

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2023/114

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Schwenker, Bernadette
Telefon: + 49 7021 502-416

AZ: 622.302
Datum: 04.08.2023

Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB im Bereich "Postplatz / Lauter"

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	18.10.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2023

ANLAGEN

- Anlage 1 - Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (ö)
- Anlage 2 - Lageplan zur Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (ö)
- Anlage 3 - Städteb.-freiraumpl. Entwicklungskonzeption Max-Eyth-Straße - Untere Vorstadt (ö)

BEZUG

„Sanierungsgebiet Max-Eyth-Straße/Untere Vorstadt - Änderungssatzung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2020 (§ 13 ö, Sitzungsvorlage GR/2020/161)

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: 120, 310, BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Eine nachhaltige Entwicklung ist das Leitprinzip der Stadt Kirchheim unter Teck. Eine Strategie mit realistischen Zielen und konkreten Maßnahmen, die regelmäßig überprüft und gegebenenfalls korrigiert wird, ist dafür die Grundlage.

Zentrale Aspekte für eine zukunftsfähige Gesellschaft sind dabei Ressourcen zu schonen und eine generationengerechte Entwicklung. Darunter fällt auch die Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalt- und Finanzwirtschaft. Lokales Handeln wird als Schlüssel für eine tragfähige globale Zukunft betrachtet. Voraussetzung dafür ist eine nachhaltig ausgerichtete Verwaltung mit Vorbildfunktion.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

- Die Stadt Kirchheim unter Teck stellt für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen Wohnraum in ausreichendem Umfang und Anzahl zur Verfügung.
- Die Verwaltung schafft planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie die Bereitstellung von Bauland als Bestandteil eines integrierten Städtebaus und von nutzbarem städtischem Umfeld.
- Die Verwaltung erhält die natürlichen Lebensgrundlagen (insbesondere Boden, Luft, Wasser, Lebewesen) in einem funktionierenden Naturhaushalt.
- Die Verwaltung erhält eine identitätsstiftende Kulturlandschaft und reiche Artenvielfalt und handelt nach dem Prinzip einer vorausschauenden und umsichtigen Stadtplanung.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

Keine Auswirkungen

Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.

Positive Auswirkungen

Negative Auswirkungen

Geringfügige Reduktion <100t CO₂äq/a

Geringfügige Erhöhung <100t CO₂äq/a

Erhebliche Reduktion ≥100t CO₂äq/a

Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO₂äq

Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO₂äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro	In der Folge: Euro
----------------	--------------------

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen
 Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Finanzielle Folgen sind zu erwarten, falls das Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

ANTRAG

Beschluss der Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, wie in der Anlage 1 zur Sitzungsvorlage GR/2023/114 dargestellt, an den im Lageplan vom 21.07.2023 (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage GR/2023/114) gekennzeichneten Flächen.

ZUSAMMENFASSUNG

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung im Bereich „Postplatz / Lauter“, auch nach Ablauf der Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Max-Eyth-Straße / Untere Vorstadt“, soll durch eine Satzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB das Vorkaufsrecht der Stadt an den im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Flächen begründet werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.11.2010 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Max-Eyth-Straße / Untere Vorstadt“ beschlossen. Die Sanierungssatzung wurde vom Gemeinderat zuletzt in seiner Sitzung vom 16.12.2020 geändert. Gemäß dieser Änderungssatzung läuft die Frist für die Durchführung der Sanierung am 31.12.2023 ab.

In Sanierungsgebieten besteht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein Allgemeines Vorkaufsrecht. Mit Ablauf der Frist für die Durchführung der Sanierung endet dieses Allgemeine Vorkaufsrecht.

Die in der „Städtebaulich-freiraumplanerischen Entwicklungskonzeption Max-Eyth-Straße / Untere Vorstadt“ (Netzwerk für Planung und Kommunikation Bürogemeinschaft Sippel I Buff, 8/2010) genannten Ziele wurden insbesondere im südlichen Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets bereits erreicht. Zu nennen sind beispielsweise die Umgestaltung der Max-Eyth-Straße, die Neugestaltung des Lauterufers südlich der Bruckmühle oder die Bebauung am südlichen Rand des Postplatzes. Dagegen konnten im Bereich des nördlichen Randes des Postplatzes und des nördlich der Max-Eyth-Straße gelegenen Lauterufers die Sanierungsziele noch nicht vollständig erreicht werden.

