

Gemeinde Altbach

Landkreis Esslingen



Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Ortsdurchfahrt und Ortskern“

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Seite 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911) hat der Gemeinderat der Gemeinde Altbach in öffentlicher Sitzung vom 04.05.2021 die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Ortsdurchfahrt und Ortskern“ beschlossen.

§ 1

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Altbach steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Ortsdurchfahrt und Ortskern“ ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Altbach:

Flst.-Nr.: 1, 2, 3, 3/1, 4, 4/1, 4/2, 7, 7/1, 16, 17/3 17/4, 17/5, 17/6, 18, 20, 21/1, 24, 26, 31, 32, 34, 34/1, 34/2, 34/3, 34/5, 35, 36, 36/1, 37, 39, 40, 48, 49, 55, 56, 56/1, 56/2, 58/1, 58/2, 58/3, 61, 64, 65/2, 117, 127, 129, 131, 132, 134, 135/1, 136, 137/1, 138, 139, 141, 141/1, 141/2, 142, 143, 143/1, 143/2, 143/3, 144/1, 144/2, 145, 145/1, 145/2, 145/3, 146, 146/1, 147, 148, 149, 150, 151, 151/3, 151/4, 153, 153/1, 155, 155/2, 156, 157, 157/1, 159/1, 159/2, 174, 176, 700,

700/3, 700/4, 700/5, 701, 701/1 705, 707, 708, 708/1, 708/2, 708/4, 709, 711, 711/1, 2053, 2061, 2062, 2062/1, 2062/2, 2066, 2067, 2068, 2069, 2069/1, 2069/3, 2069/6, 2069/7, 2071, 2071/3, 2072, 2072/1, 2072/2, 2073, 2073/1, 2074, 2074/1, 2075, 2076, 2076/3, 2077, 2078, 2079, 2079/5, 2079/8, 2079/9, 2080/1, 2080/2, 2080/3, 2081, 2082, 2084, 2085, 2086, 2087, 2247, 2248/1, 2248/2, 2248/3.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht ist der Lageplan aus dem zeichnerischen Teil der Satzung vom 29.03.2021 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage:

- Zeichnerischer Teil: Lageplan vom 29.03.2021
- Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Ortsdurchfahrt und Ortskern“

Altbach, 05.05.2021

gez. Funk

Bürgermeister

Hinweis

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von auf Grund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Ortsdurchfahrt und Ortskern“

1. Ausgangslage und Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB

Die Gemeinde Altbach verfügt über eine geltende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vom 13.02.1979, deren Geltungsbereich nahezu den gesamten Siedlungsbereich der Gemeinde bzw. des Ortes umfasst.

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fassen, für Gebiete, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Entsprechend § 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Verwendungszweck des Grundstücks, für das das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, anzugeben, soweit dieses zu diesem Zeitpunkt möglich ist. Die Festlegung eines Geltungsbereichs, der alle Siedlungsbereiche umfasst, wäre demnach nicht spezifisch genug.

Um eine rechtsichere Grundlage zu erlangen, sollen vier neue Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht aufgestellt werden. Die Geltungsbereiche der Satzungen werden so aufgeteilt, dass sie jene Bereiche von Altbach umfassen, in welchen die Gemeinde konkrete städtebaulichen Absichten und Maßnahmen verfolgt. Die Aufteilung der Satzungsgebiete erfolgt nach den Zielen, die mit der Umsetzung der Maßnahmen verfolgt werden.

Das Vorkaufsrecht dient somit als langfristig angelegtes Instrument, das die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Geltungsbereiche der Satzungen sicherstellt.

Der vorliegenden Satzung über das besondere Vorkaufsrecht unterliegen sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke. Entsprechend § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB muss die Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein.

Für die durch Satzung festgelegten Flächen kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht ausüben, sie muss es jedoch nicht. Im Hinblick auf die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Gemeinde im Rahmen einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung frei.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Altbach weiterhin über das Allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB.

