

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung)
für das Gebiet „Saiben“ und die Erweiterung des Gewerbegebiets „Schelmen“ in Derendingen und
Weilheim**

vom XX.XX.XXXX

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen am XX.XX.XXXX folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zweck der Satzung/Städtebauliche Maßnahme

- (1) Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt den Bereich „Saiben“ in Tübingen-Derendingen entsprechend des Zwischenerwerbsmodells als neue gemischte Baufläche zu entwickeln.
- (2) Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebiets „Schelmen“ in Tübingen-Derendingen als neues Gewerbegebiet zu entwickeln.
- (3) Zur Sicherung dieser Ziele erlässt die Universitätsstadt Tübingen eine Vorkaufssatzung. Die Begründung (Anlage 4) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen jeweils vom 08.02.2021 (Anlage 1 und 2). Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil der Satzung.
- (2) Die Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll, sind zudem in der Anlage 3 aufgeführt. Die Anlage 3 ist Bestandteil der Satzung.

§ 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) Die Verkäuferin oder der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung der Verkäuferin oder des Verkäufers wird durch die Mitteilung der Käuferin oder des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen die Käuferin oder den Käufer als Eigentümerin oder Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihr oder ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 4

Inkrafttreten der Vorkaufssatzung

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 5

Außerkräfttreten der Vorkaufssatzung

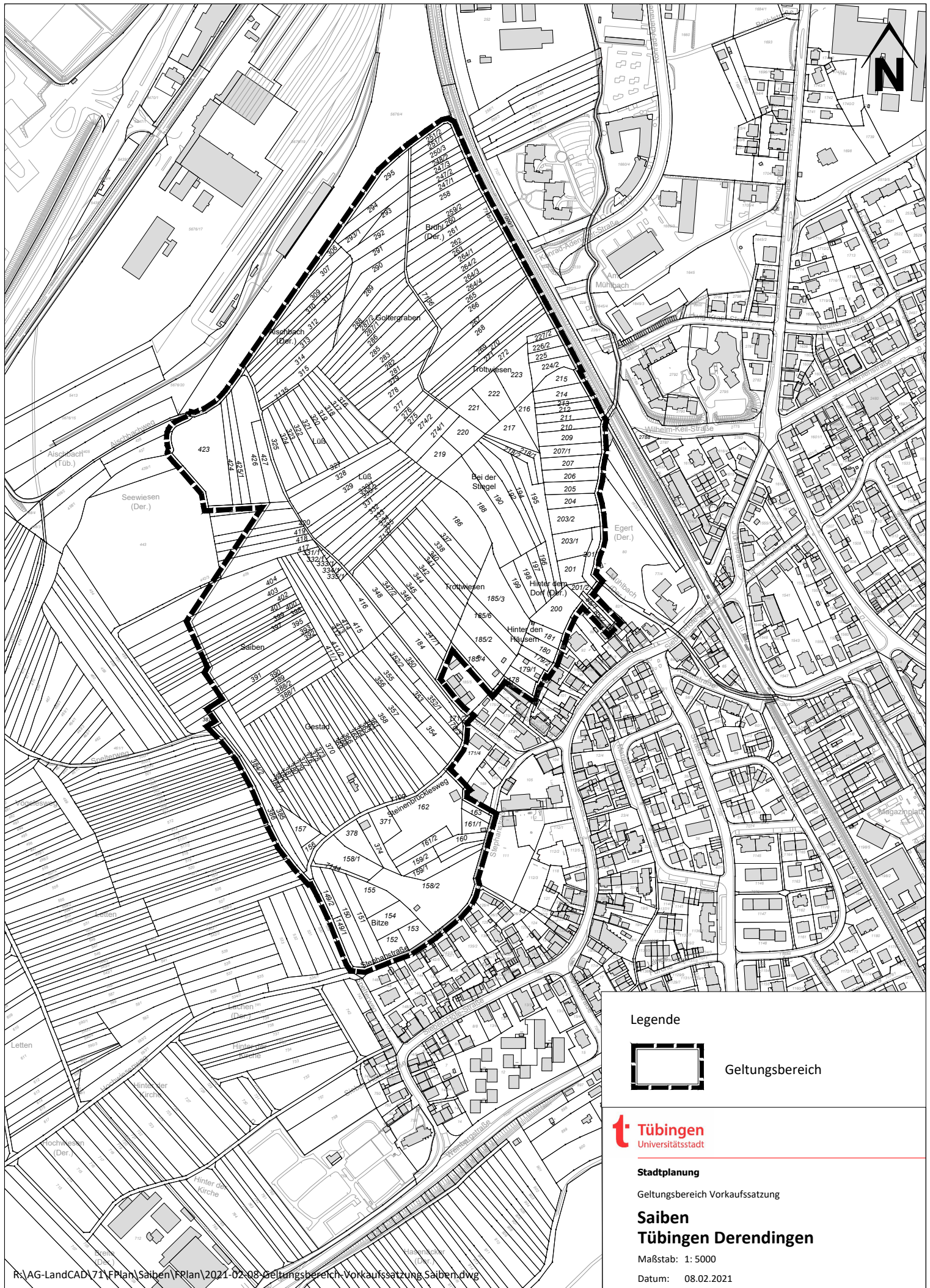
Diese Satzung tritt außer Kraft, wenn die unter § 1 Abs. 1 und 2 dieser Satzung beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen wirksam werden oder wenn der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen verbindlich erklärt, die städtebaulichen Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung nicht weiter zu verfolgen.

