

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufssatzung)  
für das Gebiet „Erweiterung Rittweg Nord“ in Tübingen-Hirschau**

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 27.10.2022 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Zweck der Satzung/Städtebauliche Maßnahme**

- (1) Die Universitätsstadt Tübingen beabsichtigt den Bereich „Erweiterung Rittweg Nord“ in Tübingen-Hirschau entsprechend des Zwischenerwerbsmodells als neues Gewerbegebiet zu entwickeln.
- (2) Zur Sicherung dieser Ziele erlässt die Universitätsstadt Tübingen eine Vorkaufssatzung. Die Begründung (Anlage 3) ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 15.09.2022 (Anlage 1). Die Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.
- (2) Die Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll, sind zudem in der Anlage 2 aufgeführt. Die Anlage 2 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 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 der Vorkaufssatzung
2. Auflistung der Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll
3. Begründung zur Vorkaufssatzung

Ausgefertigt  
Tübingen, den XX.XX.2022

Bürgermeisteramt  
in Vertretung

Cord Soehlke  
Baubürgermeister



**Auflistung der Flurstücke, für die ein Vorkaufsrecht begründet wird:**

<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstücknummer</b>	<b>Flurstück vollständig im Geltungsbereich / Flurstück angeschnitten</b>
Hirschau	1152	geschnitten
Hirschau	1153	geschnitten
Hirschau	1154	geschnitten
Hirschau	1155	geschnitten
Hirschau	1156	geschnitten
Hirschau	1157	geschnitten
Hirschau	1158	geschnitten
Hirschau	1159	geschnitten
Hirschau	1160	geschnitten
Hirschau	1161	geschnitten
Hirschau	1162	geschnitten
Hirschau	1163	geschnitten
Hirschau	1164	geschnitten
Hirschau	1165	geschnitten
Hirschau	1166	geschnitten
Hirschau	1167	geschnitten
Hirschau	1168	geschnitten
Hirschau	1169	geschnitten
Hirschau	1170	geschnitten
Hirschau	1171	geschnitten
Hirschau	1172	geschnitten
Hirschau	1173	geschnitten
Hirschau	1174	geschnitten
Hirschau	1175	geschnitten
Hirschau	1176	geschnitten
Hirschau	1177	geschnitten
Hirschau	1181	vollständig
Hirschau	1182	vollständig
Hirschau	1183	vollständig
Hirschau	1735	vollständig
Hirschau	1736/1	vollständig
Hirschau	1736/2	vollständig
Hirschau	1737	vollständig
Hirschau	1738/1	vollständig
Hirschau	1738/2	vollständig
Hirschau	2580	vollständig
Hirschau	2581	vollständig
Hirschau	2585	vollständig
Hirschau	2586	vollständig
Hirschau	2588	vollständig
Hirschau	2589	vollständig

Hirschau	2590	vollständig
Hirschau	2591	vollständig
Hirschau	2592	vollständig
Hirschau	2593	vollständig
Hirschau	2594	vollständig
Hirschau	2595	vollständig
Hirschau	7036/1	geschnitten
Hirschau	7103	geschnitten
Hirschau	7146	geschnitten

**Begründung:**

Gem. § 25 Abs. 1 Ziff. 2 Baugesetzbuch (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:

**Flächen, für die ein Vorkaufsrecht begründet werden soll, im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche (Erweiterung des Gewerbegebiets Rittweg Nord)**

**Gebiet:**

Die Flächen, für die ein Vorkaufsrecht im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche (Erweiterung des Gewerbegebiets Rittweg Nord), begründet werden soll, sind in der Anlage 1 grafisch dargestellt und in der Anlage 2 mit Benennung der Flurstücksnummern aufgelistet. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich im Wesentlichen aus der Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (Vorlage 15/2016, 127/2014), die wiederum aus dem Rahmenplan abgeleitet ist, der 2004 für den Ortsteil Hirschau beschlossen und 2005 veröffentlicht wurde. Flurstücksteile, die bei einer Ausübung des Vorkaufsrechts nicht mehr in einer vernünftigen Weise genutzt werden könnten, wurden ebenfalls in den Geltungsbereich der Vorkaufssatzung mit einbezogen. Dabei wurde bei der Abgrenzung nach Norden auf das Fortbestehen der Grünzäsur zwischen Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen Wert gelegt. Im Westen endet das Gebiet an möglichen Erweiterungsflächen für Sportanlagen.

**Städtebauliche Maßnahmen:**

Erweiterung des Gewerbegebiets Rittweg Nord:

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 Gewerbegebiete entwickelt werden sollen.

Auf der Gemarkung Tübingen-Hirschau ist hierfür eine ca. 3,6 ha Fläche vorgesehen, die westlich an den bestehenden Bebauungsplan „Rittweg Nord, Teil I“ (Bebauungsplan-Nr. 3529, rechtsverbindlich seit 28.03.2009) anschließt. Die Flächen, die sich zurzeit weitgehend in privatem Eigentum befinden, werden landwirtschaftlich genutzt.

Bei Realisierung können wichtige Gewerbeflächen für kleines und mittleres Gewerbe entstehen, die durch den Rittweg bereits erschlossen sind. Die gewerblichen Flächen können auch der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe dienen. Nördlich der vorgesehenen Gewerbeflächen sind Eingrünungsmaßnahmen als Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

**Umsetzung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen:**

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

Die Erweiterung gewerblicher Flächen wurde bereits in der Rahmenplanung für den Ortsteil Hirschau, die 2005 abgeschlossen wurde, vorgesehen (Vorlage 21/2004). Der erste Bauabschnitt ist mit der Ausweisung des Bebauungsplanes „Rittweg Nord, Teil I“ bereits umgesetzt.

Vom Gemeinderat wurde beschlossen (Vorlage 15/2016), im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbands Reutlingen – Tübingen die geplante gewerbliche Baufläche „Erweiterung Rittweg Nord“ darzustellen.

Im weiteren Verfahren zur Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts vorgesehen. Der Bebauungsplan wird dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**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 Vorkaufrecht die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen erheblich erleichtert.