

Stadt Vaihingen an der Enz						Drucksache Nr.: 78/19						
Amt Abteilung			Stadtplanungsamt Stadtplanungsamt			Sachbearbeiter/in: Thorsten Donn			Telefon: 07042/18-290		Datum: 20.02.2019	
Vorberatung/Beschlussfassung/Kennntnisnahme						Sitzung am						
Stadtteilausschuss vorb.						öffentlich			18.03.2019			
Technischer Ausschuss vorb.						nichtöffentlich			27.03.2019			
Gemeinderat beschl.						öffentlich			03.04.2019			
Kenntnis genommen:												
WKT x	10 x	14	20 x	23 x	30	60 x	61 x	63	66 x	Oberbürgermeister	Bürgermeister	

Verhandlungsgegenstand:

Gartenschau 2029

hier: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch zur Sicherung der Gartenschau 2029 für das Gebiet der geplanten städtebaulichen Maßnahmen für die Gartenschau 2029.

Finanzierungsnachweis	<input type="checkbox"/> auf Seite 2	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Vorlagepflicht nach § 92 oder § 126 GemO	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sachvortrag im Anschluss an den Beschlussvorschlag		
Reg.-Nr.: DS 2019 02 19 Vorkaufsrechtssatzung Gartenschau		
Auszüge:		

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wie in Anlage 1 dargestellt.

Sachvortrag:

Am 03.07.2018 erhielt die Stadt Vaihingen an der Enz den Zuschlag zur Ausrichtung der Gartenschau 2029. Die Stadt ist nun gehalten, möglichst viele Flächen in diesem Bereich für die städtebauliche Entwicklung zu sichern. Dies soll durch die in Anlage 1 angefügte Satzung mit Darstellung des Geltungsbereiches erfolgen.

Anlage 1	Satzung
Anlage 1 zur Satzung	Darstellung des Geltungsbereichs sowie des Betrachtungsbereichs in einer Karte mit Datum vom 25.01.2019.

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Vaihingen an der Enz hat am 03.07.2018 den Zuschlag zur Ausrichtung einer Gartenschau im Jahr 2029 erhalten. Gartenschauen sind erprobte Instrumente der Stadtentwicklung. Neben dem Ausstellungsjahr, in dem sich die gastgebende Stadt präsentiert und die Identität der Bürgerschaft gestärkt wird, sind es besonders die investiven baulichen und freiraumgestalterischen Maßnahmen, die einen langfristigen städtebaulichen Effekt, weit über das Ausstellungsjahr hinaus haben. Für die Gartenschaubewerbung ist eine Machbarkeitsstudie erforderlich, die bereits eine Gebietsabgrenzung enthält und den verschiedenen Bereichen Nutzungsideen und grobe städtebauliche Vorstellungen im Sinne eines freiraumplanerischen und städtebaulichen Konzepts zuordnet.

2. Geltungsbereich

Lage

Die betroffenen Grundstücke befinden sich alle auf der Markung der Kernstadt Vaihingen und erstrecken sich in einem Korridor von maximal 300m westlich und östlich der Enz entlang der Kernstadt einschließlich Innenstadt von Vaihingen an der Enz.

Festlegung des Geltungsbereichs

In der Machbarkeitsstudie, die Grundlage für die Gartenschaubewerbung 2018 war, wurden verschiedene Flächen untersucht. Das Ergebnis waren die Themen Stadtgarten für die

Köpfwiesen, Kulturwiese für den Bereich des Häcker-Areals, Naturerlebnisraum für den Bereich Gemeindewiesen, sowie Enzterrassen & Bewegungsgärten für den Bereich Egelsee mit Weller-Areal. Ergänzend dazu sollte nach Möglichkeit die Enzinsel mit einbezogen werden. Eine Gartenschau als städtebauliche Maßnahme geht jedoch stets über den Ausstellungsbereich hinaus und bezieht angrenzende Bereiche in die städtebaulichen Planung und Freiraumgestaltung sowie in technische, ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen mit ein. Dem wurde bei der Festsetzung des Geltungsbereichs Rechnung getragen, unter anderem durch Einbeziehung der Kleingärten südlich des Häcker-Areals, die kleine Insel nördlich der Köpfwiesen am oberen Kraftwerk und die Gärten um die Verkehrswacht.

Bebauung des Geltungsbereichs

Im Geltungsbereich befinden sich Bürger- und Krautgärten, Wiesen, Sportanlagen, und bebaute Areale wie das Häcker-Areal (Leimfabrik) und das Weller-Areal mit ehemaliger Gärtnerei und weiteren Gebäuden. Auf der Enzinsel befindet sich neben einem Wohngebäude die historische Ruine einer Mühle. Der Bereich der Verkehrswacht ist nur mit dem Verkehrswachtgebäude bebaut, der Rest sind Parkierungs- und Gartenflächen.

Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst nur private Grundstücke. Grundstücke im Eigentum der Stadt Vaihingen an der Enz und des Landes Baden-Württemberg wurden nicht berücksichtigt, weil das Land als Auslober und Fördergeber sowie die Stadt als Planerin und Umsetzerin der Gartenschau ein großes Interesse an der Umsetzung haben. Ferner ist das Land für die Enz als Gewässer erster Ordnung zuständig und daher gehalten, die Gewässerflurstücke und Ufer im Eigentum zu halten.

