

Begründung

der Vorkaufsrechtssatzung für den Altstadtbereich der Stadt Rottenburg am Neckar

Die Stadt Rottenburg am Neckar leistet mit der Vorkaufsrechtssatzung einen Beitrag, um die städtebaulichen Entwicklungsziele, die in mehreren Konzepten und Programmen niedergelegt sind, zu erreichen. Zu diesen Konzepten und Programmen gehören unter anderem das Regionale Zentren- und Märktekonzept der Region Neckar-Alb, Stand 2011/2018, das städtische Konzept „Lebendiges Zentrum 2020“ und der Regionalplan 2013 des Regionalverbandes Neckar-Alb.

Die diversen städtebaulichen Entwicklungsziele sind in diesen Konzepten und Programmen detailliert und konkret dargestellt. Auf ihren Inhalt wird Bezug genommen. Dementsprechend verfolgt die Stadt mit der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung mehrere Ziele. Es geht - zusammengefasst - um eine geordnete städtebauliche Innenstadtentwicklung, die die Vielgestaltigkeit der Interessen berücksichtigt und letztlich zu einer lebenswerten, lebendigen und Nutzungsdurchmischten Innenstadt führt.

Da sich eine Innenstadt typischerweise durch eine breite Nutzungsdurchmischung auszeichnet, kann auf der (orts-)gesetzgeberischen Ebene keine Einschränkung auf bestimmte Formen der Nutzung, bei denen ein Vorkaufsrecht bestehen soll, vorgenommen werden. Das Vorkaufsrecht steht grundsätzlich bei allen Grundstücksverkäufen im Geltungsbereich der Satzung zur Verfügung. Ob ein Vorkaufsrecht im Einzelfall ausgeschlossen ist, ob die Voraussetzungen eines entsprechenden Bescheids im Einzelfall bestehen und wie das Ermessen im Einzelfall ausgeübt wird, entscheidet sich auf der Vollzugsebene.

a) Mit der Vorkaufsrechtssatzung wird insbesondere die Möglichkeit eröffnet, Flächen zu erwerben, um sie dem Einzelhandel zur Verfügung stellen zu können. Dies betrifft sowohl groß- als auch kleinflächigen Einzelhandel. Wie die oben genannten Konzepte zeigen, ist die Rottenburger Innenstadt als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Regionalplan) und als zentraler Versorgungsbereich (Zentren- und Märktekonzept, Lebendiges Zentrum 2020) ausgewiesen. Gerade um diesen Zielen und den damit verbundenen kommunalen Aufgaben gerecht zu werden, wird vorliegende Satzung erlassen.

b) Mit der Vorkaufsrechtssatzung soll der Stadt Rottenburg am Neckar aber auch die Möglichkeit geschaffen werden, Gebäude zum Zwecke der Wohnnutzung zu erwerben. Die Rottenburger Altstadt lebt von der attraktiven Nutzungsmischung. Zur Bereitstellung von Wohnraum durch die Stadt kann dem Ziel, die lebendige Innenstadt zu erhalten, näher gekommen werden.

c) Ebenso soll mit der Vorkaufsrechtssatzung der Stadt eine Möglichkeit geschaffen werden, Gebäude für die Kulturförderung zu erwerben. Im Innenstadtplan „Lebendiges Zentrum 2020“ sowie im Stadtentwicklungsplan, der 2008 fortgeschrieben wurde, war es immer ein wichtiger Punkt darauf hinzuweisen, dass die Innenstadt durch kulturelle Angebote weiter zu beleben ist.

Durch die Anwendung der Vorkaufsrechtssatzung soll es der Stadt Rottenburg am Neckar ebenfalls ermöglicht werden, Gebäude für die Kulturförderung und Kulturentwicklung zu erwerben.

d) Die vorgenannten Ziele sind nicht abschließend. Es ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Grundstückserwerb auch zur Herbeiführung anderer Nutzungen erforderlich und rechtmäßig ist.

§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verfolgt den Zweck, durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung zu ermöglichen (BVerwG, B.v. 26.01.2010, Az.: 4 B 43/09). Zu diesem Zweck wurde vorliegende Vorkaufsrechtssatzung erlassen.