Anlagen:

1. Lageplan zum Geltungsbereich im Bereich Saiben
2. Lageplan zum Geltungsbereich im Bereich Erweiterung Schelmen
3. Auflistung der Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll
4. Begründung zur Vorkaufssatzung

Ausgefertigt
Tübingen, den xx.xx.2021

gez. Boris Palmer
Oberbürgermeister



Legende



Geltungsbereich



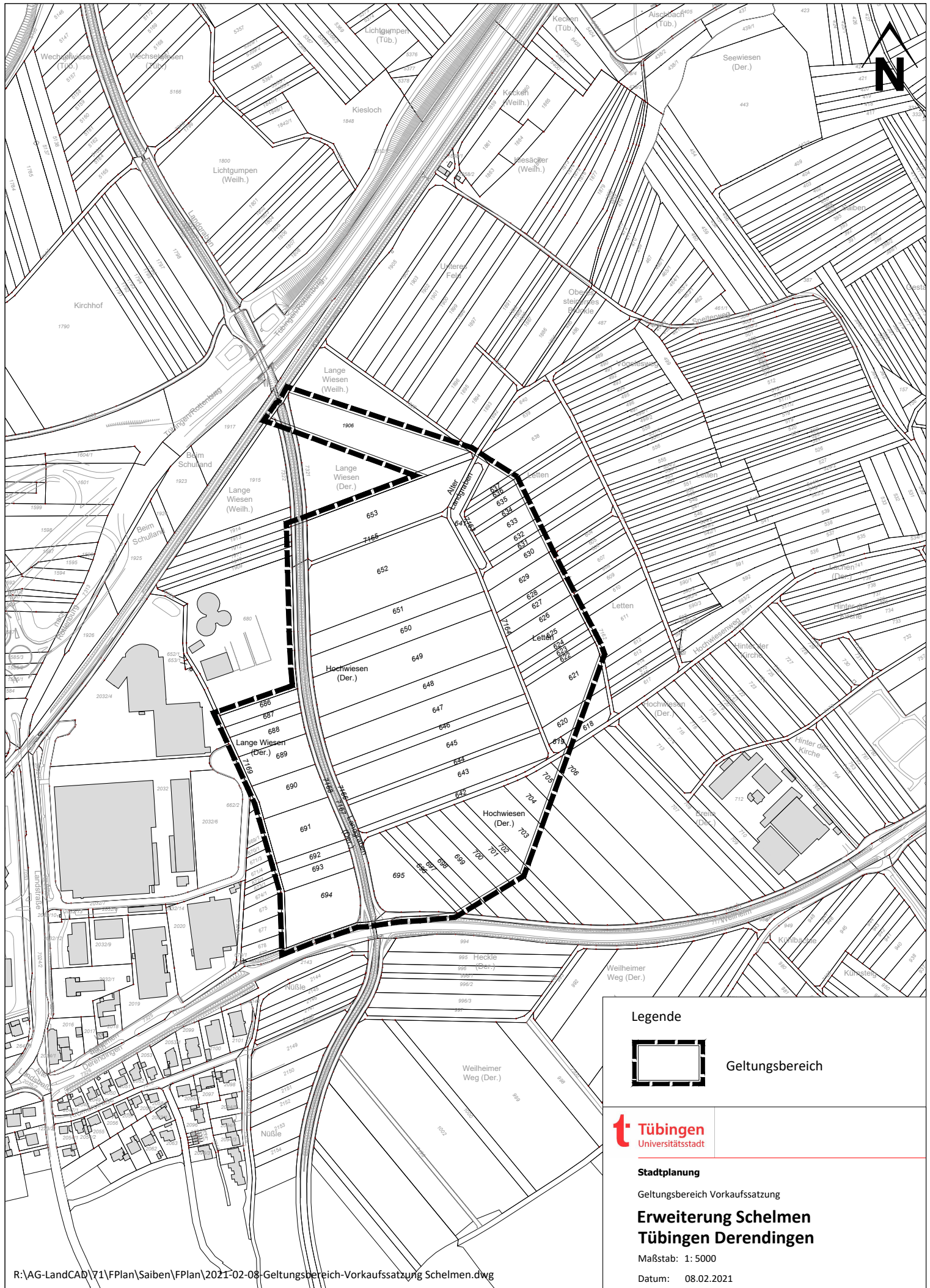
Stadtplanung

Geltungsbereich Vorkaufssatzung

Saiben Tübingen Derendingen

Maßstab: 1: 5000

Datum: 08.02.2021



Auflistung der Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet wird:**Bereich „Saiben“:**

Gemarkung	Flurstücknummer	Flurstück vollständig im Geltungsbereich / Flurstück angeschnitten
Derendingen	85/1	vollständig
Derendingen	85/2	vollständig
Derendingen	85/3	vollständig
Derendingen	86	geschnitten
Derendingen	100	geschnitten
Derendingen	149/1	vollständig
Derendingen	149/2	vollständig
Derendingen	150	vollständig
Derendingen	151	vollständig
Derendingen	152	vollständig
Derendingen	153	vollständig
Derendingen	154	vollständig
Derendingen	155	vollständig
Derendingen	156	vollständig
Derendingen	157	vollständig
Derendingen	158/1	vollständig
Derendingen	158/2	vollständig
Derendingen	159/1	vollständig
Derendingen	159/2	vollständig
Derendingen	160	vollständig
Derendingen	161/1	vollständig
Derendingen	161/2	vollständig
Derendingen	162	vollständig
Derendingen	163	vollständig
Derendingen	168	geschnitten
Derendingen	170/3	vollständig
Derendingen	171/2	vollständig
Derendingen	176/1	geschnitten
Derendingen	176/2	geschnitten
Derendingen	178	vollständig
Derendingen	179/1	vollständig
Derendingen	179/2	vollständig
Derendingen	180	vollständig
Derendingen	181	vollständig
Derendingen	184	vollständig
Derendingen	185/2	vollständig
Derendingen	185/3	vollständig
Derendingen	185/4	vollständig
Derendingen	185/6	vollständig

