



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:
FB Liegenschaften

VORL.NR. 015/17

Sachbearbeitung:
Schell, Rudolf
Burkhardt, Albrecht
Fazekas, Peter
Behr, Sieglinde
Datum:
31.01.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	07.02.2017	NICHT ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	16.02.2017	NICHT ÖFFENTLICH
Gemeinderat	22.02.2017	ÖFFENTLICH

Betreff: Wohnen 3.0 - Untersuchung weiterer möglicher Neubaugebiete und Begründung von Vorkaufsrechten

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

Bezug: VL 221/13: Wohnbaulandentwicklung 2020

Anlagen:
1 Vorkaufssatzung für den Bereich „Gämsenberg“
2 Vorkaufssatzung für den Bereich „Oßweil Süd-Ost“
3 Vorkaufssatzung für den Bereich „Mitländer Nord“
4 Vorkaufssatzung für den Bereich „Aldinger Straße Nord“
Zu 1 bis 4 Karten
5 Übersichtskarte

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwicklung folgender Flächen im Außenbereich für eine wohnbauliche Nutzung städtebaulich vertieft zu untersuchen und gegebenenfalls planungsrechtlich und im Grunderwerb vorzubereiten. Dabei sind die Aussagen und Ergebnisse des Freiflächenentwicklungskonzeptes (FEK) mit integriertem Grünleitplan sowie des Strategischen Fachkonzeptes Klimaanpassung (KliK) zu berücksichtigen:

1. Gämsenberg
2. Oßweil Süd-Ost
3. Mitländer Nord
4. Aldinger Straße Nord

2. Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) werden die Satzungen über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (siehe Anlagen 1 - 4) für folgende Gebiete beschlossen:

1. Gämsenberg
2. Oßweil Süd-Ost
3. Mitländer Nord
4. Aldinger Straße Nord

Sachverhalt/Begründung:

1. Ausgangslage

Neben den bereits beschlossenen bzw. in der Vorbereitung befindlichen Wohnbaugebieten „Grünbühl Süd-West“, „Sonnenberg Süd-West“, „Jägerhofkaserne“, „Muldenäcker“, „Entwicklungsbereich Ost/Oßweil“ und weiteren kleineren Flächen im Innenbereich müssen zur Deckung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfes - insbesondere auch für preiswerte Mietwohnungen – auch Flächen im Außenbereich konzeptionell untersucht und gesichert werden.

Da sich abzeichnet, dass durch die o.g. laufenden Entwicklungen - im Hinblick auf die nach wie vor starke Nachfrage nach (Miet-)Wohnungen und Baugrundstücken durch den weiteren Zuzug von Außen sowie eine starke Binnennachfrage – der Bedarf an Wohnbauland mittel- und langfristig nicht gedeckt werden kann, ist die Vorbereitung, Entwicklung und Bereitstellung weiterer Baugrundstücke geboten. So haben sich in den letzten 6 Monaten bei der Wohnungsbau Ludwigsburg 1.100 Familien als aktiv Suchende für eine Mietwohnung vormerken lassen. Zwei Drittel für eine geförderte Wohnung mit Wohnberechtigungsschein, da sich diese Personen auf dem freien Markt aufgrund der hohen Preise nicht selbst versorgen können. Auch die Interessensgemeinschaft der Ludwigsburger Bauträger hat in den Gesprächen mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und den Verbänden die Bereitstellung weiterer Baulandflächen nachdrücklich gefordert.

Aus diesem Grund hat die Stadtverwaltung das gesamte Stadtgebiet auf mögliche neue Baulandflächen auch an den Siedlungsrändern und im Außenbereich untersucht und diese den Gemeinderatsmitgliedern im Rahmen der „Gemeinderatsklausur Wohnen“ am 19.03.2016 vorgestellt.

Um die Flächen auf der Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen bodenpolitischen Grundsatzbeschluss 2013 zu Wohnbauland zu entwickeln zu können, ist der Aufkauf der betroffenen Flächen erforderlich. Dies soll hauptsächlich durch einen freihändigen Erwerb der Grundstücke erfolgen. Allerdings ist es zur Sicherung der städtebaulichen Planungsabsichten auch notwendig, Flächen bei einem Verkauf an Dritte durch die Ausübung von Vorkaufsrechten ins Eigentum zu bekommen. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die nachfolgenden Vorkaufssatzungen zu erlassen.

Mit diesem Beschluss werden Zugriffsmöglichkeiten über ein Vorkaufsrecht auf die vorgeschlagenen Grundstücksflächen begründet. Zum Einstieg in die Grunderwerbsverhandlungen und zur Entscheidung, ob diese Flächenentwicklungen weiter verfolgt werden können/sollen sind erste städtebauliche Konzepte im Sinne von „Machbarkeitsstudien“ notwendig. Konkretere Planungen werden mit dieser Vorlage nicht beschlossen und auch keine Festlegung über genaue Bebauungsflächen, Bautypen oder Dichte getroffen. Die vorgeschlagenen Flächen sollen auch in das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet aufgenommen werden. In diesem Verfahren wird auch der vorgeschriebene Nachweis für den Bedarf an den Neuausweisungen geführt.

2. Vorkaufssatzungen

In § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, in denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Diese Vorkaufssatzungen stehen in engem Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zur städtischen Baulandpolitik. Nur wenn die Stadt ins Eigentum aller Flächen kommt, wird sie in den betreffenden Bereichen neues Wohnbauland entwickeln. Dies kann entweder durch freihändigen Erwerb oder durch das Ausüben des Vorkaufsrechts erfolgen.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts sollen unerwünschte städtebauliche Entwicklungen (z.B. nur teilweise Bebauung von Grundstücken) oder Grundstücksspekulationen verhindert werden. Indem die Stadt als Folge der Ausübung des Vorkaufsrechts Grundeigentum in den Gebieten erwirbt kann sie unmittelbar auf die Verwirklichung der städtebaulichen Ziele und Aufgaben im Gebiet Einfluss nehmen. Das Vorkaufsrecht greift ausschließlich bei Grundstücksverkäufen an Dritte.

In den Geltungsbereichen der Vorkaufssatzungen Gämsenberg, Oßweil Süd-Ost, Mitländer Nord und Aldinger Straße Nord ist das städtebauliche Ziel eine Arrondierung der Siedlungsränder mit einer Wohnbebauung sowie die Bereitstellung von Flächen für die Erschließung, Entwässerung, Immissionsschutz oder für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Die Vorkaufssatzungen sind dabei Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung mit der Funktion des vorsorgenden Grunderwerbs zur Umsetzung einer gemeindlichen Bodenvorratspolitik. Für den Erlass der Satzung reicht es bereits aus, dass die Gemeinde bestimmte Maßnahmen im Gebiet „**in Betracht zieht**“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 25, Rdnr. 12).

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ gewährleisten“. Dazu zählt auch die Versorgung von breiten Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum bzw. die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken zur Daseinsvorsorge.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt den Vorkauf schon dann, wenn der gemeindliche Grunderwerb die Ziele und Zwecke der Maßnahme fördert, also ihre Durchführung erleichtert oder unterstützt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, § 24, Rdnr. 65a).

Unterschriften:

Hugger

Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler:

D I, D II, D III, Büro OBM, FB 20, FB 48, FB 67, WBL, SWLB



LUDWIGSBURG

NOTIZEN