

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 20.11.2018

Betreff:

Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB "Im Bereich zwischen der Stammheimer Straße, der südlichen Bolzstraße und dem Rangierbahnhof" - Satzungsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage 1: Abgrenzungsplan vom 12.11.2018
Anlage 2: Satzungstext Entwurf

Beschlussvorschlag:

Für das im beiliegenden Lageplan vom 12.11.2018 dargestellte Gebiet wird ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	20.11.2018	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.11.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (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 besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Der im Abgrenzungsplan dargestellte, ca. 7.392 m² große Bereich zwischen der Stammheimer Straße, der südlichen Bolzstraße und dem Rangierbahnhof (Flurstücke 6374, 3755/1 und 3755/11) befindet sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Die Flächen werden derzeit in wesentlichen Teilen kleingärtnerisch genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 (FNP) der Stadt Kornwestheim wird der Abgrenzungsbereich als „Geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Ein Bebauungsplan existiert gegenwärtig noch nicht.

Gemäß der Zielsetzung des FNP 2030 soll im Bereich zwischen der Stammheimer Straße und den Bahnanlagen eine Arrondierung des bestehenden Wohngebiets entstehen. In Fortsetzung und Ergänzung der städtebaulichen Strukturen des direkten Umfelds z.B. denkbar ist hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit einem zusätzlichen Angebot an Mietwohneinheiten. Für die Entwicklung des Bereichs zwingend erforderlich wird die Verbesserung der äußeren Erschließung. So verfügt die Bolzstraße im Bestand nicht über einen z.B. für Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendehammer, für dessen Herstellung auf Privatflächen innerhalb des Abgrenzungsbereichs zurückgegriffen werden muss.

Die Fläche ist derzeit noch bahnrechtlich gewidmet. Im weiteren Verlauf der Entwicklung dieser Fläche ist ein Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) notwendig und mit dem Eisenbahnbundesamt und der Deutschen Bahn AG abzustimmen.

Aus Sicht der Verwaltung besitzt das Gebiet aufgrund seiner Lage und Größe ein hohes Entwicklungspotenzial als wohnbauliche Fläche.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das im beiliegenden Lageplan dargestellte Gebiet als Satzung zu beschließen.