

**BU Nr. 055/2023****Vorkaufsrechtssatzungen für die Kelterstandorte in den Stadtteilen
Endersbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	20.04.2023	öffentlich
Gemeinderat	04.05.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Beschlüsse über die Vorkaufsrechtssatzungen:

1. Für den Kelterstandort Beutelsbach – Endersbach (Flurstück 6447/1) auf Gemarkung Endersbach wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gemäß Anlage 1 beschlossen.
2. Für den Kelterstandort Großheppach (Flurstücke 4667/2 und 4667/3) im Stadtteil Großheppach wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gemäß Anlage 2 beschlossen.
3. Für den Kelterstandort Schnait (Flurstücke 5821/1, 5831, 5826, 5827, 5828, 5829) im Stadtteil Schnait wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gemäß Anlage 3 beschlossen.
4. Für den Kelterstandort Strümpfelbach (Flurstücke 344 und 344/1) im Stadtteil Strümpfelbach wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gemäß Anlage 4 beschlossen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Vorkaufsrechtssatzungen für die Kelterstandorte in den Stadtteilen gemäß § 4 GemO öffentlich bekannt zu machen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	Keine (Eigenleistung Stadtplanungsamt)
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, Heinle

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	31.03.2023	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	29.03.2023	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	29.03.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	29.03.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	28.03.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

Sachdarstellung und Begründung

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

1. Der Stadt stehen im Bereich der Kelterstandorte in den Stadtteilen Endersbach, Strümpfelbach, Schnait und Großheppach keine gesetzlichen Vorkaufsrechte 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 für die Kelterstandorte 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.

Die Remstalkellerei eG, mit Hauptsitz in Beutelsbach, benötigt auf Grund des Strukturwandels im Weinbau und internen Umstrukturierungsprozessen zur wirtschaftlichen Neuaufstellung des Betriebs einen neuen Standort außerhalb von Weinstadt. Im Zuge dieser Umstrukturierung sollen auch die bisherigen Kelterstandorte in den Weinstädter Ortsteilen am neuen Standort gebündelt werden. Der neue Betriebsstandort wird derzeit in der Nachbargemeinde Remshalden entwickelt. Die Gemeinde Remshalden hat den Planungsprozess bereits angestoßen und befindet sich in einem laufenden Bebauungsplanverfahren für die neue zentrale Kelter. Spätestens in den Jahren 2025/26 soll der Umzug von Weinstadt nach Remshalden vollständig abgewickelt sein. Für die Flächen des Hauptsitzes in Beutelsbach wird parallel ein Investorenauswahlverfahren durch die Stadt Weinstadt in Zusammenarbeit mit der Remstalkellerei eG durchgeführt. Ziel des Verfahrens ist die Nachnutzung der zentral gelegenen und gut erschlossenen Flächen für Wohnnutzung.

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat in öffentlicher Sitzung am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für das dazugehörige Bebauungsplanverfahren gefasst (011/2021).

Nach Einstellung des Kelterbetriebs hat die Remstalkellerei langfristig keine Verwendung mehr für die Keltern. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen, erarbeitet die Stadt Weinstadt ein Konzept zur Entwicklung dieser Standorte. Die Keltern liegen über die gesamte Gemarkung der Stadt Weinstadt verteilt, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich bzw. in Ortsrandlage. Sie haben in der Vergangenheit die Geschichte der Stadt Weinstadt maßgeblich mitgeprägt und stehen teilweise unter Denkmalschutz. Auf Grund des Denkmalschutzes und der landschafts- und dorfbildprägenden Erscheinung muss kritisch geprüft und einzelfallbezogen entschieden werden, welche Nachnutzung sich für welches Keltergebäude eignet.

Diesen Bedingungen gegenüber steht eine stetig wachsende Nachfrage nach neuem Wohnraum. Mit der Nach- und Umnutzung der Kelterstandorte sollen der Innenentwicklung, dem Nachhaltigkeitsgedanken und der Daseinsvorsorge in den Stadtteilen Rechnung getragen werden. In der Summe ergeben die Standorte eine Fläche von min. 1,1 Hektar (11.296 m²) neu nutzbarer Fläche (zum Vergleich: die Gesamtfläche des Baugebiets Furchgasse betrug ca. 1,6 ha).

Die Standorte stellen für jeden Stadtteil eine Chance für die zukünftige bauliche und gesellschaftliche Entwicklung dar. Bei den Umnutzungsüberlegungen muss das städtebauliche Umfeld und die Geschichte der Keltern in die Planung mit einbezogen werden, um eine geordnete und zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen. Zur Sicherung dieser Ziele und unter Abwägung dieser und aller sonstigen privaten und öffentlichen Interessen sollen für die Kelterstandorte besondere Vorkaufsrechtsatzungen gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden.

Die einzelnen Keltern und ihre Standorte werden in der jeweiligen Begründung zu den Vorkaufsrechtsatzungen kurz beschrieben und eine mögliche Nachnutzung aufgeführt.

Anlagen:

1. Vorkaufsrechtssatzung Kelterstandort Beutelsbach – Endersbach (Flurstück 6447/1) auf der Gemarkung Endersbach mit Lageplan vom 13.02.2023 und Begründung
2. Vorkaufsrechtssatzung Kelterstandort Großheppach (Flurstücke 4667/2 und 4667/3) im Stadtteil Großheppach mit Lageplan vom 13.02.2023 und Begründung
3. Vorkaufsrechtssatzung Kelterstandort Schnait (Flurstücke 5821/1, 5831, 5826, 5827, 5828, 5829) im Stadtteil Schnait mit Lageplan vom 13.02.2023 und Begründung
4. Vorkaufsrechtssatzung Kelterstandort Strümpfelbach (Flurstücke 344 und 344/1) im Stadtteil Strümpfelbach mit Lageplan vom 13.02.2023 und Begründung