Baugesetzbuch (BauGB) wurden am 1. März 2016 durch den Stadtrat beschlossen und am 3. März 2016 öffentlich bekannt gemacht.

## § 1
## Satzungszweck

(1) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für zwei Bereiche im Südwesten der Kernstadt Landaus steht der Stadt Landau in der Pfalz im Geltungsbereich gem. § 2 ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches an den unbebauten und bebauten Grundstücksflächen zu.

(2) Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

## § 2
## Räumlicher Geltungsbereich

(1) Das Gebiet, in dem die Stadt Landau in der Pfalz das besondere Vorkaufsrecht ausüben kann, umfasst folgende Bereiche:

a) „Westlich Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße" (westlich der Wollmesheimer Höhe in Verlängerung der Hagenauer Straße und der Kolmarer Straße)
Gemarkung Arzheim und Wollmesheim

b) „Südlich Wollmesheimer Straße" (südlich der Wollmesheimer Straße, nördlich des Birnbachs, westlich der Lazarettstraße und Raimund-Huber-Straße)
Gemarkung Landau und Wollmesheim

(2) Die räumlichen Geltungsbereiche „Westlich Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße"und „Südlich Wollmesheimer Straße" ergeben sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan durch eine unterbrochene schwarze Linie (Anlage 1). Zusätzlich sind sämtliche von der Vorkaufssatzung erfassten Grundstücke in Anlage 2 aufgelistet.

(3) Der räumliche Geltungsbereich (Anlage 1), die Grundstücksauflistung (Anlage 2) und die Begründung (Anlage 3) sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Landau in der Pfalz, 06.06.2018
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Die Satzung gilt gem. § 24 Abs. 6 Satz 1 GemO als von Anfang an gültig zustandegekommen, wenn die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nicht vor Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich gegenüber der Stadtverwaltung Landau geltend gemacht wird.

Hat jemand eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften geltend gemacht, kann auch nach Ablauf dieser Frist jedermann die Verletzung geltend machen.

Landau in der Pfalz, 06.06.2018
Die Stadtverwaltung:

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Stadtbauamtes Landau in der Pfalz
Grundkarte: Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung

Stadtentwicklung

Legende

Räumlicher Geltungsbereich

N 1

ANLAGE 1
zur Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das

Besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs.1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i.V.m. §§ 137 - 141 BauGB für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau

a. "Westlich Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße"
(westlich der Wollmesheimer Höhe in Verlängerung der Hagenauer Straße und der Kolmarer Straße)
Gemarkung Arzheim und Wollmesheim
und
b. "Südlich Wollmesheimer Straße"
(südlich der Wollmesheimer Straße, nördlich des Birnbachs, westlich der Lazarettstraße und Raimund-Huber-Straße)
Gemarkung Landau und Wollmesheim

Landau in der Pfalz, den 06. Juni 2018
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Stadt 11 Landau in der Pfalz

M 1:5.000
22. März 2018 BS / Ma

Stadtverwaltung Landau in der Pfalz
Stadtbauamt
Abt. Stadtplanung / Stadtentwicklung
Königstraße 11
76829 Landau in der Pfalz

VU LbZ GB WOR

Anlage 2 zur Satzung der Stadt Landau in der Pfalz über das

Besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Abs. 4 i. v. m. §§ 137 – 141 Baugesetzbuch (BauGB) für zwei Bereiche im Westen der Kernstadt Landau

a. „Westlich Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße" (westlich der Wollmesheimer Höhe in Verlängerung der Hagenauer Straße und der Kolmarer Straße) und

b. „Südlich Wollmesheimer Straße" (südlich der Wollmesheimer Straße, nördlich des Birnbachs, westlich der Lazarettstraße und Raimund-Huber-Straße)

Betroffene Flurstücke im Geltungsbereich auf Grundlage der o. g. Satzung:

a) „Westlich Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße"

Gemarkung Arzheim:

2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2405/4, 2406/3, 2407, 2408/13, 2408/8, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2414/2, 2414/3, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2432/2, 2433, 2434/6, 2435/3, 2435/4, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2442/2

Gemarkung Arzheim teilweise:

2394

Gemarkung Wollmesheim:

2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087/1

Gemarkung Wollmesheim teilweise:

1987/5, 2069

**b) „Südlich Wollmesheimer Straße"**

Gemarkung Landau:

2163/51, 2281/12, 2281/16, 2281/17, 2287/16, 2314/3, 2314/4, 2316/3, 2316/4, 2317/3, 2317/4, 2318/3, 2318/4, 2319, 2365, 2368/5, 2375, 2376, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2389/10, 2389/11, 2389/12, 2389/2, 2389/3, 2389/8, 2390, 2391/2, 2392/1, 2393/1, 2394/6, 2395/5, 2552/16, 2552/21, 2552/65, 2553/86

