

Sitzungsvorlage	<b>öffentlich</b>
Gemeinderat	<b>24.06.2025</b>
Vorlagen Nr.	<b>SV-54/2025</b>
Ansprechpartner/-in	Maik Schwendemann
Telefon	07832/706-136



**STADT HASLACH**

**Beschluss einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Bereich "Bahnhofsareal" Schwarzwaldstraße**

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 GemO die beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für die Grundstücke Flst. Nr. 377/28 (Gemarkung Haslach), Schwarzwaldstraße 1 und Flst. Nr. 500/10 (Gemarkung Haslach), Schwarzwaldstraße, im Bereich „Bahnhofsareal“ Schwarzwaldstraße.

Begründung

Die Stadt Haslach beabsichtigt die Entwicklung und Überplanung des „Bahnhofsareals“ Schwarzwaldstraße in seiner Gesamtheit. Die Bereichsabgrenzung des Areals geht aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan, der auch Bestandteil der als Anlage 1 beigefügten Satzung über ein besonders Vorkaufsrecht ist, hervor.

Innerhalb des Areals befindet sich das unmittelbar der Bahnhofoanlage zuzuordnende Bahnhofsgebäude (Schwarzwaldstraße 7) samt überdachter Fahrradabstellanlage sowie nebenstehend ein Kiosk/Imbiss (Schwarzwaldstraße 9). Im Bahnhofsgebäude befinden sich u.a. auch Notunterkünfte für obdachlose Personen sowie ein Tafelladen. Westlich an das Grundstück des Bahnhofsgebäudes angrenzend steht eine alte Güterhalle, die bislang insbesondere als Lagerfläche für den städtischen Bauhof dient und einen Aufenthaltsraum für Busfahrer vorhält.

Im Zentrum des Areals befindet sich eine langgestreckte, vorübergehend zweckdienlich angelegte Fläche, die bisher als Pendlerparkplatz, Busparkplatz, Einfahrts- und Verkehrsfläche sowie als Abstellfläche für Anhänger ohne Zugfahrzeug genutzt wird. Am Rande dieses Bereichs (Flst. Nr. 500/10) liegt indes eine Parkplatzfläche, die einem südlich naheliegenden Einzelhandelsmarkt zugeordnet ist. Im Westen des Areals befindet sich ein bisher gewerblich genutztes Grundstück (Flst. Nr. 377/28), das mit einem großem Geschäftsgebäude samt anschließender Lagerhalle bebaut ist.

Die Stadt Haslach zieht für das dargestellte „Bahnhofsareal“ Schwarzwaldstraße in seiner Gesamtheit verschiedene städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, die neben Verkehrserschließungs- und Tiefbau-Maßnahmen auch die Aufstellung eines Bebauungsplans mindestens für einen Teilbereich des Areals erforderlich machen.

Im östlichen Bereich des Areals beabsichtigt die Stadt Haslach in Abstimmung mit der Deutschen Bahn einen barrierefreien Ausbau der Bahnhofoanlage mitsamt Umgestaltung der vorhandenen Unterführung durchzuführen. Neben erforderlichen Tiefbauarbeiten im Bestand ist hierfür die Errichtung von drei Aufzugsanlagen geplant. Der barrierefreie Ausbau der Bahnhofoanlage soll allen Menschen, unabhängig von Alter oder körperlichen Einschränkungen, die selbstständige Nutzung des öffentlichen Verkehrs ermöglichen. Besonders profitieren hiervon Menschen mit Behinderungen, Senioren, Familien mit Kinderwagen aber auch Bahnreisende, die mit Gepäck oder Fahrrad unterwegs sind.

Die langgestreckte Parkplatz- und Verkehrsfläche im Zentrum des Areals soll zu großen Teilen ihrer bisherigen Nutzung erhalten bleiben. Öffentliche Parkplätze sind und bleiben wichtig für das Allgemeinwohl, weil sie allen Menschen den Zugang zu wichtigen Zielen wie Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten oder vorliegend dem öffentlichen Personennah- und -fernverkehr ermöglichen. Zudem sorgen sie für eine geregelte Nutzung des öffentlichen Raums. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Aufwertung des Ortsbilds entlang der Ortsdurchfahrt wird jedoch eine Neuordnung und ein zeitgemäßer, bedarfsgerechter Ausbau der Parkplatz-, Frei- und Verkehrsfläche (beispielhafte Stichworte: E-Mobilität, Carsharing, Radhaus) in Betracht gezogen, was wiederum der allgemeinen Aufenthaltsqualität zuträglich ist.

