

Sitzungsvorlage	öffentlich
Gemeinderat	22.09.2026
Vorlagen Nr.	SV-121/2026
Ansprechpartner/-in	Maik Schwendemann
Telefon	07832/706-136



STADT HASLACH

Beschluss einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Bereich "Eichenbachstraße / Ringstraße"

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. 534/5 (Gemarkung Haslach), Ringstraße 10 und Flst. Nr. 535/2 (Gemarkung Haslach), Eichenbachstraße 2, im Bereich „Eichenbachstraße / Ringstraße“.

Begründung

Die Stadt Haslach beabsichtigt die Entwicklung und Überplanung der Grundstücke Flst. Nr. 534/5 (Gemarkung Haslach), Ringstraße 10, mit 5.709 m² sowie Flst. Nr. 535/2 (Gemarkung Haslach), Eichenbachstraße 2, mit 2.584 m² in ihrer Gesamtheit. Die Bereichsabgrenzung des Entwicklungsareals im Bereich „Eichenbachstraße / Ringstraße“ 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 auf dem Grundstück Ringstraße 10 eine Niederlassung der Ernst Haiss Eisen- und Metallbetriebs-GmbH. Auf dem angrenzenden Grundstück Eichenbachstraße 2 befindet sich eine Niederlassung der Autohaus Staiger GmbH & Co. KG. Das gewerbliche genutzte Areal liegt in Mitten eines Wohngebiets mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern in lockerer Blockrandstruktur. Vereinzelt kommen auch größere Strukturen in Form von Mehrfamilienhäusern vor. Der Bereich ist nahezu komplett versiegelt. Nördlich befindet sich eine kleinere Freifläche mit Baumbestand.



Die Stadt Haslach beabsichtigt das bislang ausschließlich gewerblich genutzte Areal in eine zeitgemäße und nachhaltige Mischung aus überwiegend Wohnen sowie möglicher Beimischung gebietsverträglichen Gewerbes zu überführen. Für die Entwicklung des Areals in seiner Gesamtheit zieht die Stadt verschiedene städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, die neben erforderlichen Erschließungs- und Tiefbaumaßnahmen auch die Aufstellung eines Bebauungsplans samt Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich machen.

Im Rahmen der 2023 durchgeführten Wohnraumpotentialanalyse für Haslach wurde dieser Transformationsbaustein sowie dessen Entwicklungsmöglichkeit ermittelt und anhand explorativer städtebaulicher Testentwürfe im Sinne einer Machbarkeitsstudie näher betrachtet. Ziel war dabei die Untersuchung der Möglichkeiten einer sensiblen Transformation des Fabrikgebäudes sowie der Umstrukturierung des Autohauses zu einer vielseitigen Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Grundsätzlich bieten sich auf dem Areal vielfältige Nutzungsmöglichkeiten an, darunter insbesondere Wohnbereiche, aber auch Raum für kreative Gewerbe wie Start-Ups und Handwerksbetriebe sowie Potenzial für öffentliche Nutzungen.

Die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen wird sowohl gesamtheitlich, gleichermaßen aber auch abschnittsweise in Abhängigkeit der Verfügbarkeit der Grundstücke in Betracht gezogen. In jedem Fall ist hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Die Geltungsbereiche sollen dabei im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung von vornherein das Gesamtareal einbeziehen.

Wie bereits ausgeführt wird überwiegend die Entwicklung von Wohnraum angestrebt, aber auch die Möglichkeit der Beimischung von gebietsverträglichem Gewerbe. Für die städtebauliche Neugestaltung werden verschiedene Entwurfsansätze in Betracht gezogen, die jeweils unterschiedliche Schwerpunkte bei der Blockrandbildung, der inneren Verdichtung und der Freiraumqualität setzen. Je nach Variante könnten insgesamt bis zu 80 Wohneinheiten entstehen. Allen Ansätzen gemein ist das Ziel, städtebauliche Lücken zu schließen, Nachverdichtungspotenziale zu nutzen, klare Raumkanten zu definieren und das gesamte Umfeld durch neu strukturierte Freiflächen aufzuwerten. Durch die Schaffung von attraktivem Wohnraum entsteht ein vielfältiges und lebendiges Quartier sowie gleichermaßen eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets. Zur Förderung der Nachhaltigkeit und Minimierung von Umweltauswirkungen werden umweltfreundliche Bau- und Lebensweisen unterstützt, die den Zielen der Innenentwicklung entsprechen.

