

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Planungsausschuss (Vorberatung)	06.12.2018	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	18.12.2018	Ö

Gewerbegebietentwicklung in Leonberg (Mühlpfad- Stiefel) - Aufstellung einer Satzung zum Besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25, Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Für die geplante Gebietsentwicklung in Leonberg (Bereich GE Mühlpfad- Stiefel) wird zur weiteren Sicherung der Planung eine Satzung zum Besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Anlage 1) beschlossen. Die zugehörige Abgrenzung des Satzungsgebietes ist dem beigefügten Lageplan (Anlage 2) vom 31.10.2018 zu entnehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte zum Inkrafttreten der Satzung zu veranlassen.

Zusammenfassung des Sachverhalts

Im bestehenden Gewerbegebiet zwischen Maybach-, Post-, Brenner- und Reinhold- Vöster-Strasse in Leonberg zeichnen sich weitere Entwicklungen in der Gewerbelandschaft ab. Zur Sicherung der Planung empfiehlt die Verwaltung, ergänzend zum bestehenden Bebauungsplan eine Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts (§ 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB) zu erlassen. Damit wird die Option eröffnet, unter bestimmten Voraussetzungen anstelle des beurkundenden Erwerbers seitens der Stadt in bestehende Kaufverträge einzutreten und damit die eigentumsrechtliche Neuordnung durch die Stadt zu steuern.

Ziele der Maßnahme

Eigentumsrechtliche Sicherung der geplanten Entwicklung der Gewerbebaufläche in Leonberg (GE Mühlpfad/ Stiefel).

Sachverhalt/Sachstand

Absehbare Entwicklungen im Gewerbegebiet „Mühlpfad/ Stiefel“ lassen eine teilweise städtebauliche Neuordnung erwarten. Zur Sicherung der geplanten Gebietsentwicklung ist als ergänzendes Instrument eine Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgesehen. Das Besondere Vorkaufsrecht dient einer langfristigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine gezielte, an städtebaulichen Interessen ausgerichtete Bodenvorratspolitik und sichert damit die Bauleitplanung.

Im Gegensatz zum gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) müssen sich beim Besonderen Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB) die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen nicht zwingend aus den Zielen der Raumordnung oder den städtebaulichen Entwicklungszielen der Bauleitplanung ergeben. Vor diesem Hintergrund ist das Besondere Vorkaufsrecht im vorliegenden Gebiet das ideale Instrument, um die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zu steuern. Es ermöglicht einen gezielten Eintritt in zukünftige Kaufverträge für notariell bekundete Eigentumsübergänge.

Die hier gewählte Vorgehensweise hat sich u.a. bei der Entwicklung der zurückliegenden Gewerbegebiete (z.B. „LeoWest“) bewährt. Der Entwurf der Satzung mit zugehörigem Abgrenzungsplan (vgl. Anlagen 1 und 2) ist dieser Vorlage angehängt.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung zu veröffentlichen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft und kann seitens der Verwaltung angewendet werden.

Alternativen zum Beschlussvorschlag

Auf den Erlass einer Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB wird verzichtet. Die Ausübung eines allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB ist aus rechtlichen Gründen allerdings sehr eingeschränkt möglich und bleibt auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen, öffentlichen Nutzungsflächen beschränkt.

Finanzierungsübersicht

Kontierung	Jahr	verfügbares Budget	Finanzbedarf	Bemerkung
----	----	----	----	----

Derzeit zeichnen sich noch keine finanziellen Belastungen ab.

Klaus Brenner
Bürgermeister

Dr. Ulrich Vonderheid
Erster Bürgermeister

Martin G. Kaufmann
Oberbürgermeister

Anlage/n

1. Entwurf der Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die geplante Gewerbegebietsentwicklung in Leonberg (GE Mühlpfad/ Stiefel)
2. Entwurf des Abgrenzungsplans (Stand: 31.10.2018) zur Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die geplante Gewerbegebietsentwicklung in Leonberg (GE Mühlpfad/ Stiefel)

Anlage 1: Entwurf der Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die geplante Gewerbegebietentwicklung in Leonberg (GE Mühlpfad/ Stiefel)

Aufgrund § 25 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Leonberg in seiner Sitzung am 18. Dezember 2018 folgende Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht beschlossen:

§ 1
Anordnung des Besonderen Vorkaufsrechts

Der Stadt Leonberg steht zur Sicherung der geplanten städtebaulichen Entwicklung in Leonberg „Mühlpfad/ Stiefel“ im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für diesen Bereich ein Besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamtes vom 31. Oktober 2018 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Leonberg, den

Martin G. Kaufmann
Oberbürgermeister

Anlage 2: Entwurf des Abgrenzungsplans (Stand: 31.10.2018) zur Satzung zum besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die geplante Gewerbegebietentwicklung in Leonberg (Mühlpfad/ Stiefel)



Abgrenzungsplan (31.10.2018) zur Satzung zum Besonderen Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1, Nr. 2 BauGB für den Bereich "GE Mühlpfad/Stiefel"