

Vorlage Nr. 18/17	Datum 28.02.2017
--	-----------------------------------

GR

TA

VA

KiGaA

öffentlich

nichtöffentlich

Sitzung am 13. März 2017

Aktenzeichen: 632.6:BRUNNENGASSE

**TOP 6: Anwesen Brunnengasse 16, Talheim
- Entscheidung über die Ausübung eines Vorkaufsrechts
zum Erwerb einer Teilfläche**

I: Antrag:

Das Vorkaufsrecht für eine Teilfläche der Flurstücke Nrn. 74, 74/1, 90/1 und 90/2 mit ca. 120 m² entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sonnenstraße-Hetzelgasse“ wird ausgeübt.

II. Sachverhalt:

Das Anwesen Brunnengasse 16 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenstraße-Hetzelgasse“. Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich einen Wendehammer zur besseren Erschließung der Brunnengasse vor. Der Gemeinde Talheim steht deshalb mit dem Verkauf der Grundstücke ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch zu.

Mit Kaufvertrag vom 19.01.2017 wurden die folgenden Grundstücke notariell beurkundet:

Flst. 74/1	Brunnengasse 16	Gebäude- und Freifläche	439 m ²
Flst. 73	Römerweg	Landwirtschaftsfläche	344 m ²
Flst. 74	Brunnengasse	Landwirtschaftsfläche	55 m ²
Flst. 90/2	Brunnengasse	Gebäude- und Freifläche	227 m ²
Flst. 90/1	Brunnengasse	Gebäude- und Freifläche	<u>28 m²</u>
			1.093 m ²

- 2 -

Basierend auf der damaligen städtebaulichen Neuordnung wurden die Untersuchungen in die Sanierungszielsetzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Talheim „Ortsmitte II“ übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenstraße-Hetzelgasse“ umfasst einen Teilbereich dieses förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die Begründung zum Bebauungsplan sieht für den Wohnbereich der Brunnengasse eine Stichstraße in Form einer Wohnstraße mit entsprechender Wendemöglichkeit vor. Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan „Sonnenstraße-Hetzelgasse“ steht der Gemeinde Talheim ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch für die betroffene Teilfläche zu.

Die Gemeinde kann in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr damit ein Vorkaufsrecht zusteht.

Der Technische Ausschuss lehnte am 08.10.2012, am 16.09.2013, 17.02.2014 und am 14.12.2015 jeweils das gemeindliche Einvernehmen für die eingereichten Bauvoranfragen zur Neubebauung der betroffenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenstraße-Hetzelgasse“ ab. Den Antragstellern und dem Architekten ist der im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Wendehammer bekannt. Erst mit dem Verkauf der Grundstücke kann die Gemeinde Talheim das Vorkaufsrecht für die Teilfläche des Wendehammers ausüben.

Die Herstellung eines Wendehammers ist aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, um die Erschließungssituation in der Brunnengasse zu verbessern. Die Herstellung eines Wendehammers könnte im Rahmen einer Umlegung realisiert werden.