Derendingen	186	vollständig
Derendingen	188	vollständig
Derendingen	190	vollständig
Derendingen	192	vollständig
Derendingen	194	vollständig
Derendingen	195	vollständig
Derendingen	196	vollständig
Derendingen	197	vollständig
Derendingen	198	vollständig
Derendingen	199	vollständig
Derendingen	200	vollständig
Derendingen	201	vollständig
Derendingen	201/1	vollständig
Derendingen	201/2	vollständig
Derendingen	203/1	vollständig
Derendingen	203/2	vollständig
Derendingen	204	vollständig
Derendingen	205	vollständig
Derendingen	206	vollständig
Derendingen	207	vollständig
Derendingen	207/1	vollständig
Derendingen	209	vollständig
Derendingen	210	vollständig
Derendingen	211	vollständig
Derendingen	212	vollständig
Derendingen	213	vollständig
Derendingen	214	vollständig
Derendingen	215	vollständig
Derendingen	216	vollständig
Derendingen	217	vollständig
Derendingen	218/1	vollständig
Derendingen	218/2	vollständig
Derendingen	219	vollständig
Derendingen	220	vollständig
Derendingen	221	vollständig
Derendingen	222	vollständig
Derendingen	223	vollständig
Derendingen	224/2	vollständig
Derendingen	225	vollständig
Derendingen	226/2	vollständig
Derendingen	227/2	vollständig
Derendingen	247/1	vollständig
Derendingen	247/2	vollständig
Derendingen	247/3	vollständig
Derendingen	248/2	vollständig

Derendingen	250/3	vollständig
Derendingen	251/1	vollständig
Derendingen	251/2	vollständig
Derendingen	258	vollständig
Derendingen	259/2	vollständig
Derendingen	260	vollständig
Derendingen	261	vollständig
Derendingen	262	vollständig
Derendingen	263	vollständig
Derendingen	264/1	vollständig
Derendingen	264/2	vollständig
Derendingen	264/3	vollständig
Derendingen	264/4	vollständig
Derendingen	265	vollständig
Derendingen	266	vollständig
Derendingen	267	vollständig
Derendingen	268	vollständig
Derendingen	269	vollständig
Derendingen	270	vollständig
Derendingen	271	vollständig
Derendingen	272	vollständig
Derendingen	274/1	vollständig
Derendingen	274/2	vollständig
Derendingen	275	vollständig
Derendingen	276	vollständig
Derendingen	277	vollständig
Derendingen	278	vollständig
Derendingen	279	vollständig
Derendingen	281	vollständig
Derendingen	282	vollständig
Derendingen	283	vollständig
Derendingen	285	vollständig
Derendingen	286	vollständig
Derendingen	287/1	vollständig
Derendingen	287/2	vollständig
Derendingen	288	vollständig
Derendingen	289	vollständig
Derendingen	290	vollständig
Derendingen	291	vollständig
Derendingen	292	vollständig
Derendingen	293	vollständig
Derendingen	293/1	vollständig
Derendingen	294	vollständig
Derendingen	295	vollständig
Derendingen	306	vollständig

Derendingen	307	vollständig
Derendingen	309	vollständig
Derendingen	310	vollständig
Derendingen	311	vollständig
Derendingen	312	vollständig
Derendingen	313	vollständig
Derendingen	314	vollständig
Derendingen	315	vollständig
Derendingen	316	vollständig
Derendingen	317	vollständig
Derendingen	318	vollständig
Derendingen	319	vollständig
Derendingen	320	vollständig
Derendingen	321	vollständig
Derendingen	322	vollständig
Derendingen	323	vollständig
Derendingen	324	vollständig
Derendingen	325	vollständig
Derendingen	327	vollständig
Derendingen	328	vollständig
Derendingen	329	vollständig
Derendingen	330/1	vollständig
Derendingen	330/2	vollständig
Derendingen	331	vollständig
Derendingen	331/1	vollständig
Derendingen	332	vollständig
Derendingen	332/1	vollständig
Derendingen	333	vollständig
Derendingen	333/1	vollständig
Derendingen	334	vollständig
Derendingen	334/1	vollständig
Derendingen	335	vollständig
Derendingen	335/1	vollständig
Derendingen	337	vollständig
Derendingen	338	vollständig
Derendingen	340	vollständig
Derendingen	341	vollständig
Derendingen	342	vollständig
Derendingen	344	vollständig
Derendingen	345	vollständig
Derendingen	346	vollständig
Derendingen	347/1	vollständig
Derendingen	347/2	vollständig
Derendingen	348	vollständig
Derendingen	350	vollständig