Eine solche Maßnahme kommt insbesondere in Frage, im Zusammenhang mit der Umwandlung der westlichen, sich räumlich aufweitenden Teilfläche der Parkplatz- und Verkehrsfläche sowie dem im Westen des Gesamtareals gelegenen gewerblich genutzten Grundstücks (Flst. Nr. 377/28) in ein Wohngebiet, das die Stadt Haslach beabsichtigt in diesem Bereich zu entwickeln. Diese Entwicklungsmöglichkeit wurde im Rahmen der 2023 durchgeführten Wohnraumpotentialanalyse für Haslach ermittelt und anhand explorativer städtebaulicher Testentwürfe im Sinne einer Machbarkeitsstudie näher betrachtet. Aufgrund des sich nach Westen hin aufweitenden Zuschnitts des Areals, ist eine derartige Entwicklung nur in diesem Bereich möglich. Die städtebauliche Maßnahme wird als kurzfristig möglich, gleichermaßen aber auch mittel- bis langfristig im Zusammenhang bzw. in Folge des Neubaus der Ortsumfahrungstrasse B33 in Betracht gezogen. In jedem Fall ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich und beabsichtigt, dessen Geltungsbereich neben dem westlichen Areal sodann auch die gesamte Parkplatz- und Verkehrsfläche einbeziehen könnte.

Dabei wird überwiegend die Entwicklung von Wohnraum angestrebt, aber auch die Möglichkeit der Beimischung von Kleingewerbe/Nahversorgung. Die Gebäude sollen so gestaltet werden, dass sie flexibel auf die Bedürfnisse zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner reagieren können. Eine Kombination aus Lärmschutzwand und Bebauung kann geschützte Innenhöfe schaffen, die ein angenehmes und gemeinschaftliches Wohnen entlang der Gleise bei hoher Lebensqualität ermöglichen. Weniger oberirdische Parkplätze schaffen mehr Freiflächen. Je nach Struktur sind flexible Wohnungsgrundrisse sowie Gemeinschaftsgrünflächen möglich. Durch die Schaffung von attraktivem Wohnraum entsteht ein vielfältiges und lebendiges Quartier sowie gleichermaßen eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets, das auch prägend für den Ortseingang ist. Zur Förderung der Nachhaltigkeit und Minimierung von Umweltauswirkungen werden umweltfreundliche Bau- und Lebensweisen unterstützt, die den Zielen der Innenentwicklung entsprechen.

Die Neugestaltung des Areals soll die Schaffung von neuem Wohnraum und anderen gemeinwohlorientierten Einrichtungen ermöglichen. Auf diese Weise wird die soziale Infrastruktur gestärkt und vielfältige Wohnmöglichkeiten geschaffen. Dies ermöglicht die Integration nachhaltiger Konzepte in die Entwicklung des Areals und trägt zur Schaffung einer lebenswerten Umgebung bei. Im Zuge der Entwicklung des Gebiets soll eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte erfolgen. Die Erschließung des innerhalb Wohngebiets muss neu geschaffen werden und soll dabei die qualitätsvolle An- bzw. Einbindung der angrenzenden Parkplatz- und Verkehrsfläche sowie deren Neuordnung und Ausbau berücksichtigen. Zur Verbesserung der Wohnqualität ist eine Durchgrünung des Gebiets und die Ausweisung öffentlicher Grünflächen beabsichtigt.

Bei der Neuschaffung von Wohnraum liegt der Fokus der Stadt neben einer Vielfalt an Wohnformen und nachhaltigen Baukonzepten insbesondere auch auf der Schaffung bezahlbaren bzw. geförderten Wohnraums sowie Wohnraums für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, z.B. Senioren. Aufgrund der zentralen Lage ist der zu entwickelnde Bereich hierfür besonders geeignet. Als gemeinwohlorientierte Nutzungen sind ein Quartierstreff oder öffentliche Freiflächen als Begegnungsflächen denkbar.