Um die in der Entwicklungskonzeption erarbeiteten städtebaulichen Ziele auch nach Auslaufen der Sanierungsmaßnahme weiterverfolgen zu können, soll im zeitlichen Zusammenhang mit dem Auslaufen des Sanierungsgebiets eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vornehmlich für diejenigen Teile des Sanierungsgebiets „Max-Eyth-Straße / Untere Vorstadt“ erlassen werden, in denen die Umsetzung der städtebaulichen Ziele noch nicht vollständig erreicht ist.

Der räumliche Umgriff der Vorkaufsrechtssatzung bezieht sich zum einen auf die Bebauung am nördlichen Rand des Postplatzes und zum anderen auf das nördlich der Max-Eyth-Straße gelegene Lauterumfeld. Die Gebäude am Postplatz werden derzeit gemischt genutzt (Vergnügungsstätte, Bäcker, Friseur, Reisebüro, Wohnen) und weisen zum Teil erhebliche Mängel hinsichtlich des Gebäudezustandes auf. Der Postplatz selber stellt zusammen mit der Max-Eyth-Straße ein wichtiges Bindeglied zwischen der historischen Altstadt und dem Einzelhandelsschwerpunkt Nanz-Center/Teck-Center dar. Das von der Vorkaufsrechtssatzung erfasste Lauterumfeld erstreckt sich bis an das nordwestliche Ende des Grundstücks Flurstück Nummer 823. Nordöstlich des Grundstücks Flurstück Nummer 823 schließt sich das lauterbegleitende, bereits in städtischem Eigentum befindliche Grundstück Flurstück Nummer 834/2 an, so dass mit Hilfe der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung eine durchgängige Wegverbindung an der Lauter inklusive Uferneugestaltung erreicht werden kann.

Die gegenüber dem Grundstück Flurstück Nummer 823, auf der anderen Seite der Lauter gelegenen Flurstücke liegen innerhalb des Bebauungsplans „Paradiesle“, Planbereich Nummer 08.05/3, und sind dort als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Mit der Vorkaufsrechtssatzung werden vor allem folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

Bereich Postplatz

Stärkung der städtebaulichen Ränder des Postplatzes durch Stabilisierung und Sicherung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion und der gastronomischen Nutzung durch Schaffung zeitgemäßer Raumangebote und gestalterischer Aufwertung der Geschäftsvorfelder zur Vermeidung eines weiteren Funktionsverlustes.

Bereich Lauter

Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Lauter (Biotopvernetzung) und Verbesserung des Hochwasserschutzes durch Renaturierung des Bachbetts und der Strömungslenkung.

Entwicklung und Inwertsetzung der Lauter als erlebbarer, Ortsbild prägender innerstädtischer Freiraum (Adressbildung) infolge der Gestaltung von Aufenthaltsbereichen und von Zugängen sowie der Anlage begleitender Fuß-/Radwege.

Schaffung von wohnraumnahen Grün- und Freiflächen und raumverträgliche Integration von Spiel- und Freizeitmöglichkeiten insbesondere für Kinder zur Sicherung der Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit des Wohnstandortes und darüber hinaus des städtebaulichen Umfelds der Kernstadt.

Die Vorkaufsrechtssatzung dient der Umsetzung und der Erreichbarkeit der genannten städtebaulichen Zielsetzungen. Sie dient damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Grunderwerb erscheint zur Stärkung der städtebaulichen Ränder des Postplatzes und zur Umgestaltung der Lauter zwingend erforderlich, da der Platzrand nur als Gesamtheit seine städtebaulich gewünschte Wirkung entfaltet, alle Grundstücke dieses Platzrandes rückwärtig auch von der geplanten Lauterumgestaltung tangiert werden und eine Fließgewässerumgestaltung nur im Zusammenhang erfolgen kann. Insbesondere die Gewässerumgestaltung erfordert die Verfügbarkeit der Flächen im Zusammenhang, damit die für die Maßnahme erforderliche Neuordnung der Grundstückssituation vorgenommen werden kann.

Die räumliche Ausdehnung der Vorkaufsrechtssatzung basiert auf einer städtebaulich sinnvollen Gebietsabgrenzung zur Erreichung der oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen, wurde aber gleichzeitig auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Stadt konnte im Vorgriff auf die Behebung der genannten Missstände inzwischen zwei bebaute Grundstücke mit untergeordnetem Flächenanteil erwerben. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung befindet sich in privater Hand. Für die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen ist es daher zwingend erforderlich, auch Zugriff auf die privaten Grundstücke zu erhalten.

Die Stadt ist sich bewusst, dass sie mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den normalen Grundstücksverkehr eingreift. Sie hält dieses planerische Sicherungsmittel allerdings aus den genannten Gründen für erforderlich.