2. Rechtsgrundlage

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. Seite 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911).

3. Begründung für den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht setzt sich zusammen aus dem Satzungstext und der Abgrenzung des Geltungsbereichs (Lageplan).

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs basiert auf den in dieser Begründung dargelegten städtebaulichen Absichten der Gemeinde Altbach, die sowohl textlich als auch in einem Maßnahmenplan dargestellt sind.

Der abgebildete Maßnahmenplan definiert vier Bereiche, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen verfolgt. Für jeden Maßnahmenbereich wird eine separate Vorkaufsrechtssatzung aufgestellt.

Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den der Satzung entsprechenden Bereich sind der nachfolgenden Begründung zu entnehmen. Diese legt die Notwendigkeit eines besonderen Vorkaufsrechts in dem entsprechenden Bereich dar.

Handlungsbereiche, in denen die Gemeinde Altbach städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht:

01. Lenaustraße und Edelhalde
02. Schulstandort
03. Ortsdurchfahrt und Ortskern
04. Bahnhofsumfeld

4. Städtebauliche Ziele und Maßnahmen im Bereich „Ortsdurchfahrt und Ortskern“

Der Geltungsbereich umfasst die Ortsdurchfahrt Altbachs sowie Teile des historischen Ortskerns, die nördlich daran anschließen. Dazu zählen die Bereiche nördlich der Esslinger Straße zwischen der Kreuzung Haldenrainweg/ Esslinger Straße im Osten und der Jägerstraße im Westen. Der Ortskernbereich entlang der Bachstraße bis zur Sedanstraße im Osten sowie Flächen südlich und nördlich der Bergstraße gehören ebenfalls zum Satzungsbereich.

Entlang der Esslinger Straße befinden sich neben reinen Wohngebäuden teilweise gemischte Nutzungen mit gewerblichen Nutzungen oder Dienstleistungseinheiten in den Erdgeschossen. Weiter nördlich im Gebiet liegen verschiedene (Nah-) Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sowie der sozialen Infrastruktur und Wohnnutzungen. Der Bereich zwischen Wilhelmstraße und Sedanstraße ist von Wohnnutzung geprägt.

Ziel ist es, die Ortsdurchfahrt entlang der Esslinger Straße zu attraktivieren und durch die Aktivierung unter- und mindergenutzter Gebäude und Grundstücke zu beleben.

Entlang der Esslinger Straße sollen bestehende gemischte Nutzungen gesichert und neue angesiedelt werden, welche die Nutzungsfrequenz entlang der Ortsdurchfahrt erhöhen. Im rückwärtigen, nördlichen Bereich soll die Wohnnutzung gestärkt werden. Die Esslinger Straße, die heute von einem Trading-Down-Effekt betroffen ist, soll zur repräsentativen „Lebensader“ Altbachs werden.

Sowohl entlang der Esslinger Straße als auch im Ortskern soll ein differenziertes und zeitgemäßes Wohnraumangebot entstehen, das von der integrierten Lage im Ort profitiert. Dieses soll sich besonders an mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen, zu denen oft auch Geflüchtete zählen, richten. Besonders in unmittelbarer Nähe zum Zentrum Altbach mit sozialen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie dem bestehenden Seniorenwohnen soll ortskernnahes Wohnen für Senioren bzw. Ältere entstehen. In der Ortsmitte sollen gastronomische Nutzungen angesiedelt werden, die zur Belebung beitragen und die Wohn- und Lebensqualität stärken. Die Ortsmitte soll mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Einheiten gestärkt werden und zudem Flächen für die Nahversorgung gesichert werden.

Für den Bereich zwischen Wilhelmstraße und Sedanstraße besteht die Absicht, den innenliegenden Bereiche nachzuverdichten und einer Wohnnutzung zuzuführen. Hier soll an ortskernnaher Stelle ein differenziertes und zeitgemäßes Wohnangebot entstehen.

