

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 236/2022
--------------------------------------	---------------------

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 "Brühl" in Winnenden

Planbereich: 17.00

Beschlussvorschlag:

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

Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 21. Juli 2020 beschlossen, dass im Bereich des Gewanns "Brühl" in Winnenden ein gemeinsamer Standort für die Stadtwerke Winnenden GmbH mit ihren Tochtergesellschaften und den technischen Betrieben der Stadt realisiert werden soll. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates hat das Projektteam der Stadtverwaltung und den Stadtwerken Winnenden GmbH die Ergebnisse der Organisationsuntersuchung und die Standortpotentiale sowie das Ergebnis der Standortuntersuchung vorgestellt. Das Projektteam hat die drei möglichen Standorte, "Untere Schray", "Brühl" und "Linsenhalde II", vorgestellt. Zu jedem Standort wurden Vor- und Nachteile ausführlich vorgetragen. Ebenso wurden spezifische Hemmnisse beim freihändigen Aufkauf und amtlichen Baulandumlegungsverfahren erläutert. Die Entscheidung fiel dabei auf den Standort Brühl. Am 23.03.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden in nichtöffentlicher Beratung beschlossen, dass zur Sicherung der Realisierung der Planungen eine besondere Vorkaufsrechtssatzung für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans "Brühl" erlassen werden soll.

Das Gewann Brühl ist aktuell durch die landwirtschaftliche Nutzung, die Bahnlinie Waiblingen - Schwäbisch Hall - Hessental im Südosten und das Landschaftsschutzgebiet "Zipfelbachtalaue" im Norden geprägt. Erschlossen wird das Gebiet über die Schwaikheimer Straße. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Gewanns Brühl 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 „Brühl“ 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.

Im Jahr 2021 wurde die Vorkaufsrechtsatzung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden 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 ☒	Ja positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☒ erheblich ☐

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

Verwaltungsaufwand:	
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein ☒ Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht ☐ Verwaltungsaufwand wird reduziert ☐

Anlagen:

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

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