

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/183/2023

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	07.12.2023
Bearbeiter:	Till Brieger		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	21.12.2023	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Änderung der besonderen Vorkaufssatzung „Obere Breite,, zwischen der Jettinger Steige, der Straße im Berg und der Oberjettinger Straße (Sulz am Eck)

Sachverhalt:

Gemäß § 25 I Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Stadt 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 den Grundstücken zusteht.

Mit einer Vorkaufrechtssatzung wird für die Stadt Wildberg dabei lediglich ein Vorkaufsrechtstatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 I Nr. 2 BauGB setzt hierbei voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufrechtssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Der Begriff der städtebaulichen Maßnahmen bezieht sich auf sämtliche einer Gemeinde zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebiets obliegenden Aufgaben. Darunter fallen alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen, vorausgesetzt, sie weisen einen städtebaulichen Bezug auf. Diese können sich aus unter Anderem besonderen städtebaulichen Entwicklungsabsichten, aber auch auf die Sicherung von Standorten beispielsweise für funktionale Standortentwicklungen im Sinne des Gemeinbedarfs oder der kommunalen Infrastruktur beziehen.

In vorliegendem Fall hat die Stadt Wildberg bereits vor mehreren Jahren mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Obere Breite“ ein Bebauungsplanverfahren wiederaufgenommen (Aufstellungsbeschluss 26.04.2018), welches das Ziel hatte, für die Firma TE Connectivity (ehemals Firma Kissling) betriebliche Entwicklungsflächen am Standort Sulz a.E. zu sichern und die vorhandene Parkierung für den Bestandsbetrieb und die weitergehenden gewerblichen Entwicklungsflächen städtebaulich neu zu ordnen. Das Bebauungsplanverfahren wurde bis zur Entwurfsoffenlage im Jahr 2019

weitergeführt, konnte jedoch aufgrund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft privater Akteure letztlich nicht zum Satzungsbeschluss gebracht werden.

Mittlerweile hat der vorhandene Betrieb TE Connectivity die Stadt Wildberg standörtlich verlassen. Vor diesem Hintergrund entfällt die bisherige Planungsabsicht des Bebauungsplans Obere Breite, im Zuge der Betriebsbestandspflege dem Bestandsbetrieb weitergehende betriebliche Entwicklungsflächen bereit zu stellen. Stattdessen ist die Stadt Wildberg im Zuge Ihrer kommunalen Planungshoheit aufgerufen, die städtebauliche Entwicklung an diesem Standort neu zu überdenken.

Hierbei eröffnen sich für die Stadt Wildberg und den Stadtteil Sulz a.E. städtebauliche Chancen, den vorhandenen Standort neu und städtebaulich effektiv zu nutzen und funktional auch neu zu belegen.

Eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort ist dabei im Sinne der Stadtentwicklung insbesondere von Relevanz, weil am Standort Sulz a.E. aufgrund der vorhandenen topografischen Lage wie auch der Lage von Schutzgebietskulissen faktisch kaum mehr eine sinnstiftende städtebauliche Entwicklung angedockt an den vorhandenen Siedlungskörper möglich ist und entsprechende Potenzialflächen fehlen.

Mit Beschluss von 24.11.2022 hat der Gemeinderat der Stadt Wildberg daher eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen, welche das Ziel verfolgte, über die Ausübung eines Vorkaufsrechtes eine funktionale Neuordnung des Gesamtstandortes zu gewährleisten.

Mittlerweile haben sich durch Aufnahmen der vorhandenen Gebäudesubstanz die städtebaulichen Ziele der Stadt Wildberg dahingehend konkretisiert, den Standort in drei räumlichen Teilbereichen zu entwickeln, welche auf die gewerbliche Um- und Weiternutzung des bisherigen Betriebsgeländes der Firma TE Connectivity, auf die Neuerschließung von gewerblichen Flächen östlich des Betriebsstandortes und die Offenhaltung einer Option einer Parkierungsnutzung oberhalb der Oberjettinger Straße beziehen.

Auf die Darlegung der aktualisierten und jeweils differenzierten städtebaulichen Zielsetzungen in der Begründung der Satzung wird verwiesen.

Die vorliegende Vorkaufsrechtssatzung vom 24.11.2022 soll dabei aufgrund der oben dargelegten neuen Ausgangsvoraussetzungen und damit verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen fortgeschrieben bzw. geändert werden.

Hinsichtlich des Geltungsbereichs wurden die Bereiche des künftigen Feuerwehrgerätehauses ausgenommen, da die hierzu bereits erforderlichen Grunderwerbe bereits getätigt und ein separates Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich nunmehr ganz oder teilweise auf die folgenden Flurstücke und ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen:

1376; 1377; 1378; 1379; 1380; 1380/1; 1381; 1381/1; 1381/2; 1381/3; 1382; 1383; 1383/1; 1386 (Teilfläche); 1388 (Teilfläche); 1389; 1390; 1391; 1392; 1393; 1394; 1395; 1396; 1396/1; 1397; 1622/2 auf Gemarkung Sulz am Eck.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verfahrenskosten von rund 5.000 € können über den Haushaltsansatz für Stadtentwicklung u. städtebauliche Planung (Produkt) bzw. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (Sachkonto) i.H.v. 107.500€ abgedeckt werden.

Die Entscheidung über etwaige Grunderwerbe und deren Finanzierung muss im Einzelfall gesondert und ggf. projektbezogen (bspw. über die Refinanzierung von Grundstückserlösen, Miete, Pachten o.ä.) beschlossen werden.

STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:

Handlungsfeld: Natürliche Ressourcen und Flächenverbrauch

Leitziel: Die Stadt setzt aktiv Impulse in der Innenentwicklung.

Handlungsziele:

Es wird eine aktive Grundstückspolitik vollzogen. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wird die Stadt Wildberg strategisch bedeutsame Flächen und Gebäude erwerben.

Leitprojekte:

- Nutzen von Innenentwicklungspotenzialen
- Strategischer Erwerb / aktive Grundstückspolitik für Wohnen und Gewerbe
- Baulücken bebauen

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat billigt die in der Plandarstellung vom 21.12.2023 und der Begründung der Satzung aktualisierte städtebauliche Entwicklungsabsicht sowie den geänderten Geltungsbereich.
2. Der Gemeinderat beschließt die Änderung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Obere Breite“ zwischen der Jettinger Steige, der Straße Im Berg und der Oberjettinger Straße (Sulz am Eck) entsprechend dem beiliegenden Satzungstext mit Stand vom 21.12.2023.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die erforderliche ortsübliche Bekanntmachung der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Obere Breite“ zwischen der Jettinger Steige, der Straße Im Berg und der Oberjettinger Straße (Sulz am Eck) – 1. Änderung mit Stand vom 21.12.2023 zu veranlassen.

Anlagen:

- 01_Entwurf Satzung über das besondere Vorkaufsrecht Obere Breite - 1. Änderung mit Stand 21.12.2023
- 02_Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht - 1. Änderung mit Stand 21.12.2023
- 03_Abgrenzungsplan über den Geltungsbereich der besonderen Vorkaufsatzung - 1. Änderung mit Stand 21.12.2023
- 04_Plandarstellung der städtebaulichen Entwicklungsabsicht im Bereich der besonderen Vorkaufrechtssatzung Obere Breite - 1. Änderung mit Stand vom 21.12.2023