Derendingen	352/1	vollständig
Derendingen	352/2	vollständig
Derendingen	353	vollständig
Derendingen	354	vollständig
Derendingen	355	vollständig
Derendingen	356	vollständig
Derendingen	357	vollständig
Derendingen	358	vollständig
Derendingen	361	vollständig
Derendingen	362	vollständig
Derendingen	363	vollständig
Derendingen	364	vollständig
Derendingen	365	vollständig
Derendingen	366	vollständig
Derendingen	368	vollständig
Derendingen	369	vollständig
Derendingen	370	vollständig
Derendingen	371	vollständig
Derendingen	373	vollständig
Derendingen	374	vollständig
Derendingen	375	vollständig
Derendingen	376	vollständig
Derendingen	377	vollständig
Derendingen	378	vollständig
Derendingen	379	vollständig
Derendingen	380	vollständig
Derendingen	381	vollständig
Derendingen	382	vollständig
Derendingen	383	vollständig
Derendingen	384/1	vollständig
Derendingen	384/2	vollständig
Derendingen	385	vollständig
Derendingen	386	vollständig
Derendingen	388/1	vollständig
Derendingen	388/2	vollständig
Derendingen	389	vollständig
Derendingen	390	vollständig
Derendingen	391	geschnitten
Derendingen	392	geschnitten
Derendingen	393	geschnitten
Derendingen	395	geschnitten
Derendingen	397	geschnitten
Derendingen	398	geschnitten
Derendingen	399	geschnitten
Derendingen	400	geschnitten

Derendingen	401	geschnitten
Derendingen	402	geschnitten
Derendingen	403	geschnitten
Derendingen	404	geschnitten
Derendingen	409	geschnitten
Derendingen	411/1	vollständig
Derendingen	411/2	vollständig
Derendingen	412	vollständig
Derendingen	413	vollständig
Derendingen	414	vollständig
Derendingen	415	vollständig
Derendingen	416	vollständig
Derendingen	417	geschnitten
Derendingen	418	geschnitten
Derendingen	419	geschnitten
Derendingen	420	geschnitten
Derendingen	421	geschnitten
Derendingen	422	geschnitten
Derendingen	423	vollständig
Derendingen	424	vollständig
Derendingen	425/1	vollständig
Derendingen	426	vollständig
Derendingen	427	vollständig
Derendingen	436	geschnitten
Derendingen	437	geschnitten
Derendingen	439/1	geschnitten
Derendingen	442/3	geschnitten
Derendingen	443	geschnitten
Derendingen	7007	geschnitten
Derendingen	7008	geschnitten
Derendingen	7105/3	geschnitten
Derendingen	7108	geschnitten
Derendingen	7109	geschnitten
Derendingen	7110	geschnitten
Derendingen	7135	vollständig
Derendingen	7136	vollständig
Derendingen	7137	vollständig
Derendingen	7144	vollständig
Derendingen	7151/5	geschnitten

Bereich Erweiterung „Schelmen“:

