

Gemeinde Altbach

Landkreis Esslingen



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

§ 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 05.05.2021 die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Bahnhofsumfeld“ 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 „Bahnhofsumfeld“ ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Altbach:

Flst.-Nr.: 158, 158/3, 159, 159/3, 160, 161, 161/1, 162, 162/1, 163, 163/3, 163/4, 164, 164/3, 165, 166, 166/1, 169, 169/1, 172, 172/2, 172/4, 172/6, 172/7, 172/13, 172/14, 172/15, 174/1, 178, 179, 180, 181, 181/5, 181/6, 182, 182/1.

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 „Bahnhofsumfeld“

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 BauGB im Bereich „Bahnhofsumfeld“

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 „Bahnhofsumfeld“

Das Bahnhofsumfeld erstreckt sich nördlich des Bahnhofs bis zur Esslinger Straße. Im Osten wird der Bereich durch die Neckarbrücke und im Westen durch die Neckarstraße bzw. die Unterführung der Bahnstrecke begrenzt. Im Bahnhofsumfeld befinden sich neben Wohn- und Gewerbenutzungen auch Nahversorgungsangebote. Das direkte Bahnhofsumfeld ist in erster Linie durch versiegelte Parkierungsflächen ohne Verweilqualität geprägt, auf welchen unterschiedliche Verkehrsteilnehmer aufeinandertreffen. Nordöstlich des Bahnhofs befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzung an der L 1204 (Neckarbrücke). Der Zugang bzw. die Zufahrt zum Bahnhof über die Sedanstraße ist von mindergenutzten Gebäuden, teilweise auch im schlechteren Bauzustand, gekennzeichnet. Von Westen kommend verläuft der Amselweg (als Fußweg) vom Rathaus bzw. der Bachstraße entlang privater Gärten und Hinterhofbereichen.

Das Bahnhofsumfeld soll städtebaulich neu geordnet und so die bestehenden Nutzungskonflikte aufgelöst werden. Ziel ist es, ein attraktives Bahnhofsumfeld zu schaffen und mindergenutzte Bereiche, z.B. die Wiese bzw. Koppel im Nordosten zur Neckarbrücke hin zu aktivieren und einer Nutzung zuzuführen, die das Bahnhofsumfeld aufwertet. Mit dem Bahnhofsumfeld soll ein attraktiver „Ortseingang“ an der Schiene entstehen, an dem Gäste in der Gemeinde ansprechend empfangen und zum Ortskern, der Esslinger Straße oder zu Arbeitsplätzen in den südlichen Gewerbegebieten geleitet werden.

Aufgrund der zentralen Lage im Ort und dem guten Anschluss an den ÖPNV soll besonders im Bereich nordöstlich des Bahnhofs ein differenziertes Wohnraumangebot bereitgestellt werden, das sich z.B. an mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen richtet.

Ziel ist es, im Bahnhofsumfeld die ortskernnahe Nahversorgung zu verbessern und auszubauen. Es sollen Flächen für Mobilitätsangebote, wie z.B. Car-Sharing und Fahrrad, gesichert werden. Das Sichern und Ausbauen der fußläufigen Verbindung vom Bahnhofsumfeld zum Ortskern, den Wohnlagen sowie zur Neckarinsel ist ein wichtiges Ziel.

