

10.01.2023
AZ 622.302
Stefan Adam

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich zwischen der Schulgasse und der unteren Bachenbergstraße, Pliezhausen

I. Beschlussvorschlag

1. Für die Grundstücke Flst. Nrn. 113, 114/1, 114/2, 114/3, 114/4, 114/5, 114/6, 115, 115/1, 115/2, 117, 126/1, 126/2, 127, 127/1, 128, 128/1 und 150/2, Gemarkung Pliezhausen, wird ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch begründet.
2. Die beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Anlage 1) wird erlassen. Für den Geltungsbereich der Satzung ist der Lageplan zur Satzung vom 10.01.2023 maßgebend.
3. Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Bereich „Zwischen Bachenbergstraße und Schulgasse“ sowie „Untere Bachenbergstraße“, in Kraft getreten am 08.10.1993, (Anlage 2) wird aufgehoben.

II. Begründung

Die Gemeinde ist auf Grund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ermächtigt, durch Satzung ein Vorkaufsrecht beim Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken in Gebieten zu begründen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung setzt noch keine fertige Zielplanung voraus. Die Gemeinde soll in die Lage versetzt werden, schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt durch vorsorgenden Bodenerwerb ihre städtebaulichen Planungen absichern zu können. Die Gemeinde soll durch den Erlass einer entsprechenden Satzung diese beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung absichern können.

Das Tatbestandsmerkmal des „In-Betracht-Ziehens“ ist weit auszulegen. Es reicht aus, wenn ernsthafte Anhaltspunkte für die Absicht der Gemeinde vorhanden sind, dass sie bestimmte städtebauliche Maßnahmen ergreifen wird. Ein „In-Betracht-Ziehen“ ist zu bejahen, sobald ein Stadium erreicht wird, in dem die Maßnahme nachweislich ernsthaft beabsichtigt ist. Die Überlegungen der Gemeinde müssen dabei so weit gereift sein, dass sie die städtebauliche Maßnahme tatsächlich auch in Angriff nehmen und verwirklichen will. Die Absicht der Gemeinde zur Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme muss sich also

im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses so weit verdichtet haben, dass bei vernünftiger Betrachtung der Grunderwerb zur Sicherung der für die Entwicklung benötigten Flächen sinnvollerweise eingeleitet werden darf. Hierzu ist es erforderlich, dass die Gemeinde zumindest eine ungefähre Vorstellung entwickelt hat, in welchem Umfang sie voraussichtlich Flächen für die gewünschte städtebauliche Maßnahme benötigen wird.

Im städtebaulichen Maßnahmengbiet „Schulgasse / untere Bachenbergstraße“ ist alter, teilweise abgängiger bzw. abbruchreifer, leerstehender und teilweise stark sanierungsbedürftiger Gebäudebestand vorhanden. Die Grundstücke in diesem Gebiet sind für mögliche Neubebauungen sehr ungünstig geschnitten und gelegen, eine Neuordnung und Sanierung zur Sicherung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung hat bislang noch nicht stattgefunden. Es handelt sich um sehr kleinteilige Grundstücke, die nach heutigem Bauordnungsrecht nicht sinnvoll zusammenhängend überbaut werden können, weshalb eine Bodenneuordnung erforderlich ist. Zudem weist der Bereich städtebauliche und funktionale Missstände auf, im Sinne teilweise nicht erhaltenswerter und ungenutzter Bausubstanz. Es handelt sich um einen der letzten unsanierten Bereiche des erweiterten Ortskerns von Pliezhausen.

Im Bereich „Zwischen Bachenbergstraße und Schulgasse“ sowie „Untere Bachenbergstraße“ wurde 1993 die in der Anlage 2 beigefügte Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Dies mit einem größeren Geltungsbereich (siehe Lageplan zur Satzung) und ebenfalls dem Ziel, eine Sanierung und Neuordnung durchzuführen. Diese Entwicklung hat sich nach und nach in Teilen vollzogen, sodass die Vorkaufsrechtssatzung aus dem Jahr 1993 aufgehoben werden und durch die neue Satzung mit dem aktuell neu abgegrenzten Geltungsbereich ersetzt werden soll. Dabei kann der Bereich westlich der Bachenbergstraße künftig komplett ausgeklammert werden, da die dortigen ehemaligen Missstände mit der Neubebauung im Bereich der von der Kreisbau Tübingen erstellten Reihenhäuser Bachenbergstraße 17 bis 25 sowie der vor einigen Jahren auf von der Gemeinde veräußerten Grundstücken erstellten Gebäude Bachenbergstraße 33 und 35 zwischenzeitlich beseitigt sind. Ebenfalls ausgeklammert werden kann künftig der Bereich zwischen der Esslinger Straße, Schulgasse, Bachenbergstraße und dem Durchgangsweg Flst. Nr. 130, da die beschriebenen städtebaulichen Missstände, Sanierungs- und Neuordnungsbedürfnisse hier nach verschiedenen Eigentümermaßnahmen nicht mehr bestehen.

Die Gemeinde beabsichtigt seit längerer Zeit einen Erwerb der im Lageplan vom 10.01.2023 dargestellten Grundstücke, um eine Neuordnung und Neuaufteilung dieser Flächen durchzuführen, eine im Interesse einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gewünschte Neubebauung zur Schaffung von Wohnraum und möglicher gemischt / gewerblich genutzter Räumlichkeiten unter Beseitigung der nicht erhaltenswerten Bausubstanz zu realisieren; damit soll die Bausubstanz erneuert, Wohnraum und ggf. Räume für verschiedene Nutzungen geschaffen, die Freiraumqualität gesteigert werden und eine angemessene Nachverdichtung durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden. Einzelne Flächen konnten dabei bereits erworben werden / stehen bereits im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde verhandelt bereits seit längerer Zeit immer wieder mit einzelnen Eigentümer*innen über den weiteren nötigen Grunderwerb für die beabsichtigten Maßnahmen,

sodass zur Sicherung des nötigen Grunderwerbs im Fall möglicher Verkäufe an Dritte der vorsorgliche Neuerlass der Vorkaufsrechtssatzung auf Basis der entwickelten städtebaulichen Überlegungen erforderlich ist. Die planerischen Überlegungen der Gemeinde haben sich hinreichend auf die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung verdichtet, sodass die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung und die ggf. erforderliche Ausübung des Vorkaufsrechts im Falle einer Veräußerung an Dritte vorliegen. Die Erstellung erster städtebaulicher Entwürfe ist bereits bei einem Stadtplanungsbüro in Auftrag gegeben, diese sollen zeitnah im Gemeinderat diskutiert werden.

Die bisherige Satzung ist aufzuheben.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vom 10.03.2022
- Anlage 2: Aufzuhebende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Bereich „Zwischen Bachenbergstraße und Schulgasse“ sowie „Untere Bachenbergstraße“, in Kraft getreten am 08.10.1993