Gemarkung	Flurstücknummer	Flurstück vollständig im Geltungsbereich / Flurstück angeschnitten
Derendingen	618	geschnitten
Derendingen	619	geschnitten
Derendingen	620	geschnitten
Derendingen	621	geschnitten
Derendingen	622	vollständig
Derendingen	623	vollständig
Derendingen	624	vollständig
Derendingen	625	vollständig
Derendingen	626	vollständig
Derendingen	627	vollständig
Derendingen	628	vollständig
Derendingen	629	vollständig
Derendingen	630	geschnitten
Derendingen	631	geschnitten
Derendingen	632	geschnitten
Derendingen	633	geschnitten
Derendingen	634	geschnitten
Derendingen	635	geschnitten
Derendingen	636	geschnitten
Derendingen	637	geschnitten
Derendingen	638	geschnitten
Derendingen	641	vollständig
Derendingen	642	vollständig
Derendingen	643	vollständig
Derendingen	644	vollständig
Derendingen	645	vollständig
Derendingen	646	vollständig
Derendingen	647	vollständig
Derendingen	648	vollständig
Derendingen	649	vollständig
Derendingen	650	vollständig
Derendingen	651	vollständig
Derendingen	652	vollständig
Derendingen	653	vollständig
Derendingen	680	geschnitten
Derendingen	686	vollständig
Derendingen	687	vollständig
Derendingen	688	vollständig
Derendingen	689	vollständig
Derendingen	690	vollständig

Derendingen	691	vollständig
Derendingen	692	vollständig
Derendingen	693	vollständig
Derendingen	694	vollständig
Derendingen	695	geschnitten
Derendingen	696	geschnitten
Derendingen	697	geschnitten
Derendingen	698	geschnitten
Derendingen	699	geschnitten
Derendingen	700	geschnitten
Derendingen	701	geschnitten
Derendingen	702	geschnitten
Derendingen	703	geschnitten
Derendingen	704	geschnitten
Derendingen	705	geschnitten
Derendingen	706	geschnitten
Derendingen	7162	geschnitten
Derendingen	7163	geschnitten
Derendingen	7164	geschnitten
Derendingen	7165	vollständig
Derendingen	7166	vollständig
Derendingen	7167	geschnitten
Derendingen	7168	vollständig
Derendingen	7170	geschnitten
Derendingen	7171	geschnitten
Derendingen	7172	geschnitten
Weilheim	1906	geschnitten
Weilheim	1907	geschnitten
Weilheim	1909	geschnitten
Weilheim	1910	geschnitten
Weilheim	1911	geschnitten
Weilheim	7308	geschnitten
Weilheim	7320	geschnitten
Weilheim	7321	geschnitten
Weilheim	7322	geschnitten
Weilheim	7323	geschnitten
Weilheim	7325	geschnitten

Begründung:

Gem. § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB kann die Universitätsstadt Tübingen, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Diese Tatbestandsvoraussetzungen sind wie nachfolgend näher beschrieben für die Flächen, die aufgrund der Vorkaufssatzung mit einem Vorkaufsrecht belegt werden sollen, erfüllt:

Teil I: Flächen, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll, im Bereich der geplanten gemischten Baufläche (Saiben) sowie der angrenzenden grünen Fugen:

Gebiet:

Die Flächen, für die ein Vorkaufsrecht im Bereich der geplanten gemischten Baufläche (Saiben) und der angrenzenden grünen Fugen begründet werden soll, sind in der Anlage 1 grafisch dargestellt und in der Anlage 3 mit Benennung der Flurstücksnummern aufgelistet. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Überlagerung der Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Vorlage 428/2017) und der Darstellung in der Bewerbung um eine Landesgartenschau (Vorlage 323/2019).

Städtebauliche Maßnahmen:

Auf diesen Flächen sollen städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Universitätsstadt Tübingen gehört zu den Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Anders als noch im letzten Jahrzehnt können durch Innenentwicklung nur noch kleinere Flächenpotentiale für den Wohnungsbau entwickelt werden. Diese Flächenpotentiale decken den prognostizierten Bedarf bei Weitem nicht mehr ab. Zur Deckung der Bedarfe sind im Flächennutzungsplan Flächenausweisungen im Außenbereich vorgesehen.

