

# **S A T Z U N G**

## **der Stadt Weinstadt**

### **über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Kelterstandort – Großheppach“ im Stadtteil Groß- heppach**

Aufgrund von § 25 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634, mit späteren Änderungen), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698 mit späteren Änderungen) wird folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

#### **§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts**

Der Stadt Weinstadt steht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich „Kelterstandort – Großheppach“ das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung erstreckt sich auf folgende Grundstücke der Gemarkung Weinstadt-Großheppach:  
Flst.-Nr. 4667/2, 4667/3.
- (2) Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist der Lageplan vom 13.02.2023 als Bestandteil der Satzung maßgeblich.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage: Lageplan vom 13.02.2023

Weinstadt, den .....

Thomas Deißler, Erster Bürgermeister



Flurstücke: 4667/2, 4667/3

Maßstab: 1 : 1000

Erstellt am: 13.02.2023

Erstellt von: Maike Heinle, Stadtplanung

**Vorkaufsrechtssatzung**

Ehemalige Standorte Remstalkellerei  
Standort: Großheppach

Auszug aus dem GIS der Stadt Weinstadt ohne Gewähr für den neuesten Stand!  
Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!  
© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ:

*Verweis: die nachfolgende Begründung ist Anlage (2.) zur BU 055/2023 und bezieht sich auf die dort aufgeführten Sachverhalte und Beschlussvorschläge.*

### **Begründung:**

Die Kelter in den verschiedenen Ortsteilen wurden als Gebäude mit sehr spezifischer Nutzung errichtet. Zu dieser Eigenart hinzu kommen, je nach Ortslage der Gebäude, verschiedene stadträumliche und baurechtliche Umstände die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Die Stadt Weinstadt arbeitet aktuell daran, ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Kelterstandorte zu entwickeln und geeignete Nachnutzungen unter Beachtung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten zu finden.

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.

Von diesem Vorkaufsrecht möchte die Stadt Weinstadt für vier Kelterstandorte in den Stadtteilen Endersbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach Gebrauch machen. Auf diese Weise soll die ganzheitliche Entwicklung der Kelterstandorte von der Stadt gesteuert und maßgeblich beeinflusst werden können. Städtebauliche Missstände und Fehlentwicklungen können unter dieser Einflussnahme vermieden werden.

Die **Kelter in Großheppach** wurde 1929 erbaut und befindet sich in Innerortslage am nordöstlichen Rand von Großheppach. Das Gebäude ist komplett von öffentlicher Fläche umgeben. Nördlich der Kelter befindet sich die Prinz-Eugen-Halle mit dazugehörigem Parkplatz, sowie eine Grundschule und ein Kindergarten. Im Osten liegt der Friedhof Großheppach und im Süden und Westen grenzt Wohnbebauung an die Kelter an.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnet. Es gibt für diesen Kelterstandort keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Die Grundstücksfläche beträgt 1.403 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 4667/2 und 4667/3.

Der Gebäudekörper hat auf Grund seiner Größe eine raumprägende Wirkung mit Alleinstellungsmerkmal. Die Kelter ist komplett von öffentlicher Verkehrsfläche umgeben und steht nicht unter Denkmalschutz. Der Erhalt des Gebäudes ist zu untersuchen.

Für diesen Standort wären auf Grund der innerörtlichen Lage, der unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen und der bereits bestehenden Erschließung eine zukünftige Nutzung für Wohnen und Gemeinbedarf möglich.

Gewerbliche Nutzungen sollten ausgeschlossen werden, um eine Gemengelage und Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.