

Begründung zur

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für einen Teilbereich der Ortsmitte des Stadtteils Rinnenthal (Vorkaufsrechtssatzung Ortsmitte Rinnenthal)

vom 29.07.2021

Für den Bereich westlich der Aretinstraße und nördlich der Gartenstraße im Stadtteil Rinnenthal wird von der Stadt in Betracht gezogen, u.a. die dortigen Flächen um das Bäckerwiranwesen zur Deckung des Wohnraumbedarfs und zur Schaffung von Wohnraum für Senioren als Personen mit besonderen Wohnbedürfnissen zu entwickeln.



1. Bedarf

Im bereits im Jahr 2019 vorgestellten Ortsteilentwicklungskonzept Rinnenthal formulierten die Themengruppenmitglieder „*In Rinnenthal können alle Generationen miteinander gut leben und sich wohlfühlen.*“ als einen der tragenden Leitgedanken ihres Konzeptes. Unterstützt wird dieser Leitgedanke von mehreren konkret zu verfolgenden Zielen, u.a.:

- Angebote zur Ermöglichung eines selbstständigen Lebens im Alter schaffen
- Möglichkeiten zur Begegnung von Jung und Alt schaffen
- Berücksichtigung der innerörtlichen Möglichkeiten zum Wohnen und Bauen
- Schaffung und Aktivierung einer echten Ortsmitte mit Steigerung der Aufenthaltsqualität

Aus diesen Zielen wiederum resultierte u.a. das „Lokale Seniorenkonzept in Rinnenthal“ sowie das „Innen- und Außenentwicklungskonzept Rinnenthal“.

Für die Basis dieser Konzepte führten die Mitglieder der Themengruppe Ortsbild, öffentlicher Raum, Bauen und Verkehr eine Grundlagenermittlung inkl. Befragung der Einwohner/-innen zum Wohn- und Baulandbedarf durch. Auch wenn die Deckung des ermittelten Bedarfs an 25 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 laut dem Konzept voraussichtlich nicht ganz ohne eine Außenentwicklung am Ortsrand auskommen werde, sei das primäre Ziel *„die Schaffung von neuen innerörtlichen Wohnangeboten [...] für alle Generationen“* (vgl. S. 54). Von ca. 340 Haushalten sind um die 65 Stück Einpersonenhaushalte, bereits heute werden ca. 45% davon von Bürgerinnen und Bürgern im Seniorenalter (65 Jahre oder älter) bewohnt (vgl. Innen- und Außenentwicklungskonzept S. 14f).

Aus den Ergebnissen wurde u.a. folgendes Fazit abgeleitet:

„Mit Blick auf die zukünftige Altersstruktur, die sich abzeichnenden Entwicklungen in den Haushaltszusammensetzungen und die gestiegenen Boden- und Immobilienpreise werden in den nächsten Jahrzehnten in Rinnenthal auch entscheidend Wohnangebote jenseits des klassischen Familieneigenheims benötigt. [...] Auch für die steigende Anzahl der Seniorinnen und Senioren werden kleinere Wohnungen, zusammen mit einer barrierefreien Ausstattung, vermehrt von Interesse sein. Dabei gilt es für die älteren Mitbewohnerinnen und Mitbewohner auch alternative Wohnformen, welche so lange wie möglich ein selbstbestimmtes „Leben wie zu Hause“ ermöglichen, zu berücksichtigen.“ (vgl. Innen- und Außenentwicklungskonzept S. 29).

2. Standort

Im Innen- und Außenentwicklungskonzept, welches am 04.05.2021 im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt wurde, wird auf das Grundstück des „Bäckerwiranwesens“ (FlurNr. 56, Gmkg. Rinnenthal) besonders eingegangen. Dieses ist wegen der Lage in der Ortsmitte, der Gestaltungswirkung des Maibaums und der dort ansässigen Gastronomie von besonderer Bedeutung für die Identität der Ortsgemeinschaft.

Das Lokale Seniorenkonzept in Rinnenthal vom 26.04.2021 beinhaltet insbesondere die Forderung nach der Schaffung passender Wohnangebote für Senioren (kleinere Wohneinheiten, barrierefrei, zur Miete), welche älteren Mitbürger/-innen die Möglichkeit geben sollen, möglichst lange in einem selbstbestimmten Wohnumfeld in ihrem Heimatort leben zu können. Die zentrale Lage des Bäckerwiranwesens im Ort sowie die fußläufige Entfernung von Bushaltestelle und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (z.B. Hofladen), sind prädestiniert für die Umsetzung der Ziele des „Lokalen Seniorenkonzepts Rinnenthal“.

3. Städtebauliche Maßnahme

Das Flurstück 56, Gmkg. Rinnenthal befindet sich in Privateigentum. Im Umfeld der Ortsmitte steht der Stadt aktuell kein Grundstück zur Verwirklichung der oben beschriebenen Planungsziele zur Verfügung. Das unbebaute Flurstück 69/1 hinterhalb der Kirche befindet sich zwar im Eigentum der Stadt, ist jedoch aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes an den Zweck der Friedhofserweiterung gebunden. Zudem erscheint das Grundstück für die anvisierten Planungsziele aufgrund seiner beengten Lage nicht gleichermaßen geeignet.

Um die künftige Nutzung für das Allgemeinwohl zu sichern, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet westlich der Aretinstraße und nördlich der Gartenstraße, Rinnenthal wurde vom Stadtrat am 15.07.2021 mit folgenden Planungszielen gefasst:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO
- Errichtung von Wohngebäuden für die Deckung des Wohnraumbedarfs
- Dabei Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, konkret für Senioren
- Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Bestandssicherung des Wohngebäudes und der Gaststätte mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Bereichs um den Maibaum herum als zentralem Ort von Rinnenthal

Da auf Flurnummer 56/1 bereits eine Wohnnutzung erfolgt und somit die Planungsziele weitestgehend erfüllt werden und der Gehweg (Flurnummer 116/15) bereits im Eigentum der Stadt liegt, beschränkt sich der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung auf die Flurnummer 56, GmGk. Rinnenthal.

4. **Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung**

Mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung möchte die Stadt sicherstellen, dass das Grundstück Fl.Nr. 56, Gemarkung Rinnenthal, zukünftig tatsächlich entsprechend der angestrebten Planung genutzt wird.

Durch den Zugriff auf dieses Grundstück im Vorkaufsfall kann die Stadt die entsprechende Fläche einer entwicklungskonformen Nutzung zuführen. Die Vorkaufsrechtssatzung dient daher der Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme in Form des Bebauungsplans Nr. 13, Rinnenthal.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Friedberg daher für die Fläche im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.