Die dargestellten städtebaulichen Maßnahmen und Entwicklungsmöglichkeiten sind als Grundlage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung von großer Bedeutung. Sie fördern insbesondere auch die langfristigen Interessen der Stadt.

Gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehört u.a. auch die Sicherung von Grundstücken von besonderer städtebaulicher Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde.

Die Begründung eine solchen Vorkaufsrechts mittels einer entsprechenden Satzung muss zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein. Der gemeindliche Grunderwerb muss objektiv dazu beitragen können, die von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Entwicklung zu sichern. Die dargestellten Maßnahmen erfordern ein gemeindliches Eigentum an den Grundstücken. Zu großen Teilen ist dies im „Bahnhofsareal“ bereits gegeben.

Im westlichen Teil des Areals, der aufgrund des sich aufweitenden Zuschnitts die einzige Möglichkeit darstellt, ein Wohngebiet zu entwickeln und einen hierfür erforderlichen Bebauungsplan aufzustellen, befinden sich jedoch zwei Grundstücke (Flst. Nr. 377/28 und Flst. Nr. 500/10), die im Privateigentum stehen. Ein Grunderwerb durch die Stadt würde objektiv dazu beitragen, die verfolgte städtebauliche Entwicklung zu sichern und begründet somit die Erforderlichkeit der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht.

Die Geltungsbereiche der Satzung innerhalb der Bereichsabgrenzung „Bahnhofsareal“ Schwarzwaldstraße erstrecken sich daher auf die o.g. Grundstücke Flst. Nr. 377/28 (Gemarkung Haslach), Schwarzwaldstraße 1 und Flst. Nr. 500/10 (Gemarkung Haslach), Schwarzwaldstraße. Maßgebend hierfür ist der als Anlage 2 beigefügte Lageplan in der Fassung vom 24.06.2025, der als Anlage 1 auch Bestandteil der Satzung ist.

Anlage(n):

Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung Bereich "Bahnhofsareal" Schwarzwaldstraße

Anlage 2: Lageplan "Bahnhofsareal" Schwarzwaldstraße

**Beratungsergebnis**

<input type="checkbox"/> Zustimmung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Ablehnung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:

# STADT HASLACH IM KINZIGTAL



## Satzung

### über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Bereich „Bahnhofsareal“ Schwarzwaldstraße

Aufgrund von § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. 2017 I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024, Nr. 98), hat der Gemeinderat der Stadt Haslach in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2025 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1 Vorkaufsrecht

Der Stadt Haslach steht in den nach § 2 der Satzung bezeichneten räumlichen Geltungsbereichen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kraft dieser Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB zu.

#### § 2 Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche dieser Satzung erstrecken sich auf folgende Grundstücke im

##### **Bereich „Bahnhofsareal“ Schwarzwaldstraße**

---

Flst. Nr.: 377/28 (Gemarkung Haslach)  
Schwarzwaldstraße 1, 77716 Haslach im Kinzigtal

Flst. Nr.: 500/10 (Gemarkung Haslach)  
Schwarzwaldstraße, 77716 Haslach im Kinzigtal

