

Sitzungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Datum	Beschluss
Verwaltungs- und Finanzausschuss	Vorberatung	öffentlich	20.04.2023	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2023	

Betreff:

Frage der Ausübung des Vorkaufsrechts für das Grundstück mit der Flst.-Nr. 7158

Anlage(n):

Anlage 1_Lageplan

Anlage 2_Ergänzende Informationen nichtöffentlich

Beschlussvorschlag:

Das Vorkaufsrecht für das Grundstück mit der Flst.-Nr. 7158 wird nicht ausgeübt.

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen: Entfällt

Deckungsvorschlag: Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Der Stadt Kornwestheim wurde ein Kaufvertrag bezüglich des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 7158 mit einer Fläche von 277 m² vorgelegt - mit der Bitte darüber zu entscheiden, ob die Stadt ein Vorkaufsrecht hat und dieses gegebenenfalls ausübt.

Im beigefügten Lageplan (siehe Anlage 1) ist das Grundstück markiert. Es befindet sich im Bereich nördlich der Straße "Im Obstgarten" und südlich des Birnenwegs.

Das o.g. unbebaute Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 467 „Nördlich der Pflugfelder Straße“, in Kraft getreten am 27.05.1992, der für diesen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festsetzt. Zulässig ist eine Doppelhausbebauung mit Satteldach (Dachneigung 30°). Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Z=II), die Grundflächenzahl (GRZ=0,4) und die Geschossflächenzahl (GFZ=0,8) bestimmt.

Vor diesem Hintergrund steht der Stadt Kornwestheim ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, das vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden kann.

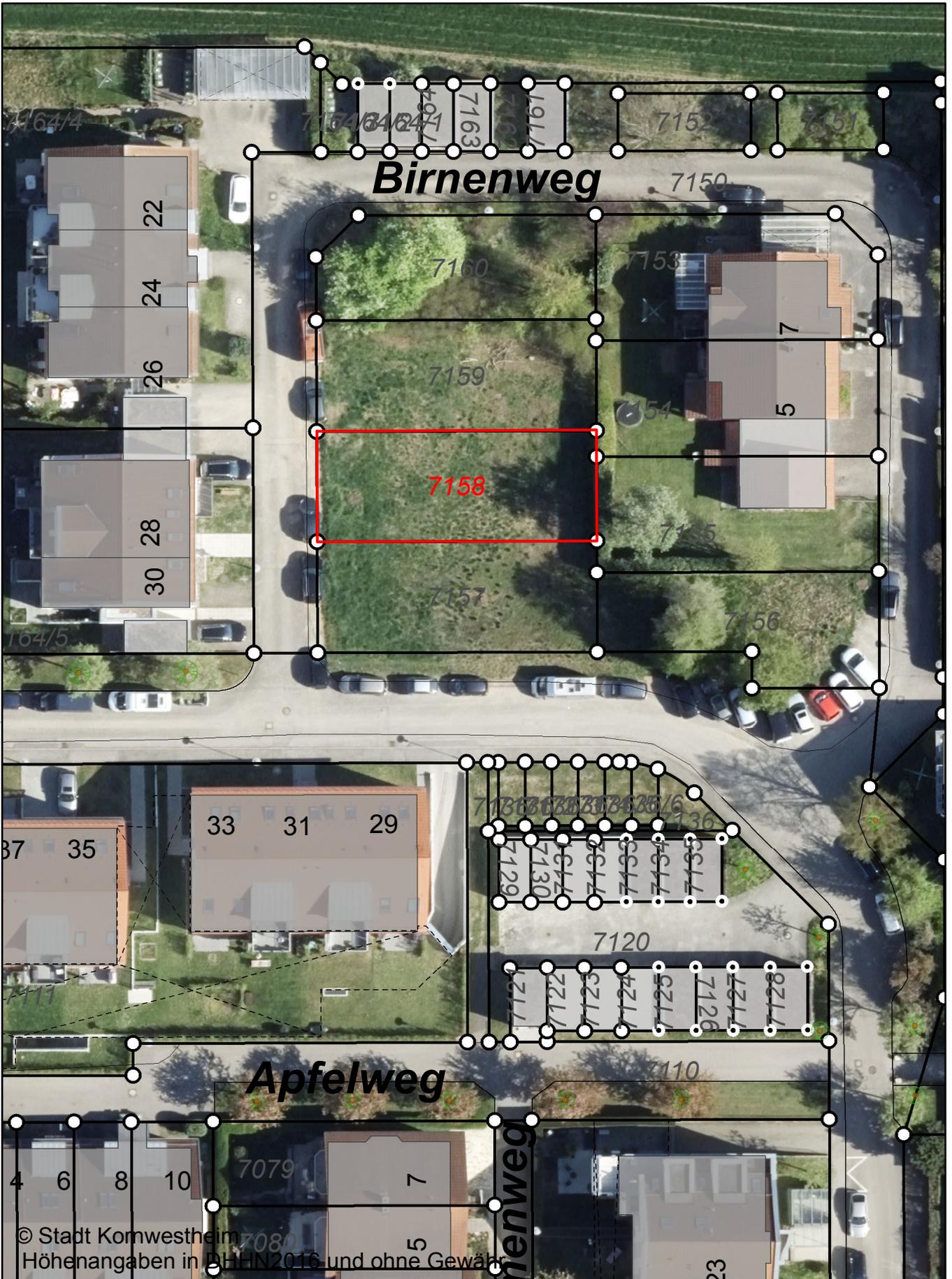
Das Vorkaufsrecht kann nach § 28 Abs. 2 BauGB nur innerhalb einer Frist von drei Monaten ausgeübt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das der Stadt Kornwestheim zustehende Vorkaufsrecht nicht auszuüben, da der relativ hohe Kaufpreis und die Aussicht diesen über die Ausübung des Vorkaufsrechts zu reduzieren gering erscheint bzw. rechtlich nur schwer durchsetzbar wäre. Des Weiteren erscheint das Grundstück auf Grund der Vorgaben des Bebauungsplans (Einzel- / Doppelhäuser) für preiswerten Wohnungsbau ungeeignet.

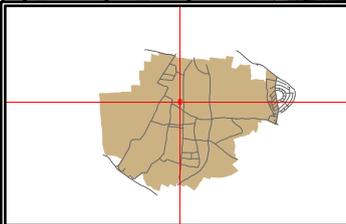
Auch hätten die Erwerber sehr wahrscheinlich eine Möglichkeit der Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 BauGB, da sie das Grundstück vermutlich zur Errichtung eines eigenen Wohngebäudes erworben haben.

Darüber hinaus muss eine Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (§ 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Solange noch andere unbebaute städtische Grundstücke zur Verfügung stehen wäre es im vorliegenden Fall, auch auf Grund der geringen Grundstücksgröße, nur schwer begründbar, dass das Flurstück 7158 für die Erreichung kommunaler Zwecke benötigt wird (z.B. für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum).



© Stadt Kornwestheim
 Höhenangaben in DHHN 2016 und ohne Gewähr



Lageplan

Maßstab 1:500
 0 20 m
 Planverfasser Florian Baehr
 Datum 27.03.2023



Stadt Kornwestheim
 801 Stadtplanung
 Jakob-Sigle-Platz 1
 70806 Kornwestheim