

**BU Nr. 049/2023****Vorkaufsrechtsatzung für den Bereich Metzgeräcker Süd im Stadtteil Endersbach**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	09.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	30.03.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich des Bebauungsplans „Metzgeräcker Süd“ im Stadtteil Endersbach in der Fassung vom 15.12.2016, bekannt gemacht im Mitteilungsblatt Nr. 4 der Stadt Weinstadt vom 25.01.2017, wird aufgehoben (BU 213/2016).
2. Für den Bereich „Metzgeräcker Süd“ im Stadtteil Endersbach wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erneut eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gemäß Anlage beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Außerkrafttreten der bisherigen und die beschlossene Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 4 GemO öffentlich bekannt zu machen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	5.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	635.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	374
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2. Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

01.03.2023, Stadtplanungsamt, Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	07.03.2023	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	06.03.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	03.03.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

Sachdarstellung und Begründung

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen allgemeinem und besonderem Vorkaufsrecht für die Gemeinden.

1. Der Stadt steht im Bereich des künftigen Bebauungsplans „Metzgeräcker Süd“ im Stadtteil Endersbach kein gesetzliches Vorkaufsrecht zu: Gemäß § 24 BauGB steht den Gemeinden ein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke in folgenden Fällen zu:

- Nr. 1 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt sind,
- Nr. 2 in einem Umlegungsgebiet,
- Nr. 3 in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,
- Nr. 4 im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,
- Nr. 5 im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,
- Nr. 6 in Gebieten, die nach §§ 30, 33 und 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,
- Nr. 7 in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasser-schutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten,
- Nr. 8 in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn
 - a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder
 - b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung.

Keiner dieser Fälle liegt hier vor. Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde – über § 24 BauGB hinaus – in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

2. Es besteht eine Vorkaufsrechtssatzung vom 15.12.2016, die jedoch aufgrund der zwischenzeitlichen Entwicklungen nicht mehr aktuell ist (BU 213/2016):

Dies gilt einerseits aufgrund der zwischenzeitlichen Präzisierung der Entwicklungsvorstellungen für den nördlich angrenzenden Bereich: Das weitgehend unbebaute Gebiet „Metzgeräcker“ zwischen Rommelshauer Str., L1199 und Beibachweg bzw. S-Bahn-Linie ist in der rechtskräftigen 14. Änderung des Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Unteres Remstal als „Gewerbliche Baufläche Planung“ dargestellt. Das Gebiet ist die letzte größere gewerbliche Entwicklungsfläche der Stadt Weinstadt. Daher und mit Blick auf die durch die Verkehrsinfrastruktur gut erschlossene Lage besteht die städtebauliche Zielsetzung, das Gebiet Metzgeräcker als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Dies gilt andererseits aufgrund der Tatsache, dass südöstlich der Straße Junkeräcker in den vergangenen Jahren das neue Wohngebiet Halde V entwickelt und erschlossen

wurde. Die Aufsiedlung ist zu großen Teilen abgeschlossen und schreitet weiter voran. Derzeit läuft das Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Halde V - 1. Änderung“. Es ist daher über eine Aufhebung und einen Neuerlass einer Vorkaufrechtssatzung für den Bereich des künftigen Bebauungsplans „Metzgeräcker Süd“ zu entscheiden.

3. Die Stadt zieht im Bereich des künftigen Bebauungsplans „Metzgeräcker Süd“, in dem schon heute ein Gärtnereibetrieb mit erheblicher Überbauung ansässig ist, städtebauliche Maßnahmen in Betracht:

Im Rahmen der städtebaulichen Konfliktbewältigung kommt dem Bereich zwischen Rommelshauer Straße und der Straße Junkeräcker besondere Bedeutung zu. Die auf diesen Flächen bestehende Gärtnerei dient als Puffer zwischen der Wohnbebauung Halde V und dem geplanten Gewerbegebiet Metzgeräcker sowie der stark befahrenen Landhauskreuzung. Deshalb soll die gartenbauliche Erzeugung unter Berücksichtigung einer betrieblichen Entwicklung auf bisher unbebauten Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Metzgeräcker Süd“ bauplanungsrechtlich gesichert werden. Inhalt und Umfang der Erweiterungsflächen sind aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Standortes und der Umgebung abzuleiten.

Mit dem Betriebsinhaber wurden dazu Verhandlungen geführt, die bislang kein konkretes Ergebnis haben. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren „Metzgeräcker Süd“ zur Sicherung und Entwicklung des Bestandes der gartenbaulichen Erzeugung wird fortgeführt. Es besteht ein Planungsbedürfnis zur Sicherung, Entwicklung und Steuerung der gartenbaulichen Erzeugung ebenso wie zur Bewältigung des bestehenden und zukünftiger Immissionskonflikte im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Bereiches Endersbach West.

4. Zugleich besteht das Risiko faktischer Entwicklungen, die diese städtebaulichen Ziele vereiteln könnten. Ohne bauplanungsrechtliche Steuerung des Gebiets besteht die Gefahr, dass aufgrund der inzwischen herangerückten und weitere heranrückenden Bebauung und der sich dadurch möglicherweise ergebenden Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB städtebaulich ungeordnete Bauprojekte entstehen, ohne dass die von der Stadt gewünschte sensible stadtgestalterische und grünordnerische Einbindung und das Maß sowie die Art der baulichen Nutzung festgelegt würden. Damit kommt ein anderer Rahmen baurechtlicher Zulässigkeit in Betracht, als er Gegenstand des Bebauungsplans sein soll. Dies könnte Investoren auf den Plan rufen, die mit dem Ziel einer Abprüfung und ggf. Verwirklichung solcher weitergehender Bauwünsche das Grundstückeigentum erwerben und städtebaulich ungeordnete bauliche Vorhaben durchsetzen möchten.

Dies soll vermieden werden. Der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung und die Ausübung des Vorkaufsrechts im Bedarfsfall ist daher erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

5. Die grundrechtlich geschützten Interessen des Eigentümers, insbesondere sein Eigentum – das im vorliegenden Fall auch mit einem eingerichteten und ausgeübten Erwerbsbetrieb als Existenzgrundlage verbunden ist – im Wege der Vertragsfreiheit an Dritte zu veräußern, wiegen schwer. Sie sind zu berücksichtigen. Jedoch haben auch die von der Stadt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen und die daraus abzuleitende geordnete städtebauliche Entwicklung erhebliches Gewicht. Dem Eigentümer wird die Veräußerung zudem nicht verboten, sondern nur eine Eintrittsmöglichkeit der Stadt zu den im Gesetz vorgegebenen Bedingungen und Steuerungsmöglichkeiten geschaffen. Da die Stadt in diesem Gebiet die genannten städtebaulichen Maßnahmen in Betracht zieht, soll unter Abwägung dieser und aller sonstigen privaten und öffentlichen Interessen mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine besondere Vorkaufrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten

Grundstücken erlassen werden. Mit dieser Satzung wird die Option eröffnet, in künftige bestehende Kaufverträge einzutreten und damit die eigentumsrechtliche Übertragung zugunsten der Gemeinde zu realisieren.

Anlagen

A1_Vorkaufsrechtsatzung Metzgeräcker Süd_Satzungstext_28.02.2023

A2_Vorkaufsrechtsatzung Metzgeräcker Süd_Lageplan_28.02.2023