

Federführendes Amt:  
Stadtentwicklungsamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>		<b>Termin</b>
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	13.04.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	27.04.2021

**Betreff:**

***Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden***  
***Planbereich: 17.00***

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage 1 zu dieser Sitzungsvorlage beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden wird gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

## **Begründung:**

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 21. Juli 2020 beschlossen, dass im Bereich des Gewanns "Brühl" in Winnenden ein gemeinsamer Standort für die Stadtwerke Winnenden GmbH mit ihren Tochtergesellschaften und den technischen Betrieben der Stadt realisiert werden soll. In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates hat das Projektteam der Stadtverwaltung und den Stadtwerken Winnenden GmbH die Ergebnisse der Organisationsuntersuchung und die Standortpotentiale sowie das Ergebnis der Standortuntersuchung vorgestellt. Das Projektteam hat die drei möglichen Standorte, "Untere Schray", "Brühl" und "Linsenhalde II", vorgestellt. Zu jedem Standort wurden Vor- und Nachteile ausführlich vorgetragen. Ebenso wurden spezifische Hemmnisse beim freihändigen Kauf und amtlichen Baulandumlegungsverfahren erläutert. Die Entscheidung fiel dabei auf den Standort Brühl. Am 23.03.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Winnenden in nichtöffentlicher Beratung beschlossen, dass zur Sicherung der Realisierung der Planungen eine besondere Vorkaufsrechtssatzung für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans "Brühl" erlassen werden soll.

Das Gewann Brühl ist aktuell durch die landwirtschaftliche Nutzung, die Bahnlinie Waiblingen - Schwäbisch Hall - Hessental im Südosten und das Landschaftsschutzgebiet "Zipfelbachtalaue" im Norden geprägt. Erschlossen wird das Gebiet über die Schwaikheimer Straße. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Gewanns Brühl sicherzustellen und Erschwernisse oder Gefährdungen der späteren Umsetzung der städtebaulichen Planung im Gebiet zu vermeiden, ist dem Gebiet eine Vorkaufrechtssatzung aufzuerlegen.

In Gebieten, in denen die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Damit soll die Stadt bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen in die Lage versetzt werden, Grundstücke zu kaufen, um spätere Maßnahmen durchführen zu können.

Eine Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall sinnvoll und erforderlich, um bereits frühzeitig die Vorbereitung und Durchführung der künftigen städtebaulichen Gestaltung sicherzustellen. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist so abgegrenzt, dass alle Grundstücke erfasst sind, die für eine künftige ganzheitliche städtebauliche Ordnung bzw. Neuordnung im Bereich des geplanten Bebauungsplans „Brühl“ erforderlich sind.

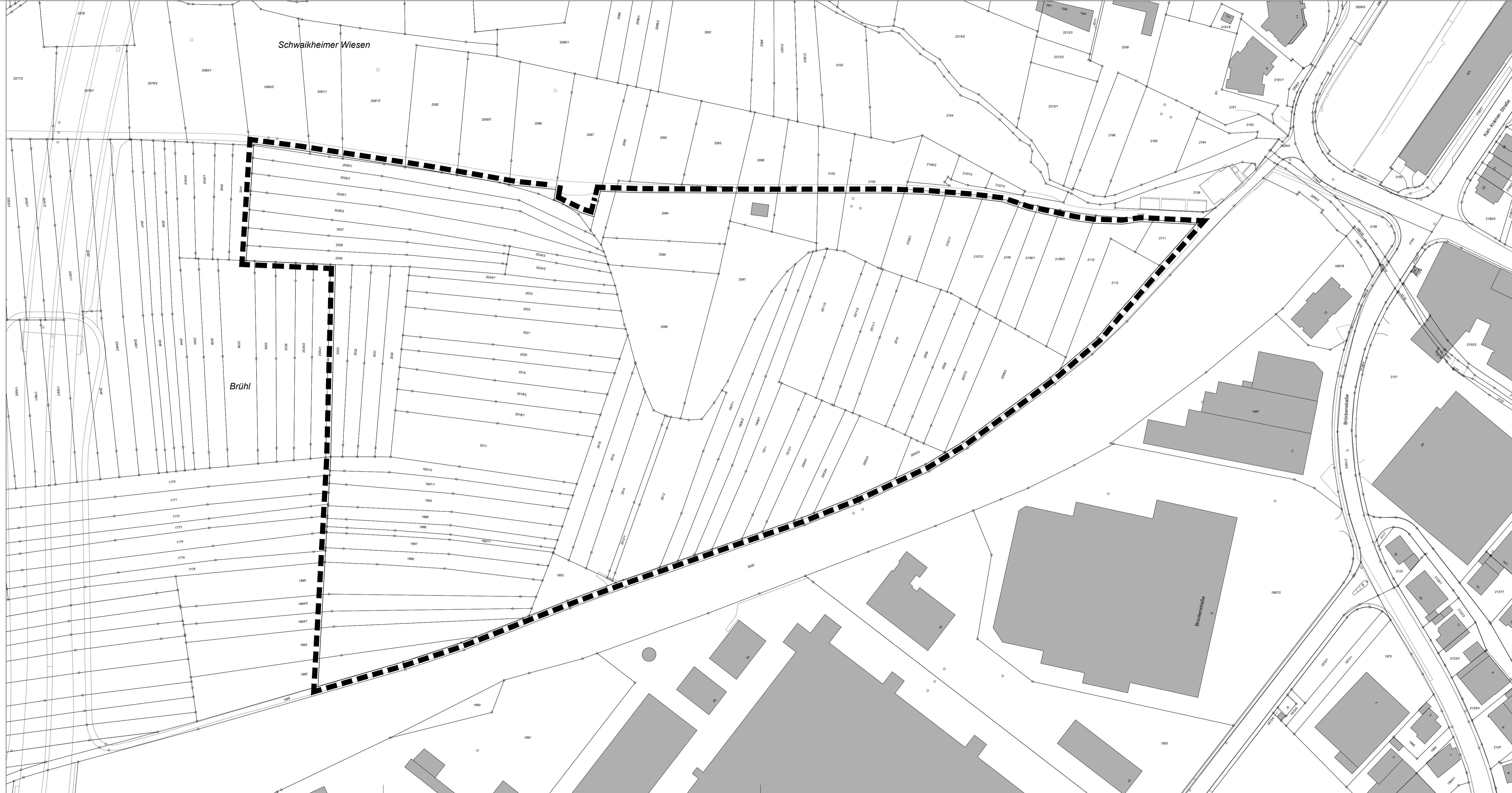
Auf Grundlage der Satzung kann die Stadt Winnenden, sofern das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, ein Vorkaufsrecht ausüben. Sobald die Stadt eine ordnungsgemäße Mitteilung über einen rechtswirksamen Kaufvertrag erhält, hat sie binnen einer zweimonatigen Frist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts gegeben sind und zu entscheiden, ob sie das Vorkaufsrecht ausübt. Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts kann die Stadt den zu bezahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet.

CO <sub>2</sub> -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

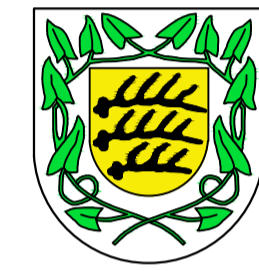
Begründung/ Optimierung: Klimarelevante Beschlüsse stehen erst mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs an.

**Anlagen:**

Lageplan für die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplan "Brühl" in Winnenden (Anlage 1a)  
 Satzung über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplan "Brühl" in Winnenden (Anlage 1)




Große Kreisstadt Winnenden  
Rems-Murr-Kreis  
Gemarkung Winnenden



## Besondere Vorkaufsrechtssatzung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Brühl"

in Winnenden  
Planbereich: 17.00

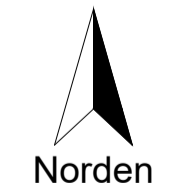
Legende:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der besonderen Vorkaufsrechtssatzung

ca. 71.921 m<sup>2</sup> Geltungsbereich



Maßstab im Original 1 : 1.000



Gefertigt:  
Winnenden, den 29.03.2021

Stadtentwicklungsamt

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat auf Grund von

- § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

in seiner Sitzung am [...] folgende

## **S a t z u n g**

über das besondere Vorkaufsrecht  
**(Vorkaufsrechtssatzung)**  
gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
**für den Bereich des künftigen Bebauungsplans "Brühl"**  
**in Winnenden, Planbereich: 17.00**

erlassen.

### **§ 1**

#### **Zweck der Satzung**

- (1) Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans "Brühl" in Winnenden plant die Große Kreisstadt Winnenden ein Baugebiet für die Ansiedlung der Stadtwerke Winnenden GmbH und die technischen Betriebe der Stadt Winnenden an einem gemeinsamen Standort.
- (2) Ziel der Stadt Winnenden ist es, bereits in einer frühen Planungsphase die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und Voraussetzungen zu schaffen, die die spätere Baulandumlegung im Plangebiet beschleunigen und erleichtern. Durch die Vorkaufsrechtssatzung soll daher eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der hierfür notwendigen Maßnahmen vermieden werden.
- (3) Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, steht der Stadt Winnenden in dem in § 2 dieser Satzung bezeichneten Gebiet, ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

### **§ 2**

#### **Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst ca. 7,19 ha und umfasst den Bereich der geplanten städtebaulichen Maßnahme im Gewann Brühl zwischen der Bahnlinie Waiblingen - Schwäbisch Hall - Hessental im Südosten und dem Wirtschafts-, Rad-, und Fußweg in Richtung Kläranlage Zipfelbachtal im Norden. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Winnenden:

1896, 1897, 1897/1, 1898, 1899, 1900, 1901/1, 1901/2, 1902, 1907/1, 1908/2, 1909/1, 1911, 1912/1, 2002/3, 2002/4, 2004/1, 2003/4, 2006/2, 2007/2, 2008, 2009, 2010, 2011/1, 2011/2, 2011/3, 2012, 2012/1, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018/1, 2018/2, 2019,

2020, 2021, 2022, 2023, 2024/1, 2024/2, 2024/3, 2025/1, 2025/2, 2026/1, 2026/2, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2095, 2096, 2097, 2112 und

Teilflächen von 1892, 1893, 1894/1, 1894/2, 1895, 2033, 2080/2, 2081/1, 2081/2, 2082, 2085/2, 2086, 2087, 2090, 2094, 2098, 2101, 2102, 2105, 2106/1, 2107/1, 2107/2, 2109, 2109/1, 2109/2, 2110, 2111.

- (2) Der Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ist im nachfolgenden Lageplan verkleinert dargestellt.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

- (3) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im beiliegenden Lageplan des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 29.03.2021, Maßstab 1 : 1.000, mit unterbrochenen schwarzen Strichen umrandet, dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

### **A u s f e r t i g u n g**

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Winnenden, den [...]

Holzwarth  
Oberbürgermeister