Gemarkung Landau teilweise:

1063/8, 2163/62, 2298/6, 2301/3, 2368/27, 2395/7, 2454/57, 2552/18, 2552/20, 2553/85

211

Gemarkung Wollmesheim:

1915/10, 1915/11, 1915/17, 1915/3, 1915/4, 1915/7, 2217, 2218/1, 2219/1, 2220/1, 2221/1, 2222/1, 2223/1, 2224/1, 2225/1, 2226/1, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240/1, 2240/2, 2240/3, 2240/4, 2241/1, 2241/2, 2242/1, 2242/2, 2243/1, 2243/2, 2244, 2245/4, 2245/6, 2245/7, 2247/3, 2247/5, 2248/3, 2248/4, 2249/2, 2249/4, 2250/1, 2251/1, 2252/3, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2293/5, 2295/2, 2296/1, 2297/3, 2297/4, 2297/5, 2298/3, 2298/4, 2298/5, 2299, 2300/22, 2302/1, 2302/3, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309/1, 2309/2, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324

Gemarkung Wollmesheim teilweise:

1915/22, 1915/23, 2100/6, 2206/7, 2207/3, 2319, 2329, 2382, 2383

Landau in der Pfalz, 06.06.2018
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Stadt 11 Landau in der Pfalz

Anlage 3 zur Satzung der Stadt Landau in der Pfalz
über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches

für zwei Bereiche im Südwesten der Kernstadt Landau
a) „Westlich Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße"
b) „Südlich Wollmesheimer Straße"

Begründung:

Die Notwendigkeit bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Landau zu schaffen soll unter anderem durch die Ausweisung und Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen im Stadtgebiet gemindert werden. Insgesamt sollen 20% des prognostizierten Wohnraumbedarfs in den Stadtdörfern und 80 % in der Kernstadt abgedeckt werden. Dabei kommt der Siedlungserweiterung im Südwesten der Kernstadt eine besondere gesamtstädtische Bedeutung zu.

Die städtebauliche Entwicklung im Landauer Südwesten soll unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts in Form einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme" durchgeführt werden. Im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) werden der Anwendungsbereich und die räumliche Ausdehnung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft. Gleichzeitig wird die Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abgefragt, da zur einheitlichen und zügigen Umsetzung der Siedlungserweiterung ein Flächenankauf durch die Stadt Landau in der Pfalz vorgesehen ist.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen am 3. März 2016 ging die Herbeiführung eines sogenannten Stichtages für die Ermittlung der entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswerte einher. Durch die Bekanntmachung wird dem Grundstücksmarkt signalisiert, dass von diesem Zeitpunkt an bei der Ermittlung der für den Grunderwerb maßgeblichen Verkehrswerte nur die durch die allgemeine Wertsteigerung eingetretenen Werterhöhungen berücksichtigt werden. D. h. alle Wertsteigerungen, die nach dem VU-Beschluss entstanden sind, bleiben beim Ankauf durch die Gemeinde im Zuge der aktuellen Vorbereitenden Untersuchungen oder der späteren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unberücksichtigt.

Trotz dieser Wirkungen auf den Grundstücksmarkt liegen der Verwaltung Hinweise vor, dass Grundstücke im VU-Gebiet seitens der Privateigentümer zeitnah deutlich über dem maßgeblichen entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert auf der Basis von unerwünschten Grundstücksspekulationen verkauft werden könnten.

Zur frühzeitigen Wahrung der Entwicklungsziele der Stadt und zur Gewährleistung einer adäquaten Wohnraumversorgung im Stadtgebiet stellt der Gesetzgeber im Städtebaurecht Sicherungsinstrumente zur Verfügung. Grundstücksspekulationen soll entgegengewirkt werden, um eine gemeinwohlorientierte Bodenvorratspolitik zu betreiben und somit eine langfristig geordnete städtebauliche Planung und Entwicklung zu ermöglichen.

Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gemeinde bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel kaufen können, die späteren Maßnahmen leichter durchführen zu können. Die Vorkaufssatzung muss zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein.

Aus diesen Gründen ist eine Vorkaufssatzung für zwei Bereiche im Südwesten der Kernstadt Landau, a) „Westlich Hagenauer Straße/ Kolmarer Straße", b) „Südlich Wollmesheimer Straße" zum jetzigen Zeitpunkt geboten, um eine geordnete städtebauliche

213

Entwicklung sicherzustellen. Die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts unterliegt dabei der Einzelfallprüfung, also einer konkreten städtebaulichen und wirtschaftlichen Prüfung hinsichtlich der Eignung des Grundstücks für eine bauliche Entwicklung.

Landau in der Pfalz, 06.06.2018
Die Stadtverwaltung

Thomas Hirsch
Oberbürgermeister

Stadt 11 Landau in der Pfalz