Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2019/105

03.04.2019

Federführend: Stadtkämmerei
Berthold Meßmer

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Grundstück Achalmstraße 4, Flst. Nr. 1954/2, mit 1.736 m², Gemarkung Rottenburg am Neckar - Seebronn
- Ausübung Vorkaufsrecht

Beratungsfolge:

Gemeinderat	07.05.2019	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

OR-Sitzung Seebronn am 20.06.2018 - ö
GR-Sitzung am 26.06.2018, - Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Achalmstraße“ - Vorlage 2018/128 - ö

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück, Flst. Nr. 1954/2, Achalmstraße 4, Gemarkung Rottenburg am Neckar - Seebronn, bebaut mit einem Wohnhaus und einer Scheune, mit einer Gesamtfläche von 1.736 m², gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum vereinbarten Kaufpreis von 350.000 EUR, zzgl. Grunderwerbsteuer mit 17.500 EUR. Der Gesamtkaufpreis beträgt folglich 367.500 EUR.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan (Auszug aus dem Bebauungsplan „Achalmstraße“)
Anlage 2 - Luftbild

gez. Stephan Neher Oberbürgermeister	gez. Dr. Hendrik Bednarz Bürgermeister	gez. Berthold Meßmer Amtsleiter

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Kostenstelle / PSP-Element	Sachkonto	Planansatz
2019	7.151124.002	78210100	0 EUR
			EUR
			EUR
Summe			0 EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungs-ermächtigung		Bereits verfügt über	0 EUR
☐ ja ☐ nein		Somit noch verfügbar	0 EUR
- in Höhe von	EUR	Antragssumme lt. Vorlage	367.500 EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Danach noch verfügbar	0 EUR
- üpl. / apl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ☐ ja ☐ nein	
		Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

Jährliche Folgelasten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Die Produktgruppen 1124, 1133 und 5550 sind gegenseitig deckungsfähig.

Vorlage relevant für:

☐ Jugendvertretung ☐ Integrationsbeirat ☐ Behindertenbeirat

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Rottenburg am Neckar bereitet derzeit unter Einbeziehung externer Experten der Firma AKU GmbH aus Bad Dürrheim eine seniorenpolitische Sozialplanung vor. Diese wird in einem ersten Planungsschritt spezifische Unterstützungsbedarfe ermitteln. Darauf aufbauend werden in einem zweiten Schritt unter Beteiligung der Bürger*innen konkrete Handlungsbausteine erarbeitet werden. Dies wird zunächst modellhaft in ein bis zwei Ortschaften umgesetzt werden, bevor eine flächendeckende Realisierung im Rahmen des Prozesses für eine Stadtkonzeption 2030 erfolgen kann. Da unter anderem in Seebronn erst kürzlich eine Bürgerwerkstatt zum Abschluss gebracht werden konnte und dabei auch der Themenkomplex „Leben und Wohnen im Alter“ eine wichtige Rolle spielte, wäre es denkbar, einen solchen Pilotprozess in Seebronn durchzuführen.

Bereits heute zeichnet sich eine hohe Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum ab. Die Stadt Rottenburg am Neckar beabsichtigt vor diesem Hintergrund in Seebronn auf der Fläche der Grundstücke Achalmstraße 4 und 10 (Flst. Nr. 1954 und 1954/2) die Entwicklung von seniorengerechtem Wohnen. Die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen ist besonders auch in den Ortschaften sehr groß. Um Senioren die Möglichkeit zu geben, so lange wie möglich selbstbestimmt zu bleiben, soziale Kontakte weiter zu pflegen und am Leben in der Gemeinschaft Teil zu haben, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche moderne Form von Wohnen im Alter geschaffen werden.

Der Standort ist zentral in der Ortsmitte gelegen und bietet somit den Bewohner*innen die Möglichkeit auf kurzem Wege die örtliche Nahversorgung (Bäcker, Friseur, etc.) sowie die Kirche, die Bushaltestelle, etc. zu nutzen.

Der Planbereich für das Gebiet „Achalmstraße“ liegt im Ortskern und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen schließt der Planbereich direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hintere Wiesen“ an
- Im Norden findet die Begrenzung durch den Bebauungsplan „Hinter dem Dorf 1“ statt
- Im Osten schließen die bebauten Grundstücke Flst. Nrn. 1954/1, 34/2 und 34/1 an den Planbereich an
- Auf der Südseite begrenzt die „Hindenburgstraße“ das Plangebiet.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Achalmstraße“ beinhaltet die Grundstücke Flst. Nrn. 1954 und 1954/2. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 2.084 m².

Daher hat der Gemeinderat der Stadt Rottenburg am Neckar am 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Achalmstraße“ beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist in der Gemeinderatssitzung am 07.05.2019 vorgesehen. Sofern der Gemeinderat den Bebauungsplan „Achalmstraße“ beschließt, wird dieser ab 20.05.2019 öffentlich ausgelegt.

2. Ausübung Vorkaufsrecht

Am 26.03.2019 ging bei der Stadtverwaltung Rottenburg am Neckar ein Kaufvertrag über den Verkauf des Grundstücks Flst. Nr. 1954/2, Achalmstraße 4, Gemarkung Rottenburg am Neckar - Seebronn ein. Danach wurde das Grundstück am 11.03.2019 von den bisherigen Eigentümern zu einem Kaufpreis in Höhe von 350.000,00 EUR verkauft. Das Flurstück, welches mit einem Wohngebäude und einer Scheune bebaut ist, hat eine Gesamtgröße von 1.736 m².

Nachdem die Stadt am 26.03.2019 vom Verkauf Kenntnis erhalten hat, kann ab diesem Zeitpunkt innerhalb von zwei Monaten ein Vorkaufsrecht auf Grundlage von § 24 Abs.1 Nr. 1 BauGB ausgeübt werden. Dieses Vorkaufsrecht kann bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erfolgen. Da die öffentliche Auslegung, am 20.05.2019 beginnt, ist eine fristgerechte Ausübung bis 27.05.2019 (26.05.2019 ist ein Sonntag) möglich.

Daher empfiehlt die Verwaltung die Ausübung des Vorkaufsrechts.