

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet
"Schimmelfeld"

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	05.07.2022	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.

In der nichtöffentlichen Klausursitzung am 26.02.2022 in Waldenburg hat sich der Gemeinderat erstmals mit den grundsätzlichen Überlegungen zur künftigen Wohnbauentwicklung im Bereich Schimmelfeld/Seiten befasst und die ersten städtebaulichen Entwicklungsziele festgelegt. Neben den bereits in den Baulandpolitischen Grundsätzen vom 20.07.2021 beschlossenen Zielen, das Angebot an preiswertem und geförderten öffentlichen Wohnraum zu erhöhen, soll unter Berücksichtigung von verkehrlichen Aspekten ein nachhaltiges Mobilitätskonzept umgesetzt werden und eine klimaverträgliche Energieversorgung zum Einsatz kommen. In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 17.05.2022 wurde die Grundlagenermittlung für die Erstellung eines Energiekonzeptes beauftragt und der Auftrag an die Verwaltung erteilt, Angebote für eine erweiterte Verkehrsuntersuchung einzuholen, um u. a. die Leistungsfähigkeit der umliegenden Anschlusspunkte zu ermitteln.

Diese städtebaulichen Entwicklungsziele sollen für den Bereich „Schimmelfeld“ durch ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesichert werden.

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zu. Die Satzung wird mit folgendem Wortlaut beschlossen:

AZ: 622.303:Vorkaufsrechtssatzung Schimmelfeld/Gemeinderat

III. Begründung

Das Gebiet der vorgeschlagenen Vorkaufsrechtssatzung ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) geprägt, grenzt im Westen an Aussiedlerhöfe, im Norden an die Wohngebiete „Bülzen“ und „Bülzen-Ost“ und im Osten und Süden an den freien Landschaftsraum. Im Entwurf des Flächennutzungsplans 2020 - 2035 des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim ist für das Gebiet der vorgeschlagenen Vorkaufsrechtssatzung eine Wohnbaufläche mit der Bezeichnung „Erweiterung Schimmelfeld mit insgesamt 8,5 ha dargestellt.

Als allgemeine Ziele der Entwicklung des Gebiets Schimmelfeld sind der Wohnungsbau, insbesondere die Bereitstellung und Schaffung vom bezahlbarem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung zu nennen. Dabei soll ein gemischtes Quartier entstehen, welches neben bezahlbaren Wohnangeboten auch Flächen für den Gemeinbedarf (Kindertageseinrichtung) berücksichtigt sowie ausreichende Grün- und Freiräume, die den Bewohnern eine wohnungsnaher Erholung mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsfunktion ermöglichen. Die Realisierung eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes im Kontext mit einer klimaverträglichen Energieversorgung sind weitere städtebauliche Maßnahmen, die im Gebiet „Schimmelfeld“ umgesetzt werden sollen.

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 Satzung ist so abgegrenzt, dass alle Grundstücke erfasst sind, die für eine künftige ganzheitliche Ordnung bzw. Neuordnung im Bereich des Gebiets „Schimmelfeld“ erforderlich sind.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Ortsbild/Siedlungsentwicklung:

Als eine Maßnahme/Beispiel wird die bedarfsorientierte Außenentwicklung genannt.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine.