

## **Beschlussvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**  
**Ortschaftsrat Hagelloch**

---

**Betreff: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für das Gebiet „Schaibles Halde“ in Tübingen, Stadtteil Hagelloch**

Bezug: -

Anlagen: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Anlage 1)

---

### **Beschlussantrag:**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets „Schaibles Halde“ wird die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) gemäß Anlage 1 nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 4 der GemO (Gemeindeordnung Baden-Württemberg) beschlossen.

### **Ziel:**

Erlass einer Vorkaufssatzung für das Gebiet „Schaibles Halde“ in Tübingen, Stadtteil Hagelloch zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einschließlich der Erschließung und der landschaftsräumlichen Einbindung.

### **Begründung:**

#### **1. Anlass / Problemstellung**

Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt, den Bereich der „Schaibles Halde“ in Tübingen, Stadtteil Hagelloch auf Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans für Hagelloch aus dem Jahr 2005 zu entwickeln. Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes soll der östliche Ortsrand/Ortseingang arrondiert werden. Es sollen neue Flächen für Wohnungsbau entstehen, die bebauten Flächen im Bereich Alte Steige/Hagenloher Straße sollen behutsam nachverdichtet werden. In diesem Zusammenhang ist neben der fußläufigen Erschließung zum Ortskern auch die landschaftliche Einbindung der geplanten Siedlungserweiterung zu klären.

## **2. Sachstand**

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat am 09.05.2005 den Städtebaulichen Rahmenplan für Hagelloch verabschiedet. Dieser Rahmenplan sieht am östlichen Ortsrand/Ortseingang im Bereich der Schaibles Halde eine Arrondierungsfläche vor. Diese umfasst eine Fläche von ca. 1,17 ha und sieht eine lockere Bebauung in gemischter Bauweise vor. So können ca. 22 Bauplätze mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern entstehen.

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr beim Kauf von Grundstücken ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zusteht. Ziel einer solchen Vorkaufssatzung ist es, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen mittels Grunderwerb durch die Gemeinde zu sichern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einschließlich der Erschließung und der landschaftsräumlichen Einbindung erlässt die Universitätsstadt Tübingen diese Vorkaufssatzung.

## **3. Lösungsvarianten**

### **3.1 Erlass der Vorkaufssatzung:**

Die Universitätsstadt Tübingen kann das Vorkaufsrecht beim Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken im Bereich der Schaibles Halde in Tübingen, Stadtteil Hagelloch zum Wohle der Allgemeinheit nach den Vorschriften der §§ 26 ff BauGB ausüben, sofern die Voraussetzungen für das allgemeine Vorkaufsrecht nicht vorliegen (Vorrang des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB).

### **3.2 Verzicht auf den Erlass einer Vorkaufssatzung:**

Die Universitätsstadt Tübingen könnte erst bei Entstehen des Allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB das Vorkaufsrecht ausüben, d.h. in der Regel frühestens mit Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes. Dadurch könnte eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefährdet werden.

## **4. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag und der Lösungsvariante 3.1 zu folgen und die Vorkaufssatzung gemäß Anlage 1 zu beschließen.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Ausübung von Vorkaufsrechten fallen Grunderwerbskosten an.

## **6. Anlagen**

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Anlage 1)

# **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für das Gebiet „Schaibleshalden“ in Tübingen – Stadtteil Hagelloch**

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20) hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am xx.xx.2008 folgende Satzung beschlossen:

