

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung N	11.10.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	25.10.2022

Betreff:

***Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Kirchhofäcker“ in Winnenden-Hertmannsweiler
Planbereiche: 39.12 und 39.19***

Beschlussvorschlag:

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

Begründung:

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler plant die Große Kreisstadt Winnenden die Realisierung eines Wohnquartiers mit bezahlbarem Wohnraum und einem Kinderhaus.

Das Gewann Untere Kirchhofäcker ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und anschließende Wohngebiete ("Obere Kirchhofäcker" und "Sport- und Freizeitbereich Hertmannsweiler) geprägt. Das Plangebiet ist eine Ortsrandarrondierung am südwestlichen Ortsrand von Hertmannsweiler. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Gewanns Untere Kirchhofäcker 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 Vorkaufsrechtssatzung ist so abgegrenzt, dass alle Grundstücke erfasst sind, die für eine künftige ganzheitliche städtebauliche Ordnung bzw. Neuordnung im Bereich des geplanten Bebauungsplans „Kirchhofäcker“ 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 überschreitet. Zur Bestimmung des Verkehrswertes des Bauerwartungslands im Gebiet wird ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Im Jahr 2021 wurde die Vorkaufsrechtsatzung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler bereits im Gemeinderat beschlossen. Jedoch wurde diese Sitzung als hybride Sitzung durchgeführt, was zu diesem Zeitpunkt zu einem formellen Fehler geführt hat. Daher ist die Satzung erneut zu beschließen.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung: Klimarelevante Beschlüsse stehen erst mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs an.

Verwaltungsaufwand:			
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>	

Anlagen:

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplan "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler (Anlage 1)

Lageplan für die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplan "Kirchhofäcker" in Winnenden-Hertmannsweiler (Anlage 1a)