Eine Bebauung des Saibens für eine Wohn- und Mischnutzung soll den Flächenbedarf für die Entwicklung der Gesamtstadt decken. Im Saiben kann ein neuer Stadtteil entstehen, der mit seiner Bebauung einen lebendigen, nutzungsgemischten Quartierscharakter haben kann. Neben Wohnnutzung würden auch andere Nutzungen (Dienstleistungen, Einzelhandel, nicht störendes Gewerbe) dort Platz finden. Das geplante Baugebiet Saiben ist die derzeit einzige bedeutende Entwicklungsfläche für ein gemischtes Quartier in der Kernstadt.

Mit der geplanten Lage der gemischten Baufläche sowie der nördlich und südlich angrenzenden grünen Fugen werden sowohl klimatische Aspekte als auch das Ziel des Erhalts eines größeren unbebauten/unzerschnittenen Freiraums für Zwecke der Landwirtschaft und der Naherholung im Saiben berücksichtigt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll daher im Bereich der geplanten Bebauung eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Abgrenzung des Gebiets bildet in etwa die heute schon im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche ab, mit dem Unterschied, dass sie nicht ganz so weit nach Westen in die freie Landschaft ausgreift. Die Erschließung soll von Norden über die Konrad-Adenauer-Straße mit einer Unterführung der Gleisanlagen erschlossen werden. Zudem sieht die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans innerhalb des Geltungsbereichs der Vorkaufssatzung auch die Ausweisung von zusätzlichen Flächen für den Gemeindarf vor, die für die Errichtung eines Neubaus als Erweiterung der Ludwig-Krapf-Schule vorgesehen sind.

Im Rahmen der Bewerbung der Stadt Tübingen um eine der kommenden Landesgartenschauen im Zeitraum 2031 – 2036 wurde für die Bebauung des Saibens bereits ein Konzept mit der Darstellung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen erarbeitet: Quartiersentwicklung, grüne Fugen mit

urbaner Landwirtschaft und botanischen Versuchsfeldern, Lärmschutzwall mit Wildobst und thermophilem Wildsaum, Wiesen- und Streuobstkultur, Kinder- und Jugendfarm, usw. Dieses soll unabhängig vom Erfolg der Bewerbung umgesetzt werden. Die geplanten grünen Fugen dienen dabei insbesondere auch der planerischen Bewältigung der geplanten städtebaulichen Bodennutzung im Bereich des entstehenden Quartiers, indem Ausgleichsflächen für die durch Bebauung erfolgenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Umsetzung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen:

Die oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen werden von der Universitätsstadt Tübingen ernsthaft in Betracht gezogen.

Vom Gemeinderat wurde beschlossen (Vorlage 428/2017), die Entwicklung eines Baugebiets im Saiben auf Grundlage einer Darstellung einer gemischten Baufläche im neuaufzustellenden Flächennutzungsplan zu begründen, die sich – durch eine grüne Fuge vom Nordrand der Ortslage von Derendingen getrennt – parallel zum Ortsrand von der Bahnlinie im Osten bis auf Höhe des westlichen Ortsrands von Derendingen erstreckt.

Das städtebauliche Grobkonzept zur Umsetzung der Bebauung des Saibens wurde 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, soll das städtebauliche Grobkonzept für die Bebauung des Saibens den weiteren Planungen für die Umsetzung der Bebauung zugrunde liegen. Ein entsprechender Beschluss des Gemeinderates wurde vor dem Beschluss zu dieser Satzung gefasst (Vorlage 188/2020).

Im weiteren Verfahren zur Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen ist die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts vorgesehen.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Erforderlichkeit):

Die Verwaltung wird bei 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. Vorteile hierbei sind unter anderem ein geringerer Abstimmungsaufwand und dadurch verbundene reduzierte Verfahrensdauern, Optimierungsmöglichkeiten der Planung unabhängig von individuellen Eigentümerwünschen und insbesondere die Vermeidung von Baulücken. Auch die Umsetzung des Baulandbeschlusses (Fairer Wohnen, Sitzungsvorlage 202/2018), der gefasst wurde um das Angebot an bezahlbaren Wohnungen für alle Schichten der Bevölkerung zu vergrößern, wird durch die Begründung eines Vorkaufsrechts erheblich erleichtert. Es besteht daher ein gewichtiges öffentliches Interesse die Flächen, die für die städtebauliche Maßnahmen geplant sind, zu erwerben. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB erforderlich, da dieses Vorkaufsrecht die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen erheblich erleichtert.

