

Federführendes Amt:  
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö

**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.

**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 verdichtete gemischte Bebauung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungen. Ein vergleichbarer Standort im Stadtgebiet ist nicht vorhanden.

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.

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 Vorkaufsrechtssatzung 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 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 überschreitet.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 243/2022
-------------------------------	--------------

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Untere Schray" erweitert wird, wird durch diese Satzung die bisherige Satzung (vom Gemeinderat beschlossen am 24.09.2019) über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Untere Schray" in Winnenden, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung, aufgehoben.

CO <sub>2</sub> -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	<b>Nein</b> <input type="checkbox"/>	<b>Ja</b> 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	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px; text-align: center;"><b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;"><b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>		Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>
<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>				
	Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>				

**Anlagen:**

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplans "Untere Schray" in Winnenden (Anlage 1)

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