

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2022/033	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 623.25	13. April 2022
Bau- und Umweltausschuss am 25.04.2022 - nicht öffentlich - Finanz-, Verwaltungs-, Touristik- und Kulturausschuss am 26.04.2022 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 05.05.2022 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Satzung der Gemeinde Kirchzarten über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25</u> <u>Baugesetzbuch (BauGB) - Ortsmitte: Satzungsbeschluss</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss sowie der Finanz-, Verwaltungs-, Touristik- und Kulturausschuss empfehlen / der Gemeinderat beschließt aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) den Erlass der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht – Ortsmitte - .

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig	☐ lt. Beschlussvorlage
☐ mit Stimmen	☐ abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Die Grundstücksflächen gemäß angehängtem Plan des Geltungsbereichs befinden sich im Bereich der Ortsmitte der Gemeinde Kirchzarten und erstrecken sich vom Bereich des Zastlerbachs im Südwesten bis zum Bereich des Bahnhofs im Nordosten. Seit längerer Zeit beschäftigt sich die Gemeinde Kirchzarten mit dem Thema Ortsentwicklung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte (Bereiche Bahnhofstraße, Burger Str., Löwenstraße, Höfener Str. und Zartener Str. im Norden; Hauptstraße und Schwarzwaldstraße im zentralen Ortskern; Kirchplatz, Dietenbacher Str., Am Bach und Hauptstraße im Süden). Die Gemeinde hat im November 2021 einen Antrag zur Aufnahme des Gebiets „Ortsmitte“ in das Städtebauförderungsprogramm des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg gestellt. Es ist die Festsetzung eines Sanierungsgebiets mit einer Größe von ca. 12,3 ha vorgesehen. Die vom Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 2 umfassten Grundstücke liegen im geplanten Sanierungsgebiet. Mit dem Vorkaufsrecht sollen die künftigen Sanierungsmaßnahmen und ihre Verwirklichung bis zum Inkrafttreten der Sanierungssatzung vorbereitend abgesichert werden. Das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB erfasst bebaute und unbebaute Grundstücke.

Städtebauliche Erneuerungsziele des Antrages auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte“:

- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien
- Anpassung an den Klimawandel und ökologische Erneuerung, unter anderem in den Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren, insbesondere durch die Sicherstellung der Nahversorgung, Aufwertung des öffentlichen Raumes, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude
- Integration in den Quartieren durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel, insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen.

1. Finanzielle Auswirkungen

Die bei der Ausübung des Vorkaufsrechts anfallenden Grunderwerbskosten sind förderfähig werden zu 60 % aus Städtebaufördermitteln finanziert. Nach erfolgter Umsetzung der Sanierungsziele auf dem Grundstück werden eventuelle Verkaufserlöse dem Sanierungszweck als Einnahmen zugeführt.

2. Klimatische Auswirkungen

Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen

3. Inklusive Auswirkungen

Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel, insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen.

Anlagen:

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht mit Lageplan über den Geltungsbereich