LUDWIGSBURG

BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 609/12

Federführung:
FB Liegenschaften
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:
Sabine Beißwenger
Herkert, Ursula
Behr, Sieglinde
Datum:
27.11.2012

Beratungsfolge	**Sitzungsdatum**	**Sitzungsart**
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	11.12.2012	ÖFFENTLICH

Betreff: Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts an einer Teilfläche des Grundstücks Flst. 5839/1 Eglosheimer Straße 37
Bezug SEK: Masterplan 8 - Mobilität

Bezug:
Anlagen: 1 Lageplan

Beschlussvorschlag:

Das Bürgermeisteramt - Fachbereich Liegenschaften - wird beauftragt, das der Stadt Ludwigsburg gemäß § 24 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB an der für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Teilfläche mit ca. 55 m² zustehende Vorkaufsrecht an dem Grundstück der

Markung Ludwigsburg

Flst. 5839/1	Eglosheimer Straße 37 Gebäude- und Freifläche	-: 16 a 31 m²

auszuüben.

Der Wert der Fläche wird auf vorläufig 13,-- €/m² somit insgesamt ca. 715,00 € festgesetzt.

Der Fachbereich Liegenschaften wird ermächtigt, den endgültigen Wert nach Vorliegen des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses der Stadt Ludwigsburg entsprechend diesem Gutachten festzulegen.

Darüber hinaus ist von der Stadt der vorhandene Aufwuchs zu entschädigen.

Sachverhalt/Begründung:

Das Grundstück Flst. 5839/1 Eglosheimer Str. 37 wurde durch notariellen Kaufvertrag vom 12.10.2012 veräußert. Der in diesem Bereich gültige Bebauungsplan Nr. 21/2 vom 02.11.1925 weist eine Teilfläche von ca. 55 m² dieses Grundstücks als öffentliche Verkehrsfläche aus. An dieser

Teilfläche steht der Stadt Ludwigsburg daher das gesetzliche Vorkaufsrecht nach BauGB zu. Maßgebend ist der vorgenannte Bebauungsplan aus dem Jahr 1925, da der spätere Bebauungsplan Nr. 21/16 aus dem Jahre 1956, der noch einen größeren Teil dieses Grundstücks als öffentliche Verkehrsfläche ausweist, offensichtlich unwirksam und damit ungültig ist.

Die Eglosheimer Straße ist die Haupterschließungsstraße von Pflugfelden aus Richtung Norden (Schwieberdinger Straße).
Der Straßenquerschnitt bietet auf der östlichen Seite einen Gehweg und Längsparkplätze mit Baumstandorten. Auf der westlichen Seite steht lediglich ein Gehweg zur Verfügung. Die daran angrenzenden Gärten befinden sich von der Eglosheimer Straße 33 bis 17 auf einer durchschnittlichen Tiefe von 2 m auf städtischer Fläche. Zusammen mit dem Grundstücksstreifen der Eglosheimer Straße 37 wäre eine Veränderung des Straßenquerschnitts auf einer Länge von annähernd 200 m möglich.

Die Anwohner der Eglosheimer Straße beklagen einen Parkplatznotstand in den Abendstunden. Zudem weist der Gehweg auf der Westseite nur eine durchschnittliche Breite von 1,50 m auf.

Städtebaulich eröffnet die Ausübung des Vorkaufsrechts am Grundstücksstreifen des Grundstücks Flst. 5839/1 die Möglichkeit, den Straßenquerschnitt und somit die Eingangssituation für den Stadtteil deutlich aufzuwerten. Dies könnte durch eine Verbreiterung des Gehwegs im Westen erfolgen. Wichtiger für den Stadtteil Pflugfelden ist jedoch die Anlage eines Streifens mit Längsparkierung und Baumstandorten (Breite 2 m) und einer zeitgemäßen Verbreiterung des Gehwegs auf 2,50 m. Radfahrer werden aufgrund Tempo 30 auf der Fahrbahn geführt. Insgesamt würde sich somit ein Straßenquerschnitt von 15 m ergeben, der auf Höhe der Eglosheimer Straße 37 aufgrund der Straßenaufweitung im Zusammenhang mit der Bushaltestelle bis auf 19,50 m zunimmt. Der Straßenquerschnitt ohne Bushaltestelle und Aufweitung beträgt aktuell ca. 13,70 m. Die Straßenbreite laut rechtsgültigem Bebauungsplan beträgt 15 m.

Das Versetzen der Einfriedigung im Falle des Ausbaus der Eglosheimer Straße ist Sache der Stadt. Ein Erschließungsbeitrag kann nicht mehr erhoben werden.

Aufgrund der Gegebenheiten kann noch nicht mit letzter Sicherheit festgestellt werden, ob das Vorkaufsrecht letztendlich ggf. rechtlich bestätigt wird.

Nach Abwägung aller Aspekte empfiehlt die Verwaltung dennoch, aus den vorgenannten städtebaulichen Gründen das Vorkaufsrecht an der Teilfläche von ca. 55 m² des vorgenannten Grundstücks auszuüben.

Die Verwaltung bemüht sich, anstelle der Ausübung des Vorkaufsrechts an der betreffenden Fläche diese im Wege eines Ankaufsrechts zu erwerben. Von diesem Recht würde dann Gebrauch gemacht werden, wenn der Gemeinderat den Beschluss über den Ausbau der Eglosheimer Straße getroffen hat.

Der Wert von 13,-- €/m² entspricht dem in Ludwigsburg üblicherweise für öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Grundstückspreis und ist mit der Geschäftsstelle Gutachterausschuss abgestimmt. Hinzu kommen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Vermessungskosten, etc.

Finanzielle Auswirkungen
Fipo: 2.6300.9320.000-002 Ausgabe: 760,-- €
Veranschlagung: Vermögenshaushalt 2012
HH-Ansatz: 170.000,-- €
UVP: Nicht erforderlich

Unterschriften:

Hornung **Kurt**

Verteiler:
GS Gemeinderat
Referat 05
FB Liegenschaften
FB Bürgerbüro Bauen
FB Stadtplanung und Vermessung
FB Tiefbau und Grünflächen