



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Liegenschaften

VORL.NR. 286/12

**Sachbearbeitung:**

Merz, Karin  
Behr, Sieglinde  
Salzer, Klaudia

**Datum:**

26.06.2012

| <b>Beratungsfolge</b>                           | <b>Sitzungsdatum</b> | <b>Sitzungsart</b> |
|---|----------------------|--------------------|
| Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung | 10.07.2012           | ÖFFENTLICH         |

**Betreff:** Ausübung eines Vorkaufsrechts im Bereich der Kurfürstenstraße

**Bezug SEK:** Masterplan 8 Mobilität

**Bezug:**

**Anlagen:** 1 Lageplan  
2 Auszug Bebauungsplan

**Beschlussvorschlag:**

Anlässlich des Verkaufs der Grundstücke der

Markung Ludwigsburg

Flst. 3504/10 Kurfürstenstraße  
Landwirtschaftsfläche - : 0 a 92 m<sup>2</sup>

Flst. 3527/4 Kurfürstenstraße 40  
Gebäude- und Freifläche - : 2 a 25 m<sup>2</sup>

übt die Stadt das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 3 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB an dem Teilgrundstück Flst. 3504/10 gegenüber den Verkäufern zum Kaufpreis von 11.640,00 € aus.

## **Sachverhalt/Begründung:**

Bei den durch Kaufvertrag veräußerten Grundstücken handelt es sich um das mit dem Gebäude 40 Kurfürstenstraße überbaute Grundstück 3527/4, in welchem sich außer Wohnungen im Erdgeschoss die Gaststätte „Blauer Affe“ befindet, sowie um das südöstlich angrenzende, unbebaute Grundstück Flst. 3504/10. Der Inhaber der Gaststätte betreibt derzeit auf dem Grundstück Flst. 3504/10 einen Biergarten.

Der Stadt steht gemäß § 24 Abs. 1 Ziffer 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht zu, soweit es sich beim Kauf von Grundstücken um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist und das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt.

### Vorhandene Planungsgrundlage:

Beide Grundstücke liegen im Bereich des seit dem Jahr 1927 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Bezirk Nr. 4/11. Dieser Bebauungsplan sowie bereits der vorherige Bebauungsplan Nr. 3/01 aus dem Jahr 1904 weisen auf dem Grundstücks Flst. 3504/10 eine Brückenstraße bzw. einen Eisenbahnsteg aus. Diese Planung wurde im Jahr 1969 im Bebauungsplan Nr. 032/01 aufgegriffen, und die Fortsetzung der Querung auf Flächen östlich der Bahn dargestellt.

Im fortgeschriebenen Verkehrsplan der Stadt vom 30.11.2007 ist für das Radwegenetz bzw. Fußwegenetz in Höhe der Kurfürstenstraße 40 eine Verbindung zwischen dem Bildungszentrum und der Innenstadt bzw. dem Naherholungsgebiet nördlich der Heilbronner Straße vorgesehen, die sich aus topografischen Gründen an dieser Stelle als Überführung anbietet.

Aufgrund einer im Jahr 2009 durchgeführten Machbarkeitsstudie liegen detaillierte Untersuchungen für eine Bahnüberführung vor. Bei mehreren Varianten wird zur Realisierung dieser Maßnahme u. a. das Grundstück Flst. 3504/10 benötigt.

### Öffentliches Interesse:

Die Weststadt wird räumlich durch die bestehenden Bahnanlagen von der Innenstadt abgeschnitten und dadurch erheblich in ihrer Attraktivität als Wohn- und Arbeitsquartier eingeschränkt. Ein erstes Aufbrechen dieser städtebaulichen Einschränkung konnte mit dem Durchstich am Bahnhof erreicht werden. Das öffentliche Interesse an einer weiteren hochwertigen Querung der bislang trennenden Bahnanlagen ist aufgrund der enormen zu erwartenden städtebaulichen Verbesserungen für die Weststadt groß, und so sind die untersuchten Quermöglichkeiten in der Kurfürsten-/Bismarckstraße und der Schlachthof-/Wilhelmstraße auch Bestandteil des STEP West (Stadtentwicklungsplan Weststadt). Wegen der hohen Baukosten und des notwendigen Flächenankaufs geht die Verwaltung von einer mittel- bis langfristigen Umsetzung der Baumaßnahme aus.

### Verhältnismäßigkeit:

Unter Berücksichtigung, der Tatsache, dass rund die Hälfte des Grundstücks Flst. 3504/10 mit 92 m<sup>2</sup> für die geplante Baumaßnahme benötigt wird und die verbleibende Fläche dieses Grundstücks selbständig nicht mehr nutzbar ist, wird das Vorkaufsrecht am gesamten Grundstück ausgeübt.

Entschädigung:

Da es sich bei dem Grundstück Flst. 3504/10 um eine nicht bebaubare Vorgartenfläche handelt, wird ein Kaufpreis von 120,- €/m<sup>2</sup>, somit insgesamt 11.640,- € festgesetzt. Dieser Betrag ist angemessen. Die Anwendung des preislimitierten Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 3 BauGB ist hier nicht gerechtfertigt.

Verwaltungsvorschlag:

Zur Sicherung der vorgenannten Planung sollte der Ausübung des Vorkaufsrechts zugestimmt werden. Bis zur Umsetzung der Baumaßnahme kann die Grundstücksfläche dem Gaststätteninhaber bei Bedarf weiterhin zur Nutzung als Biergarten in stets widerruflicher Weise überlassen werden.

**Unterschriften:**

**Bernd Hornung**

**Karin Merz**

**Verteiler:**

Büro OBM GSGR  
Ref. 05  
FB 14  
FB 20  
FB 23  
B 60  
FB 61  
FB 67