

S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 181/2019
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge I, II, III, 14, 20, 23, 32, 60, 65, BfU, Stadtwerke	
Vorgang:	AZ: 622.3	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	10.09.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.09.2019

Betreff:

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Untere Schray" in Winnenden
Planbereich: 19.00

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Untere Schray" in Winnenden wird gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
26.08.2019	I	II	III		

Datum / Unterschrift					

Begründung:

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Untere Schray" in Winnenden plant die Große Kreisstadt Winnenden die Realisierung eines Quartiers mit gemischten, urbanen Nutzungen sowie gewerblichen Nutzungen an der Marbacher Straße. Das geplante Quartier hat durch die räumliche Nähe zum Bahnhof und zur Innenstadt besondere Qualitäten für einen "Hub" innerhalb der polyzentrischen Region Stuttgart, u. a. mit neuen Bautypologien zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten, neuen Wohnformen und Grünräumen sowie innovativen Mobilitätskonzepten.

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Untere Schray" in Winnenden liegt besonders verkehrsgünstig an der Anschlussstelle Winnenden-West / Leutenbach der Bundesstraße 14 (B 14). Die gute fußläufige Erreichbarkeit des schienengebunden öffentlichen Personennahverkehrs und die räumliche Nähe zur Innenstadt machen den Standort attraktiv für Nutzungen des stark expandierenden Dienstleistungssektors mit hohen Beschäftigungszahlen sowie eine urbane und verdichte gemischte Bebauung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen. Ein vergleichbarer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorhanden. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Winnenden mit dem Bereich "Untere Schray" für ein IBA' 27 Quartier bei der Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH beworben. Die untergenutzte Fläche zwischen der Marbacher Straße (L 1127) und der Schwaikheimer Straße haben das Potenzial für ein Vorhaben innerhalb des IBA'27-Netzes.

Die Gewanne Seizlesbrunnen und Untere Schray sind durch die landwirtschaftliche Nutzung und anschließende gewerbliche Nutzung im Norden (Gewerbegebiete "Obere Schray" und "GE-Gebiet westlich des Bahnhofs") und Osten (Gärtnerei Luckert) sowie eine gemischte Nutzung im Süden (Misch- und Dorfgebiet "Schwaikheimer Straße") geprägt. Das Plangebiet bildet den westlichen Ortseingang der Großen Kreisstadt Winnenden. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und ist teilweise mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut. Teilflächen im Süden werden saisonal als unbefestigte Parkplätze genutzt. Die vorhandene Nutzung entspricht in keiner Weise der städtebaulichen Gestaltung, welche die prominente Lage als westlicher Stadteingang erfordert. Die Gärtnerei Luckert kann dort auch künftig weitergeführt werden.

Das IBA'27-Netz Projekt der Großen Kreisstadt Winnenden "IBA'27-Quartier Winnenden – Die produktive Stadt, ein Hub in der Region" ist zur Aufnahme in das IBA'27-Netz vorgesehen. Das IBA-Quartier Winnenden ist auch ein wichtiger Baustein für die Bewerbung für eine Landesgartenschau 2032 Winnenden - Schwaikheim. Die Entwicklung des IBA-Quartiers rundet den Siedlungsrand ab und bietet einen qualitativen und innovativen Nutzungsmix. Für die Jahre 2020 und folgende sind städtebauliche Wettbewerbe vorgesehen, bei dem die städtebauliche Gestaltung des Gebiets festgelegt wird.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund des vorhandenen städtebaulichen Handlungsbedarfs im Bereich der Gewanne Seizlesbrunnen und Untere Schray sicherzustellen und Erschwernisse oder Gefährdungen der späteren Umsetzung der städtebaulichen Planung im Gebiet zu vermeiden, ist dem Gebiet eine Vorkaufrechtssatzung aufzuerlegen.

In Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Damit soll die Stadt bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen in die Lage versetzt werden, Grundstücke zu kaufen, um spätere Maßnahmen durchführen zu können.

Eine Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall sinnvoll und erforderlich, um bereits frühzeitig die Vorbereitung und Durchführung der künftigen städtebaulichen Gestaltung sicherzustellen. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist so abgegrenzt, dass alle Grundstücke erfasst sind, die für eine künftige ganzheitliche städtebauliche Ordnung bzw. Neuordnung im Bereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans "Untere Schray" erforderlich sind.

Auf Grundlage der Satzung kann die Stadt Winnenden, sofern das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, ein Vorkaufsrecht ausüben. Sobald die Stadt eine ordnungsgemäße Mitteilung über einen rechtswirksamen Kaufvertrag erhält, hat sie binnen einer zweimonatigen Frist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben sind und zu entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Stadt den zu bezahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 181/2019
--------------------------------------	---------------------

überschreitet.

Anlagen:

- Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Untere Schray" (Anlage 1)
- Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich der Vorkaufsrechtstatzung, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 26.08.2019 (Anlage 1a)