



Vorlage 2012

**Planung, Baurecht**

Nr. 72

Geschäftszeichen: FB 3 Rt/Tr  
26.04.2012

---

ATU	09.05.2012	4	nö	Beratung
VA	16.05.2012	21	nö	Beratung
GR	23.05.2012	15	ö	Beschluss

---

## **Thema**

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des geplanten Sanierungsgebiets Stadterneuerung „Kemnat Heumadener Straße südl. Abschnitt“, Gemarkung Kemnat**

- **Satzungsbeschluss gemäß § 4 GemO i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

## **Beschlussantrag**

I.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des geplanten Sanierungsgebiets Stadterneuerung „Kemnat Heumadener Straße südl. Abschnitt“, Gemarkung Kemnat, wird

auf Grund § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letztmals geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) in Verbindung mit § 25 Absatz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), letztmals geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) folgende Satzung beschlossen:

**SATZUNG**  
**über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Ostfildern**  
**im Gebiet „Kemnat Heumadener Straße südl. Abschnitt“**  
**(Vorkaufsrechtssatzung)**

§ 1

Satzungszweck

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Ostfildern in dem in § 2 näher bezeichneten Geltungsbereich dieser Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

§ 2

Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das in dem Lageplan vom 26.04.2012 des Fachbereichs 3 / Planung der Stadt Ostfildern dargestellte Gebiet. Der Lageplan ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Satzung.
2. Im Einzelnen erstreckt sich das Vorkaufsrecht auf die nachstehend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Kemnat:

Flst.-Nr.: 3; 5; 6; 7; 10; 13; 13/1; 13/2; 13/7; 15; 16; 125/1; 126; 127/1; 127/2; 129;  
130; 131; 132; 133; 134; 134/1; 135; 136; 137; 137/1; 138; 138/1

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB in Kraft.

Ostfildern, 26.04.2012

II.

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung durch die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB zur Rechtskraft zu bringen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo die Satzung eingesehen werden kann.

gez.  
Oberbürgermeister  
Bolay

gez.  
Bürgermeister  
Assenmacher

gez.  
Fachbereich 3  
Planung  
Jansen

gez.  
Fachbereich 3  
Baurecht  
Rothe

## **Erläuterungen**

Die Stadt Ostfildern zieht in Betracht in dem Gebiet „Kemnat Heumadener Straße südl. Abschnitt“ ein Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Grund hierfür sind in diesem Gebiet bestehende städtebauliche Schwächen, auf die in der nachfolgenden Begründung näher eingegangen wird.

Vom Gemeinderat der Stadt Ostfildern soll daher der Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gefasst werden (Siehe Vorlage 2012, Nr. 71). Gleichzeitig wird die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung von der Stadt Ostfildern angestrebt.

Schon vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes kann es für das Erreichen der städtebaulichen Entwicklungsziele notwendig sein, dass die Stadt Ostfildern Grundstücke in dem Gebiet erwirbt bzw. dass ihr eine Eingriffsmöglichkeit eröffnet wird, falls Grundstückskäufe in dem Gebiet der geplanten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen würden.

Auf Grundlage des § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht der Gemeinde ein gesetzliches (allgemeines) Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken u.a. dann zu, wenn bereits ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist. Um jedoch schon vor einem rechtskräftigen Satzungsbeschluss über die Festlegung als Sanierungsgebiet Grunderwerb durch die Stadt Ostfildern im Rahmen eines Vorkaufsrechts zu ermöglichen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, kann die Stadt Ostfildern gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Diese Flächen bilden den Geltungsbereich dieser Satzung, der mit dem Untersuchungsgebiet im Sinne des § 141 BauGB identisch ist.

Die rechtlichen Voraussetzungen zum Erlass der Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegen vor.

