

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	03.03.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	31.03.2020

Betreff:

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden

Planbereiche: 21.02 und 21.03

Beschlussvorschlag:

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

Begründung:

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden plant die Große Kreisstadt Winnenden die Realisierung eines Wohnquartiers mit modernen, innovativen Wohnformen und Mobilitätskonzepten sowie eines Kinderhauses, eines öffentlichen Spielplatzes und Retentionsflächen, angelegt als öffentlichen Grünflächen, die der Versickerung des Oberflächenwassers dienen.

Das Gewann Rot ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und anschließende Wohngebiete ("Adelsbach I" und "Wohnquartier Hungerberg Abschnitt "A" in Winnenden-Stadt") geprägt. Das Plangebiet bildet einen regionalen Wohnbauschwerpunkt. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Gewanns Rot 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 Vorkaufsrechtssatzung 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 Vorkaufrechtssatzung

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 „Adelsbach II“ 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 zur 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 überschreitet.

Anlagen: Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden (Anlage 1)
Lageplan für die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplans "Adelsbach II" in Winnenden (Anlage 1a)