

**BU Nr. 145/2023****Vorkaufsrechtsatzung für den Bereich "Am Florianweg" im Stadtteil Beutelsbach**

Gremium	am	
Gemeinderat	20.07.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Für den Bereich „Am Florianweg“ im Stadtteil Beutelsbach wird zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gemäß Anlage beschlossen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	-
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:

27.06.2023, Stadtplanungsamt, Schell

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael,	13.07.2023	Zustimmung
	Oberbürgermeister		
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	13.07.2023	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	11.07.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	11.07.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

Sachdarstellung und Begründung

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

Der Stadt steht im Bereich des künftigen Bebauungsplans „Am Florianweg“ im Stadtteil Beutelsbach 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 Hochwasserschutzes 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 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 plant auf Grund des Strukturwandels im Weinbau und intern notwendigen Umstrukturierungsprozessen die wirtschaftliche Neuaufstellung des Betriebs. Im Zuge dieser Umstrukturierung sollen die bisherigen Kelterstandorte in den Weinstädter Ortsteilen an einem neuen Standort gebündelt werden. Für die Kelterstandorte in den Stadtteilen Endersbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach wurden bereits Vorkaufsrechtssatzungen beschlossen (siehe BU Nr. 055/2023).

Das von der Remstalkellerei anvisierte Ziel einer Neuansiedlung in Remshalden Grunbach wird nach den jüngsten Entwicklungen nicht mehr weiterverfolgt. Gleichzeitig zeichnet sich ab, dass die Flächen des jetzigen Hauptsitzes in Weinstadt Beutelsbach aufgrund der internen Umstrukturierungsprozesse kurz- bis mittelfristig nicht weiter genutzt werden können. Parallel zur Planung der Neuansiedlung in Remshalden wurde für die Flächen des Hauptsitzes der Remstalkellerei in Weinstadt Beutelsbach ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Ziel des Verfahrens ist es, städtebaulich / architektonische Konzepte für eine

Konversion der aktuell gewerblich genutzten Flächen zu finden, um das Areal im Rahmen der Innenentwicklung mit Wohnbebauung gebietsverträglich zu entwickeln. Das Investorenauswahlverfahren wird in enger Abstimmung zwischen der Remstalkellerei und der Stadt Weinstadt durchgeführt.

Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung auf Grundlage des bestehenden Baurechts innerhalb eines Wohngebietes (Gemengelage) entgegenzuwirken, soll mit neuem Baurecht eine standortgerechte Planung und Innenentwicklung gesichert werden. Hierzu beschloss der Gemeinderat am 25.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Florianweg“. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung im Quartier gesichert und dringend benötigter Wohnraum in gut erschlossener Lage bereitgestellt werden. Die infrastrukturelle Anbindung des Areals bietet sehr gute Voraussetzungen für eine solche Entwicklung und trägt zur Reduktion von neuen Flächenversiegelungen im Außenbereich bei. Vor diesem Hintergrund ist es geboten und erforderlich, eine Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich Am Florianweg zu erlassen. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung stimmt mit dem Geltungsbereich des gleichnamigen Bebauungsplanverfahrens Am Florianweg überein.

Das Investorenauswahlverfahren hat bislang wichtige Erkenntnisse hinsichtlich der Konversion des Standortes hervorgebracht. Aus diesem Grund soll das Verfahren unabhängig von der Einstellung des Umsiedlungsverfahrens der Remstalkellerei nach Remshalden auf städtebaulich / architektonischer Ebene zu Ende geführt werden.

Anlagen:

1. Vorkaufsrechtsatzung „Am Florianweg“ im Stadtteil Beutelsbach_Satzungstext
2. Vorkaufsrechtsatzung „Am Florianweg“ im Stadtteil Beutelsbach_Abgrenzungsplan vom 05.07.2023