

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachabteilung Stadtplanung  
Böhmer, Jenny Telefon: 204-2739  
Gesch. Z.: 71/Bö/

Vorlage 247/2022  
Datum 05.10.2022

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht  
(Vorkaufssatzung) für die Erweiterung des Gewerbegebiets  
"Rittweg Nord"**

**Bezug:** 234/2004, 15/2016

**Anlagen:** Anlage 1: Vorkaufssatzung Rittweg Nord mit Anlagen  
Anlage 2: Darstellung Gewerbeflächen Neuaufstellung Flächennutzungsplan

---

## Beschlussantrag:

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die Erweiterung des Gewerbegebiets „Rittweg Nord“ in Tübingen-Hirschau 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.

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2022	VE 2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
<b>7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr</b>		<b>EUR</b>				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	3.000.000	0	3.000.000	3.000.000	3.000.000
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>3.000.000</b>	<b>0</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>1.000.000</b>	<b>0</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>

Bei der Ausübung von Vorkaufsrechten fallen Grunderwerbskosten an. Da das Vorkaufsrecht nur im Falle einer Veräußerung eines Grundstücks ausgeübt werden kann, ist eine genaue Vorhersage für die Höhe der Grunderwerbskosten im Fall eines Verkaufs nur schwer möglich. Die Entwicklung für die Erweiterung des Gewerbegebietes soll neben der Vorkaufssatzung aber auch aktiv unterstützt werden, indem zudem gezielt Grundstücksverhandlungen gemeinsam mit dem Ortsvorsteher eingeleitet werden sollen. Die Verwaltung prüft derzeit, ob hierzu bereits entsprechende Haushaltsanmeldungen im Haushalt 2023 vorzusehen sind. Ein eventueller Grunderwerb im Bereich der Vorkaufssatzung bei fallweise anstehenden Vorkaufsrechtsausübungen können gegebenenfalls auch über den Etat der allgemeinen Grunderwerbsmittel (PSP-Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“) finanziert werden.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Es sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das bestehende Gewerbegebiet „Rittweg Nord“ auf der Gemarkung Tübingen-Hirschau nach Westen zu erweitern. Die hierfür vorgesehenen Flächen liegen im Außenbereich.

Das Bebauungsplanverfahren für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Außenbereich wird erst eingeleitet, wenn sich die betroffenen Flächen im Eigentum der Stadt befinden.

Daher sollen sämtliche Grundstücke zur Entwicklung des Gewerbegebiets perspektivisch erworben werden. Nach der Schaffung von Planungsrecht sollen die Grundstücke des Baugebiets wieder an Bauwillige baureif veräußert werden. Um für die Stadt die städtebaulich geordnete Entwicklung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets „Rittweg Nord“ sicherzustellen, soll der Stadt bei einem Veräußerungsgeschäft innerhalb des beschriebenen Satzungsgebietes ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden.

Neben der Vorkaufssatzung sollen auch aktiv Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern geführt werden, um diese Grundstücke zu erwerben.

## 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 geplante städtebauliche Maßnahme ist die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen westlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rittweg Nord, Teil I“ (Bebauungsplan-Nr. 3529). Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Vorkaufssatzung ergibt sich im Wesentlichen aus der vorgesehenen Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Vorlage 15/2016, Anlage 7 zur Vorlage).

Zur Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahme im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebiets Rittweg Nord wurde vom Gemeinderat bereits beschlossen, die gewerblichen Bauflächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen darzustellen (Vorlage 15/2016). Die dort vorgesehenen Flächen ergeben sich wiederum aus dem Rahmenplan Hirschau, der bereits 2005 veröffentlicht wurde. Der neu aufzustellende Flächennutzungsplan wird die Grundlage für die weiteren Planungen bilden. Im weiteren Verfahren zur Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahme ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts vorgesehen. Der Bebauungsplan wird dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag 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 § 1a Abs. 3 BauGB festsetzt und damit nicht für die gewerblichen Bauflächen selbst. Es ist allerdings vorgesehen, dass erst mit bereits übergegangenem Eigentum aller Flächen an die Universitätsstadt Tübingen, ein Bebauungsplan in diesem Bereich aufgestellt wird. 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 der Gewerbegebietserweiterung „Rittweg Nord“ wird 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 betroffenen Umweltbelange findet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens statt.