3. Bestehende Planungen

Regionalplan

(Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009)

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Köpfwiesen ist im Regionalplan als regionaler Grünzug (Z) dargestellt. Die Köpfwiesen werden im südlichen Teil zur Siedlungsfläche (Wohnen und Mischgebiet) gezählt, im mittleren und nördlichen Teil gibt es keine weiteren Festsetzungen. Der Bereich der Enz ist als Natura 2000-Gebiet gekennzeichnet und als

Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Kläranlage der Firma Häcker ist ebenso dargestellt.

Flächennutzungsplan

(Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz, Oberriexingen, Eberdingen, Sersheim vom 03.04.2014)

Der FNP stellt im Bereich des Enße-Areals eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und daneben Parkplatz dar. Alle anderen Flächen im Geltungsbereich, auch die bebauten, sind als Grünflächen dargestellt, entweder als landwirtschaftliche Flächen (Häcker-Areal, Gemeindewiesen) als Kleingärten (Köpfwiesen, Weller-Areal) oder als Sportflächen (zwischen unterem Kraftwerkwehr und Schwimmbad).

Bebauungspläne & Satzungen

Der Bebauungsplan Köpfwiesen von 1996 sowie der VEP „Verkehrswacht“ von 2009 sind die einzigen beiden Bebauungspläne im Geltungsbereich. Ferner finden sich im Geltungsbereich die Satzungen örtliche Bauvorschriften „Großflächenwerbung Kernstadt“ 2005 und örtliche Bauvorschriften "Großflächenwerbung Kernstadt II", 2010. Angrenzend findet sich der einfache Bebauungsplan „Vergnügungsstätten Altstadt“ von 2009.

Informelle Planungen

Der Rahmenplan Köpfwiesen / Egelsee aus dem Jahr 2011 bereitete in groben Zügen bereits die Idee zur freiraumgestalterischen Aufwertung und städtebaulichen Neuordnung des Geltungsbereichs der Gartenschau vor.

Das Köpfwiesen-Konzept aus dem Jahre 2013 ist nur bis zur Stufe des Vorentwurfs ausgearbeitet worden. Hier wird für den Bereich der Köpfwiesen die Grundidee, die Bürgergärten teilweise für die Öffentlichkeit als Grünfläche zu öffnen und teilweise als private Bürgergärten zu belassen, weiter ausformuliert. Die Grundidee findet sich auch in der Machbarkeitsstudie für die Gartenschau wieder.

Planungen von anderen Planungsträgern

Das Land Baden-Württemberg beabsichtigt, in enger Abstimmung mit der Stadt Vaihingen an der Enz und deren Gartenschaukonzept die Enz gewässerökologisch aufzuwerten. Derzeit werden verschiedene Varianten für ein Umgehungsgerinne untersucht. Hierfür wird

voraussichtlich ein Planfeststellungsverfahren erforderlich sein. Gegenüber der Enteignung als ultima ratio wäre die Ausübung eines Vorkaufsrechts und ggf. die Übertragung erforderlicher Flächen zwischen verschiedenen Gebietskörperschaften das mildere Mittel.

4. Gründe für den Erlass einer besonderen Vorkaufsrechtssatzung.

Die Gartenschau 2029 hat nicht nur für die Kernstadt und die Gesamtstadt Vaihingen an der Enz große Bedeutung sondern für den gesamten Mittelbereich und angrenzende Kommunen. Sie soll die angrenzende Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich (Einzelhandel, Behörden, Kultur, Dienstleistungen) stärken und die Attraktivität durch neu gestaltete Freiräume deutlich steigern.

Umsetzbarkeit

Für die Umsetzbarkeit der Gartenschau ist es erforderlich, dass möglichst viele Grundstücke im betreffenden Gebiet in öffentlicher Hand sind. Die Grundstücksfrage kann das Projekt Gartenschau zwar nicht in seiner Gesamtheit wohl aber in vielen Teilbereichen wesentlich beeinflussen. Eine seltene Chance der Stadtentwicklung, wie bei einer Gartenschau, begründet ein starkes Allgemeinwohlinteresse, das eine besondere Vorkaufssatzung rechtfertigt. Das Land Baden-Württemberg (in Form des Ministeriums für Ländlichen Raum) empfiehlt den Gartenschaustädten, eine besondere Vorkaufsrechtssatzung zu prüfen und ggf. zu erlassen.

Städtebauliche Maßnahmen

Konkret sind unter anderem folgende städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung geplant:

- Neuordnung von Klein- und Bürgergärten mit privaten und öffentlichen Bereichen.
- Umsetzung von Maßnahmen am Enzufer zur stadtnahen Erlebbarkeit der Kulturlandschaft und Erhöhung des Freizeit- und Erholungswertes. (z.B. Sitzstufen, Strand).
- Umplanung oder Verlagerung von Sportstätten.
- Neuentwicklung von Brachen und untergenutzten Flächen sowie Entsiegelung und Renaturierung von nicht mehr benötigten Flächen.
- Aufwertung der Grün- und sonstigen Freiflächen insgesamt mit dem Ziel, attraktive innenstadtnahe Freizeit- und Erholungsflächen zu gewinnen.

- Maßnahmen der ökologischen (besonders gewässerökologischen) Aufwertung einschließlich eines Umgehungsgerinnes sowie ggf. des ökologischen Ausgleichs für bauliche Eingriffe.

Alternativen

Zum Vorkaufsrecht gibt es kein milderes Mittel. Sollten wider Erwarten Flächen erworben werden, die aufgrund von Änderungen doch nicht benötigt oder nicht langfristig werden, kann den Voreigentümern ein Erstandienungsrecht eingeräumt werden.