An den im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden und einzeln bezeichneten Flächen kann die Stadt Ostfildern beim Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken ein Vorkaufsrecht ausüben. Eine Verpflichtung der Stadt Ostfildern zur Ausübung ihres Vorkaufsrechts im Einzelfall besteht jedoch nicht.

## **Begründung:**

Kemnat ist mit rund 4.900 Einwohnern der viertgrößte Stadtteil Ostfilderns. Die ehemals dörfliche Struktur hat sich in den letzten Jahrzehnten durch die günstige Lage zu einem attraktiven Wohnstandort weiterentwickelt. Nach wie vor prägen die historischen Strukturen Kemnats mit ihren in den Straßenraum hineinwirkenden Hofräumen das Ortszentrum. Der zentrale Versorgungsbereich besitzt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadtteilbevölkerung und die Innenentwicklung gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Diesen grundsätzlich positiven Aspekten stehen zunehmend Schwächen gegenüber:

Infrastruktur:

- Keine Entwicklungsmöglichkeiten für den im Bestand gefährdeten Discounter mit seiner geringen Verkaufsfläche
- Angebotsdefizite mit kleinteiligen Strukturen, Leerstände, Trading Down Effekt
- Einzelhandels-/ Dienstleistungsangebot wird durch reine Wohnnutzungen unterbrochen

**Verkehr:**

- Optische Dominanz des motorisierten Verkehrs
- Zeitweise hohes Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße und der Heumadener Straße (Durchgangsstraße)

**Städtebauliche Defizite:**

- Nutzungskonflikte mit der im Ortskern verbliebenen landwirtschaftlichen Nutzung
- Kleinteilige Grundstücksstrukturen mit komplizierten Eigentumsverhältnissen
- Keine Platzbereiche und sonstige Ruhezone mit Aufenthaltsqualität
- Wachsender Druck zur Verdichtung der unbebauten Innenbereiche

**Als mittelfristige Handlungsfelder werden u.a. gesehen:**

- Aufwertung und Stärkung der bestehenden Wohnfunktion und des Wohnumfelds
- Die Sicherung zusammenhängender Grünräume im Rückraum der Bebauung (Blockinnenbereiche), Regulierung des Bauens in 2. Reihe
- Neustrukturierung durch Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken und durch Neuordnung zusammenhängender Grundstücksbereiche
- Sicherung der bestehenden Nachversorgung, Entwicklung von Potenzialflächen
- Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs und der Verkehrssicherheit (z.B. Querungsmöglichkeiten), Aufwertung des öffentlichen Raums

Zur Entwicklung dieser erkannten und weiteren Entwicklungspotentiale sind über die vorhandenen bzw. in Durchführung befindlichen Arbeiten (Märktekonzept, Verkehrszahlen, Rahmenplan Kemnat) weitergehende Untersuchungen notwendig (bauliche Defizite, Eigentümerstruktur, Sozialstruktur, etc.).

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind notwendig als Beurteilungsgrundlage für eine förmliche Festlegung eines Stadterneuerungsgebietes. Dieser Schritt eröffnet die Möglichkeit für ein Aufnahmeverfahren in die Programme der Städtebauförderung.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sollen insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter gefördert sowie Vorschläge zur beabsichtigten Stadterneuerung entgegengenommen werden. Dabei sind auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einzuholen. Zur Sicherung von Neuordnungsmaßnahmen sind auch die Grunderwerbsmöglichkeiten mit den Eigentümern zu klären.

Insbesondere in den Grundstücksbereichen entlang der Heumadener Straße Nr. 3 – 13 bzw. 6 – 10 ist ein flächenhafter Entwicklungsbedarf zu erwarten. Diese Entwicklung ist über bodenordnende Maßnahmen einzuleiten. Der hierfür notwendige Grunderwerb soll frühzeitig über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Absatz 1 Nr. 2 BauGB ermöglicht werden.

**Anlagen:**

1. Lageplan des Fachbereichs 3 / Planung der Stadt Ostfildern vom 26.04.2012