

**BU Nr. 174/2016****Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans "Schreibaum 1. Änderung" im Stadtteil Endersbach**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	10.11.2016	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.11.2016	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im Plangebiet „Schreibaum 1. Änderung“ eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Ziff. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	--
Planbetrag Haushaltsplan EUR:	-- EUR
Haushaltsstelle:	--
Haushaltsplan Seite:	--
davon noch verfügbar EUR:	--
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	--
Deckungsvorschlag:	--

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

19.10.2016 / 61 / Schlegel

Mitzeichnung

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	19.10.2016
Tiefbauamt	Sonn, Michael	19.10.2016
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	20.10.2016
Dezernat II	Deißler, Thomas	20.10.2016
Oberbürgermeister	Oswald, Jürgen	27.10.2016

Begründung einer Vorkaufsrechtssatzung:

- Innerhalb der Bauleitplanung hat sich gezeigt, dass konkrete Planungsabsichten in der Baugebietsentwicklung nur dann verwirklichtbar sind, wenn diese aus einer Hand gesteuert werden. In diesem Sinn hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt einen Grundsatzbeschluss gefasst, dass bei Gebietsentwicklungen vorher alle Grundstücke aufgekauft werden. Das Gebiet Schreibaum liegt am nordwestlichen Ortsrand von Endersbach. Gerade hier ist eine sehr sensible und nutzungsorientierte Stadtplanung erforderlich. Diese kann nur gelingen, wenn das Gebiet lückenlos im Gesamten entwickelt werden kann.
- Der vorhandene Bebauungsplan Schreibaum zeigt im betroffenen und hier teilweise noch im unbebauten Bereich Baufelder auf, die in dieser Form seitens der Gewerbeinteressenten so nicht genutzt werden können. Das Planungsrecht widerspricht hier deutlich den Anforderungen an eine moderne gewerbliche Anlage. Die bereits bebauten Teilbereiche westlich der Mercedesstraße weichen daher deutlich von den vorgegebenen Baufeldern ab.
Um eine nachhaltige gute Stadtplanung hier im Gebiet verwirklichen zu können, wird es notwendig ins Eigentum der Gebietsflächen zu kommen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass städtebauliche ungeordnete Bauprojekte entstehen, das Baufeld zerstückelt wird oder dass große nicht mehr vertretbare Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig werden.
- Entlang der Bahngleise fordert die Bahn eine Freihaltezone für ein drittes Gleis. Um gerade hier kontraproduktiven Nutzungen entgegenwirken zu können, ist es wichtig, die in Frage kommenden Nutzungsmöglichkeiten entsprechend steuern zu können.
- Derzeit gibt es nur schwerlich Möglichkeiten, eine Erschließung ins Baugebiet planen zu können. Mögliche Erschließungsvarianten führen über Fremdgrundstücke. Erwerbsgespräche seitens der Stadt sind bereits im Gang.
- Bereits erwähnt wurde, dass sich eine Bebauung in dieser Ortsrandlage von Endersbach sensibel einpassen muss. Projektsteuerungen sind erfahrungsgemäß leichter zu handhaben, wenn die Flächen in kommunalem Besitz sind. Dann kann die Stadt mit dem Gewerbeinteressent gemeinsam eine gute Architektur und Baumasse entwickeln und die Flächen dem Unternehmer dann zur Verfügung stellen.

Alle diese Zwangspunkte machen deutlich, dass eine nachhaltige gute Stadtplanung nur dann gelingen kann, wenn Planung und Verkauf der Flächen in einer Hand sind. Das Recht zum Vorkauf der ausstehenden Flächen ist somit begründet und gerechtfertigt.

Städtebauliche Zielsetzungen:

Die Plangebiete „Schreibaum“ und „Schreibaum West“ sind mitunter die letzten Gewerbegebiete, die auf Weinstädter Gemarkung noch zur Verfügung stehen.

Die straßenmäßige Erschließung soll von der Mercedesstraße her erfolgen. Im Baugebiet ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

Als Eingangsbereich in den Ortsteil von Endersbach soll diese Bebauungsplanung in seiner Gesamtheit mit einer sensiblen stadtgestalterischen und grünordnerischen Einbindung entwickelt werden. Das Maß der baulichen Nutzung muss hierbei noch genau definiert und abgestimmt werden.

Im Bereich der Stadt Weinstadt als Einzugsgebiet von Stuttgart ist die Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen immer noch hoch. Aus diesem Grund soll das Areal entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans als Gewerbegebiet städtebaulich überplant werden.

Um hier, auch auf Grund der knappen Gewerbeflächen in Weinstadt, eine Gewerbegebietsnutzung zu gewährleisten, sind als Zielsetzungen der Ausschluss von Einzelhandel, Lagerhäuser und Lagerstätten, Tankstellen, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten vorgesehen.

**Satzung
über ein besonderes Vorkaufsrecht
gemäß § 25 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB
für die Bebauungsplanänderung „Schreibbaum 1. Änderung“
im Stadtteil Endersbach**

Nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt in öffentlicher Sitzung am 24.11.2016 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

**§ 1
Anordnung des Vorkaufsrechts**

Der Stadt Weinstadt steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplanbereich „Schreibbaum 1. Änderung“ im Stadtteil Endersbach das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen folgende Grundstücke: Gemarkung Endersbach: Flst. Nr.: 7330, 7329 (teilw.), 7328, 7327, 7326 (Weg teilw.), 7321/2, 7321 (östl. Bereich des Grundstücks), 7321/1, 7657 (Straßenbereich teilw.), 7307 (teilw.).

Für den räumlichen Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung ist der Lageplan vom 13.10.2016 maßgebend.

**§ 3
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.