**BU Nr. 213/2016**

# Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplans "Metzgeräcker Süd" im Stadtteil Endersbach

| Gremium | am | |
|---|---|---|
| Technischer Ausschuss | 08.12.2016 | nicht öffentlich |
| Gemeinderat | 15.12.2016 | öffentlich |

## Beschlussvorschlag:

**Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird im Plangebiet „Metzgeräcker Süd“ im Stadtteil Endersbach 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:

17.11.2016, 61, Schliesing

## Mitzeichnung

| Fachbereich | Person | Datum |
|---|---|---|
| Liegenschaftsamt | Heinisch, Karlheinz | 21.11.2016 |
| Dezernat II | Deißler, Thomas | 22.11.2016 |

## Sachverhalt:

Nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und damit zum Wohle der Allgemeinheit durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht zusteht.

Der auszuweisende Bereich stellt den Abschluss der Endersbacher Ortsrandlage dar. Durch die südlich angrenzende Wohngebietsentwicklung „Halde V“ und das nördlich angrenzende geplante Gewerbegebiet rückt das bislang dem Außenbereich zugehörige Gebiet „Metzgeräcker Süd“ direkt an den Innenbereich heran.
Das Gebiet ist daher in Bezug auf die Stadt- und Grünplanung sehr sensibel zu entwickeln. Hierfür wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der den gesamten westlichen Ortsrand betrachtet und auch gebietsübergreifend andere zukünftige Bauflächen wie die Metzgeräcker und die Halde V als Beispiele mit in die Ortsrandgestaltung bzgl. einer nachhaltigen Stadtrandentwicklung einbezieht.

**Begründung einer Vorkaufsrechtssatzung:**

Durch die sensible Lage zwischen Wohngebiet und künftigem Gewerbegebiet ist die Stadt zu städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsaufgaben in dieser künftigen Pufferzone verpflichtet.

- Im Außenbereich bislang verfahrensfrei zulässige Vorhaben sollen über künftig ausgewiesene Baufenster geregelt werden um eine städtebaulich geordnete Entwicklung am Stadteingang von Endersbach und am Übergang in die freie Landschaft zu erreichen.

- Dieser Übergang in die Landschaft erfordert auch eine geordnete Grünstruktur. Gerade große landwirtschaftlich/gewerblich genutzte Strukturen benötigen gezielte grünordnerische Maßnahmen um das städtebauliche Erscheinungsbild am Übergang zur Landschaft zu steuern und eine sinnvolle Anbindung an den Grünverbund zu schaffen.

- Ggf. werden Lärmkontingentierungen und Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm auf Teilen der Fläche „Metzgeräcker Süd“ erforderlich.

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. Eine sehr sensible und nutzungsorientierte Stadtplanung ist an dieser Stelle erforderlich. Diese kann nur gelingen, wenn das Gebiet in kommunalem Besitz ist und lückenlos im Gesamten entwickelt werden kann.

Das Recht zum Vorkauf der ausstehenden Flächen ist somit begründet und gerechtfertigt.

**Städtebauliche Zielsetzungen:**

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.

# Satzung
# über ein besonderes Vorkaufsrecht
# gemäß § 25 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB
# für den Bereich des Bebauungsplans „Metzgeräcker Süd“
# 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 15.12.2016 folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

## § 1
## Anordnung des Vorkaufsrechts

Der Stadt Weinstadt steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplanbereich „Metzgeräcker Süd“ 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.: 1100/14; 696; 695; 694;693; 686; 698;699

Für den räumlichen Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung ist der Lageplan vom 07.11.2016 maßgebend.

## § 3
## Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.