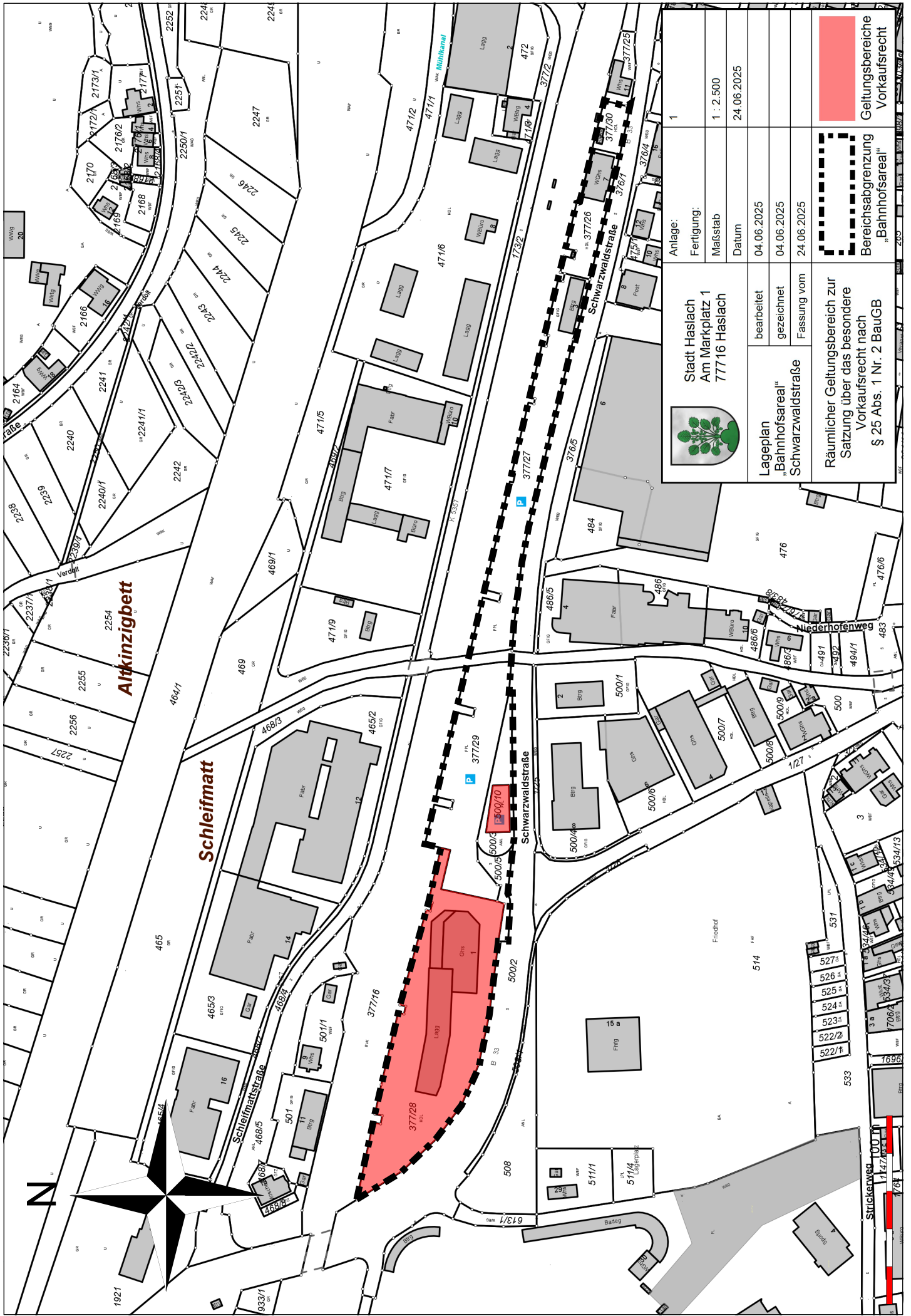
Für die Geltungsbereiche dieser Satzung ist der als Anlage 1 beigefügte Lageplan in der Fassung vom 24.06.2025 maßgeblich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft.

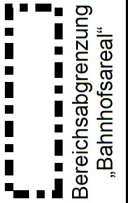
Haslach im Kinzigtal, den 24. Juni 2025

Armin Hansmann  
Bürgermeister



**Stadt Haslach**  
Am Marktplatz 1  
77716 Haslach

<b>Lageplan</b> „Bahnhofsareal“ Schwarzwaldstraße	bearbeitet gezeichnet Fassung vom	04.06.2025 04.06.2025 24.06.2025
<p>Räumlicher Geltungsbereich zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p>		
<p>Anlage: Fertigung: Maßstab Datum</p>		<p>1 1 : 2.500 24.06.2025</p>
<p>Geltungsbereiche Vorkaufsrecht</p>		<p>Geltungsbereiche Vorkaufsrecht</p>



## **Bekanntmachungsnachweis / Inkrafttreten**

Vorstehende Satzung wurde am ..... im städtischen Amtsblatt ortsüblich  
bekanntgemacht und ist somit am ..... rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Haslach im Kinzigtal, den .....

Maik Schwendemann  
Stadtbauamt