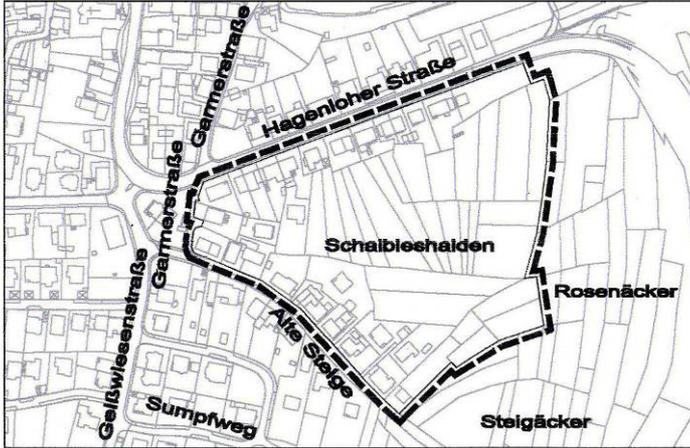
## **§ 1 Städtebauliche Maßnahme**

- (1) Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt, den Bereich der „Schaibles Halde“ in Tübingen, Stadtteil Hagelloch auf Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans für Hagelloch aus dem Jahr 2005 zu entwickeln. Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes soll der östliche Ortsrand/Ortseingang arrondiert werden. Es sollen neue Flächen für Wohnungsbau entstehen, die bebauten Flächen im Bereich Alte Steige/Hagenloher Straße sollen behutsam nachverdichtet werden. In diesem Zusammenhang ist neben der fußläufigen Erschließung zum Ortskern auch die landschaftliche Einbindung der geplanten Siedlungserweiterung zu klären.
- (2) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einschließlich der Erschließung und der landschaftsräumlichen Einbindung erlässt die Universitätsstadt Tübingen für das Maßnahmengebiet eine Vorkaufssatzung.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung umfasst folgende Grundstücke (vgl. Kartenausschnitt):

Flst. Nr. 1275/2, Flst. Nr. 1276/2, Flst. Nr. 1277/1, Flst. Nr. 1278/1, Flst. Nr. 1279/3, Flst. Nr. 1280/3, Flst. Nr. 1281, Flst. Nr. 1327, Flst. Nr. 1328, Flst. Nr. 1329, Flst. Nr. 1330, Flst. Nr. 1331, Flst. Nr. 1332, Flst. Nr. 1333, Flst. Nr. 1334, Flst. Nr. 1335, Flst. Nr. 1336, Flst. Nr. 1337, Flst. Nr. 1338, Flst. Nr. 1339, Flst. Nr. 1340, Flst. Nr. 1341, Flst. Nr. 1343, Flst. Nr. 1344, Flst. Nr. 1345, Flst. Nr. 1346/1, Flst. Nr. 1346/2, Flst. Nr. 1346/3, Flst. Nr. 1347, Flst. Nr. 1348/3, Flst. Nr. 1350, Flst. Nr. 1351/2, Flst. Nr. 1351/4, Flst. Nr. 1352/2, Flst. Nr. 1352/4, Flst. Nr. 1354, Flst. Nr. 1354/4, Flst. Nr. 1354/5, Flst. Nr. 1355/3, Flst. Nr. 1355/4, Flst. Nr. 1355/5, Flst. Nr. 1356/5, Flst. Nr. 1357/1, Flst. Nr. 1357/2, Flst. Nr. 1357/4, Flst. Nr. 1358, Flst. Nr. 1359, Flst. Nr. 1360, Flst. Nr. 1363, Flst. Nr. 1364, Flst. Nr. 1367, Flst. Nr. 1368, Flst. Nr. 1369, Flst. Nr. 1373, Flst. Nr. 1374.



### § 3 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung steht der Universitätsstadt Tübingen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken zu.
- (2) Sofern für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB besteht, findet diese Satzung keine Anwendung.
- (3) Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.
- (4) Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB).

### § 4 In Kraft Treten der Vorkaufssatzung

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### § 5 Außer Kraft Treten der Vorkaufssatzung

Diese Satzung tritt außer Kraft, wenn die städtebauliche Maßnahme wirksam wird oder wenn der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen verbindlich erklärt, die städtebauliche Maßnahme im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung nicht weiter zu verfolgen (=Einstellung der städtebaulichen Maßnahme).

Oberbürgermeister Boris Palmer