

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Weilheim**
zur Vorberatung im **Ortsbeirat Derendingen**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) für die Gebiete "Saiben" und "Erweiterung Schelmen"**

Bezug: 28/2014, 28a/2014, 427/2017, 428/2017, 323/2019

Anlagen: Anlage 1: Entwurf Vorkaufssatzung mit Anlagen
Anlage 2: Neuaufstellung Flächennutzungsplan Darstellung Saiben
Anlage 3: Bewerbung um eine Landesgartenschau Darstellung Saiben
Anlage 4: Neuaufstellung Flächennutzungsplan Darstellung Schelmen

Beschlussantrag:

1. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet „Saiben“ und die Erweiterung des Gewerbegebiets „Schelmen“ in Tübingen-Derendingen und Tübingen-Weilheim wird die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung) gemäß Anlage 1 nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) beschlossen.
2. Das Grobkonzept für die Entwicklung des Saibens, das im Rahmen der Bewerbung um eine Landesgartenschau im Zeitraum 2031 - 2036 erarbeitet wurde, soll den zukünftigen Planungen zugrunde gelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Entwurf Plan 2021	Entwurf Plan 2022	Entwurf Plan 2023	Entwurf Plan 2024
7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr		Euro			
1	Einzahlung aus der Veräußerung von Sachvermögen	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
6	Summe Einzahlungen	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000
13	Summe Auszahlungen	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000	-3.000.000

Bei der Ausübung von Vorkaufsrechten fallen Grunderwerbskosten an. Da das Vorkaufsrecht nur im Falle einer Veräußerung eines Grundstücks ausgeübt werden kann, ist eine Vorhersage für die Höhe der Grunderwerbskosten nicht möglich. Ein eventueller Grunderwerb im Bereich Saiben und der Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen bei fallweise anstehenden Vorkaufsrechtsausübungen sind gegebenenfalls über den Etat der allgemeinen Grunderwerbsmittel (PSP 7.113301.0000.04) zu finanzieren.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt, spätestens Ende des Jahrzehnts ein neues Stadtquartier im Bereich „Saiben“ in Tübingen-Derendingen zu realisieren. Zudem sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das bestehende Gewerbegebiet „Schelmen“ nach Osten auf der Gemarkung Tübingen-Derendingen und Tübingen-Weilheim zu erweitern. Die hierfür vorgesehenen Flächen liegen im Außenbereich.

Die Verwaltung wird bei allen zukünftig beginnenden Bebauungsplanverfahren nur noch dann für neue Wohnbaugebiete 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. Auch Bebauungsplanverfahren für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Außenbereich werden in der Regel erst eingeleitet, wenn sich die betroffenen Flächen im Eigentum der Stadt befinden.

Daher sollen sämtliche Grundstücke der zur Entwicklung anstehenden Baugebiete sowie der angrenzend vorgesehenen grünen Fugen und der Flächen für die erforderliche Verlegung des Landgrabens perspektivisch erworben werden. Nach der Schaffung von Planungsrecht sowie der Durchführung der Erschließung sollen die Grundstücke der Baugebiete wieder an Bauwillige baureif veräußert werden. Um für die Stadt die städtebaulich geordnete Entwicklung des neuen Stadtquartiers „Saiben“ sowie der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets „Schelmen“ sicherzustellen, soll der Stadt bei einem Veräußerungsgeschäft innerhalb des beschriebenen Satzungsgebietes ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

2. Sachstand

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, 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 erlässt die Universitätsstadt Tübingen diese Vorkaufssatzung.

Die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen im Bereich des Saibens sind zum einen die Realisierung einer baulichen Entwicklung für eine Wohn- und Mischnutzung sowie zum anderen die nördlich und südlich daran angrenzenden unbebauten, grünordnerischen Fugen. Zusätzlich zur Darstellung im Flächennutzungsplan, die eine Grundlage für die weiteren Planungen bildet, wurde ein grobes Konzept zur Entwicklung des Saibens im Zuge der Bewerbung um eine Landesgartenschau im Zeitraum 2031 - 2036 erarbeitet (Vorlage 323/2019). Auch wenn die Bewerbung um die Landesgartenschau nicht erfolgreich war, sollen die diese Grundzüge bei einer Entwicklung des Saibens den zukünftigen Planungen zugrunde gelegt werden. Diese Grundlage soll nun größere Verbindlichkeit erhalten und ist in die Begründung des Vorkaufsrechts eingeflossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bereich Saiben ergibt sich aus der Überlagerung der Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Vorlage 428/2017, Anlage 2 zur Vorlage) und der Darstellung in der Bewerbung um eine Landesgartenschau (Vorlage 323/2019, Anlage 3 zur Vorlage).

Die geplanten städtebaulichen Maßnahmen im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen sind die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowie die Verlegung des Landgrabens. Der verlegte Landgraben wird den Abschluss des Gewerbegebiets und den Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche markieren und dient aufgrund der mit der Verlegung einhergehenden Renaturierung insbesondere auch der planerischen Bewältigung der geplanten städtebaulichen Bodennutzung im Bereich des entstehenden Gewerbegebiets. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Bereich Erweiterung Schelmen ergibt sich aus der Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Vorlage 427/2017, Anlage 4 zur Vorlage).

Zur Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen im Bereich Saiben und Schelmen wurde vom Gemeinderat bereits beschlossen, die Bauflächen sowie die Flächen für die Verlegung des Landgrabens entsprechend in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen darzustellen (Vorlagen 428/2017 und 427/2017). Diese Darstellungen bilden die Grundlage für die weiteren Planungen. Im weiteren Verfahren zur Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen ist die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts sowie ein Planfeststellungsverfahren für die Verlegung des Landgrabens vorgesehen. Die Bebauungspläne werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschlussanträgen zu folgen und die Vorkaufssatzung mit ihrer Begründung 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 Abs. 1 S. 2 BauGB das Vorkaufsrecht ausüben; d.h. in der Regel frühestens mit Beginn der öffentlichen Auslegung eines Bebauungsplanes. Ein allgemeines Vorkaufsrecht entsteht dabei jedoch nur sofern es sich um Flächen handelt, die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festsetzt. Es ist allerdings vorgesehen, 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. Klimarelevanz

Der Grunderwerb aufgrund der Vorkaufssatzung hat zunächst keine Klimarelevanz. Die daran anschließende Realisierung des Baugebiets „Saiben“ und der Gewerbegebietserweiterung „Schelmen“ werden Auswirkungen auf das Klima haben. Ein Ziel der Baulanderschließung ist es hierbei die Auswirkungen auf Natur und Mensch in allen Belangen so verträglich wie möglich zu halten. Eine umfassende Ermittlung der Belange des Umweltschutzes findet im Rahmen der entsprechenden Bebauungsplanverfahren statt.

