

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Bühl**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
(Vorkaufssatzung) für das Gebiet "Obere Kreuzäcker"
in Tübingen-Bühl**

Bezug: 28/2014
28a/2014

Anlagen: 1 Anlage 1 Vorkaufssatzung Obere Kreuzäcker

Beschlussantrag:

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl wird die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) gemäß Anlage 1 nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) beschlossen.

Ziel:

Erlass einer Vorkaufssatzung für das Gebiet „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl zur Baulandentwicklung im Außenbereich und Umsetzung des vom Gemeinderat beschlossenen Zwischenerwerbsmodells.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt beabsichtigt, Wohnbauflächen im Außenbereich in den Tübinger Ortsteilen u.a. in dem Bereich „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl zu realisieren. Die Verwaltung wird bei allen zukünftig beginnenden Bebauungsplanverfahren nur noch dann für neue Baugebiete im Außenbereich Planungsrecht schaffen, wenn alle betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt sind. Dieses so genannte Zwischenerwerbsmodell wurde am 19.05.2014 mit Sitzungsvorlage 28/2014 und 28a/2014 im Gemeinderat beschlossen.

Auf dieser Grundlage sollen sämtliche Grundstücke eines zur Entwicklung anstehenden Baugebietes erworben und nach der Schaffung von Planungsrecht sowie der Durchführung der Erschließung des Baugebietes wieder an Bauwillige baureif veräußert werden. Um für die Stadt eine städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Schaffung von neuen Wohnbauflächen sicherzustellen, soll der Stadt bei einem Veräußerungsgeschäft innerhalb des beschriebenen Satzungsgebiets ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

2. Sachstand

Mit Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen – Tübingen werden zukünftig dem hohen Bedarf entsprechend wieder vermehrt Wohnbauflächen im Außenbereich in den Tübinger Ortsteilen realisiert werden. Um die Baulandentwicklung als Voraussetzung für die städtebauliche Planung zügig voranbringen und die Baugrundstücksvergabe steuern zu können, wurde vom Gemeinderat am 19.05.2014 beschlossen, dass sämtliche Grundstücke eines zur Entwicklung anstehenden Baugebietes erworben und nach Entwicklung und Erschließung des Baugebietes wieder an Bauwillige veräußert werden sollen. Aufgrund dieses Zwischenerwerbsmodells und städtebaulicher Grobentwürfe wurden bereits Kostenschätzungen zu Ankaufswerten der betreffenden Grundstücke errechnet und in ersten Auftaktgesprächen den jeweiligen Eigentümern vorgestellt.

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 Umsetzung des Zwischenerwerbsmodells erlässt die Universitätsstadt Tübingen diese Vorkaufssatzung.

3. Vorschlag der Verwaltung

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

4. Lösungsvarianten

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. Das Zwischenerwerbsmodell sieht allerdings vor, dass erst mit bereits übergegangenem Eigentum an die Universitätsstadt Tübingen, Bebauungspläne in diesen Bereichen aufgestellt werden. Die Umsetzung dieses Ziels wäre bei Verzicht der Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gefährdet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Ausübung von Vorkaufsrechten fallen Grunderwerbskosten an.

