

|                                                                                                                                                    |             |                                                                                                                         |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Dezernat I – Oberbürgermeister Morast</b>                                                                                                       |             | Melanchthon <b>Stadt Bretten</b><br> |                 |
| <b>Vorlage zur Sitzung<br/>des Gemeinderates<br/>am 30.09.2025</b>                                                                                 |             |                                                                                                                         |                 |
| Verantwortlich:                                                                                                                                    | 10-Hauptamt | Vorlagennummer:                                                                                                         | <b>185/2025</b> |
| <b>Fraktioneller Antrag Bündnis90/DIE GRÜNEN<br/>- Antrag auf Einrichtung eines Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für ehemalige Gartenschauflächen</b> |             |                                                                                                                         |                 |

### Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt den fraktionellen Antrag von der Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, nach der Entscheidung über die endgültige Abgrenzung des neuen Sanierungsgebietes „Stadtumbau Bretten“ für alle privaten Grundstücksflächen der Machbarkeitsstudie Gartenschau (Plan A), die nicht im neuen Sanierungsgebiet liegen, ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu prüfen.

| BESCHLUSSFOLGE |              |            |        |          |   |   |
|----------------|--------------|------------|--------|----------|---|---|
| Gremium        | Behandlung   | Datum      | Status | Ergebnis |   |   |
|                |              |            |        | J        | N | E |
| Gemeinderat    | Entscheidung | 30.09.2025 | Ö      |          |   |   |

### Sachdarstellung

Auf Grundlage von § 34 Abs. 1, S. 4 Gemeindeordnung (GemO) bzw. § 14 Abs. 3, S. 1 Geschäftsordnung des Gemeinderates der Stadt Bretten (GO) ist ein Verhandlungsgegenstand auf die Tagesordnung spätestens der übernächsten Sitzung zu setzen, wenn dies eine Fraktion oder ein Sechstel aller Stadträte beantragt, mit der Maßgabe, dass keine Ausschlussgründe vorliegen.

Der Antrag vom 04.08.2025 wurde von der Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN schriftlich gestellt und erfüllt somit die Voraussetzungen.

Ferner ist ein Antrag nicht zu beraten, wenn Ausschlussgründe nach § 34 Abs. 1, S. 5-6 GemO bzw. § 14 Abs. 3, S. 2-3 GO entgegenstehen. Demnach muss der Beratungsgegenstand in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallen und darf nicht innerhalb der vergangenen sechs Monate bereits beraten worden sein.

Der Gemeinderat entscheidet gemäß § 24 Abs. 1 GemO „über alle Angelegenheiten der Gemeinde, soweit nicht der Oberbürgermeister kraft Gesetzes zuständig ist oder ihm der Gemeinderat bestimmte Angelegenheiten überträgt“.

Die Beschlussfassung obliegt dem Gemeinderat. Der Sachverhalt wurde außerdem in den letzten sechs Monaten nicht beraten. Der Antrag ist somit formgerecht erfolgt.

Die Einrichtung eines besonderen Vorkaufsrechts für die ehemaligen Gartenschauflächen fällt

in den Zuständigkeitsbereich des Amtes Wirtschaftsförderung und Liegenschaften.

Daher sind alle Voraussetzungen für den fraktionellen Antrag gemäß § 34 Abs. 1, S. 4 Gemeindeordnung (GemO) bzw. § 14 Abs. 3, S. 1 Geschäftsordnung des Gemeinderates der Stadt Bretten (GO) erfüllt.

Inhaltlich hat die Fraktion Bündnis90/DIE GRÜNEN folgenden Antrag gestellt:

Die Verwaltung wird beauftragt, für alle privaten Grundstücksflächen der Machbarkeitsstudie Gartenschau (Plan A), die nicht im Sanierungsgebiet „Gartenschauengelände“ liegen, ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB vorzubereiten und die Satzung dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Vordergrund sollen vor allem Flächen entlang der innerstädtischen Bachläufe stehen.

In der Begründung zur Antragstellung führen die Antragsteller aus, dass in den kommenden Jahren der grün-blaue Stadtumbau, insbesondere entlang der Bachläufe, vom Gemeinderat beschlossen wurde und Voraussetzung für die Umsetzung dieser Maßnahmen regelmäßig der entsprechende Erwerb der erforderlichen Grundstücke ist.

Hierbei weist der Antragsteller auf die Regelung in § 25 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch hin, nachdem der Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen kann, an denen ihr ein Vorkaufsrecht zusteht.

Grundsätzlich wird der Antrag von der Verwaltung befürwortet, da das gesetzliche Vorkaufsrecht ein wichtiges Instrument zur Grundstückssicherung darstellt und oftmals einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen leisten kann. Gerade darum hat der Gesetzgeber in § 24 Absatz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten verankert.

Insofern beschränkt sich der Antrag auf die Festsetzung eines besonderen Vorkaufsrechts folgerichtig und vollkommen korrekt auf die Flächen, die nicht innerhalb des Sanierungsgebiets „Gartenschauengelände“ bzw. nunmehr „Stadtumbau Bretten“ liegen.

Dazu verweist die Verwaltung auf den vorangegangenen TOP Ö 8 „Einleitung Vorbereitende Untersuchungen Stadtumbau Bretten“. Wie in der Sitzungsvorlage zu diesem TOP ausgeführt, stehen für dieses Sanierungsgebiet in einem nächsten Schritt die vorbereitenden Untersuchungen an. In diesem Kontext soll auch die endgültige Abgrenzung des Sanierungsgebietes festgelegt werden, die sich im Detail durchaus noch verändern kann.

Vor diesem Hintergrund erachtet es die Verwaltung als sinnvoll, erst nach einer Entscheidung über die endgültige Abgrenzung des neuen Sanierungsgebietes „Stadtumbau Bretten“ das von der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN für alle privaten Grundstücksflächen der Machbarkeitsstudie Gartenschau (Plan A), die nicht im neuen Sanierungsgebiet liegen, beantragte besondere Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB vorzubereiten. Ein besonderes Vorkaufsrecht sollte nur dann und nur für solche Flächen festgesetzt werden, für welche nicht bereits ein allgemeines Vorkaufsrecht besteht. Und diese konkrete Festlegung kann erst nach dem Beschluss über die Sanierungssatzung des Sanierungsgebiets „Stadtumbau Bretten“ getroffen werden. Die Sanierungssatzung soll in der ersten Jahreshälfte 2026 beschlossen werden, so dass direkt danach die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann.

Im Übrigen wird in der Antragstellung angeführt, dass schwerpunktmäßig die Flächen entlang der Bachläufe entwickelt werden sollen. Hierzu dürfen wir ergänzend darauf hinweisen, dass durch den § 29 Abs. 6 Wassergesetz Baden-Württemberg ein gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücken geschaffen wurde, auf denen sich Gewässerrandstreifen befinden. Durch das

am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Wassergesetz für Baden-Württemberg wurde im Innenbereich ein gesetzlich vorgeschriebener Gewässerrandstreifen von fünf Meter Breite eingeführt. Der Stadt steht entlang der Bachläufe an den Flächen bis zu einer Breite von 5 Metern ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg zu, so dass hier ein Instrument zur Sicherung von Flächen besteht, um den Zielsetzungen des Antrags gerecht zu werden. Auch dies sollte letztendlich bei der konkreten Ausgestaltung des Geltungsbereichs der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht berücksichtigt werden.

Um Zustimmung zum Beschlussantrag wird gebeten.

gez.  
Morast  
Oberbürgermeister