Teil II: Flächen, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll, im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche (Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen) und im Bereich der geplanten Verlegung des Landgrabens:

Gebiet:

Die Flächen, für die ein Vorkaufsrecht im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche (Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen) sowie im Bereich der Verlegung des Landgrabens, begründet werden soll, sind in der Anlage 2 grafisch dargestellt und in der Anlage 3 mit Benennung der Flurstücksnummern aufgelistet. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Vorlage 427/2017).

Städtebauliche Maßnahmen:

Erweiterung des Gewerbegebiets Schelmen:

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Flächenbedarf an gewerblichen Bauflächen über eine Hochrechnung aus den durchschnittlichen Bedarfen der Vergangenheit hergeleitet. Dabei wurde festgestellt, dass zur Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen, auf denen ein Gewerbegebiet entwickelt werden soll.

Das hierfür vorgesehene ca. 10 ha große Gebiet schließt sich in östlicher Richtung an das vorhandene Gewerbegebiet Schelmen an. Die Flächen, die sich zurzeit weitgehend in privatem Eigentum befinden, werden landwirtschaftlich genutzt.

Eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets Schelmen um 10 ha hat besondere Potentiale, die sich aus seiner Lage und den großen zusammenhängenden Flächen ergeben. Bei Realisierung können sehr attraktive Gewerbeflächen entstehen.

Verlegung des Landgrabens:

Um die gewerbliche Baufläche gewinnen zu können wird die Verlegung des Landgrabens erforderlich. Dieser würde ansonsten das entstehende Gewerbegebiet „zerschneiden“, sodass eine Gewinnung großer, zusammenhängender Gewerbeflächen nicht möglich wäre. Zusätzlich zur Verlegung des Landgrabens wird auch eine Renaturierung des Landgrabens erforderlich. Er wird daher zusammen mit den angrenzenden Grünflächen künftig mehr Platz in Anspruch nehmen als in seiner heutigen Form. Der verlegte Landgraben und die umliegenden Grünflächen werden den Abschluss des Gewerbegebiets und den Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche markieren und dienen aufgrund der mit der Verlegung einhergehenden Renaturierung insbesondere auch der planerischen Bewältigung der geplanten städtebaulichen Bodennutzung im Bereich des entstehenden Gewerbegebiets, indem Ausgleichsflächen für die durch Bebauung erfolgenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden.

Umsetzung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen:

Die oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen werden von der Universitätsstadt Tübingen ernsthaft in Betracht gezogen.

Vom Gemeinderat wurde beschlossen (Vorlage 427/2017), im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen die geplante gewerbliche Baufläche „Erweiterung“ Schelmen mit einer Größe von ca. 10 ha darzustellen. Im Entwurf der Neuaufstellung sind ebenfalls die Flächen für die Verlegung des Landgrabens als Grünflächen dargestellt.

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.

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Erforderlichkeit):

Die Stadtverwaltung beabsichtigt sämtliche Flächen zu erwerben bevor das Bebauungsplanverfahren für das geplante Gewerbegebiet eingeleitet wird. Daraus ergeben sich erhebliche Vorteile, z.B. geringerer Abstimmungsaufwand und dadurch verbundene reduzierte Verfahrensdauern, Optimierungsmöglichkeiten der Planung unabhängig von individuellen Eigentümerwünschen und insbesondere die Vermeidung von Baulücken. Es besteht daher ein gewichtiges öffentliches Interesse die Flächen zu erwerben, für die städtebauliche Maßnahmen geplant sind.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher die Begründung eines besonderen Vorkaufrechts durch Satzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB erforderlich, da dieses Vorkaufsrecht die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen erheblich erleichtert.