Die Gebäude sollen so gestaltet werden, dass sie flexibel auf die Bedürfnisse zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner sowie Nutzerinnen und Nutzer reagieren können. Die Neugestaltung bietet die Chance, das städtebauliche Gefüge nachhaltig zu optimieren und zukunftsfähig neu zu ordnen. Im Vordergrund steht dabei auch, das Ortsbild harmonisch aufzuwerten. Die vorhandene Blockrandstruktur könnte in Verbindung mit einem großen Innenbereich vervollständigt werden, gleichzeitig ermöglichen die Flächen aber auch eine effiziente Nachverdichtung zur Schaffung von neuem Wohnraum, die sich flexibel durch eine Kombination aus Neubauten sowie der Möglichkeit von Umnutzung und Aufstockung bestehender Gebäudestrukturen realisieren lässt.

Wesentlicher Gewinn für das gesamte Quartier liegt in jedem Fall in der gezielten Freiraumentwicklung. Durch das Freilegen und qualitative Aufwerten der Innenräume sollen grüne Oasen und gemeinschaftlich nutzbare Flächen entstehen sowie öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, die die Lebensqualität im Quartier spürbar steigern und positiv auf das gesamte Umfeld ausstrahlen.

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 innerhalb des Wohngebiets soll verbessert, ergänzt und teilweise neu geschaffen werden.

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 eines 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 solches gemeindliches Eigentum an den Grundstücken. Ein Grunderwerb durch die Stadt würde daher objektiv dazu beitragen, die verfolgte städtebauliche Entwicklung zu sichern und begründet somit die Erforderlichkeit der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung im Bereich „Eichenbachstraße / Ringstraße“ erstreckt sich daher auf die o.g. Grundstücke Flst. Nr. 534/5 (Gemarkung Haslach), Ringstraße 10, mit 5.709 m² sowie Flst. Nr. 535/2 (Gemarkung Haslach), Eichenbachstraße 2, mit 2.584 m². Maßgebend ist der als Anlage 2 beigefügte Lageplan in der Fassung vom 20.08.2026, der als Anlage 1 auch Bestandteil der Satzung ist.

Anlage(n):

Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung Bereich "Eichenbachstraße / Ringstraße"

Anlage 2: Lageplan Bereich "Eichenbachstraße / Ringstraße"

Beratungsergebnis

☐ Zustimmung	☐ einstimmig	☐ mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
☐ Ablehnung	☐ einstimmig	☐ mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:
☐ Abweichender Beschluss	☐ einstimmig	☐ mehrheitlich	ja:	nein:	Enth.:

STADT HASLACH IM KINZIGTAL



Satzung

über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Bereich „Eichenbachstraße / Ringstraße“

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. 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I, Nr. 226), 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. 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026, Nr. 13), hat der Gemeinderat der Stadt Haslach in öffentlicher Sitzung am 22. September 2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Vorkaufsrecht

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

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf folgende Grundstücke im

Bereich „Eichenbachstraße / Ringstraße“

Flst. Nr.: 534/5 (Gemarkung Haslach)
Ringstraße 10, 77716 Haslach im Kinzigtal

Flst. Nr.: 535/2 (Gemarkung Haslach)
Eichenbachstraße 2, 77716 Haslach im Kinzigtal

Für den Geltungsbereich dieser Satzung ist der als Anlage 1 beigefügte Lageplan in der Fassung vom 20.08.2026 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 22. September 2026

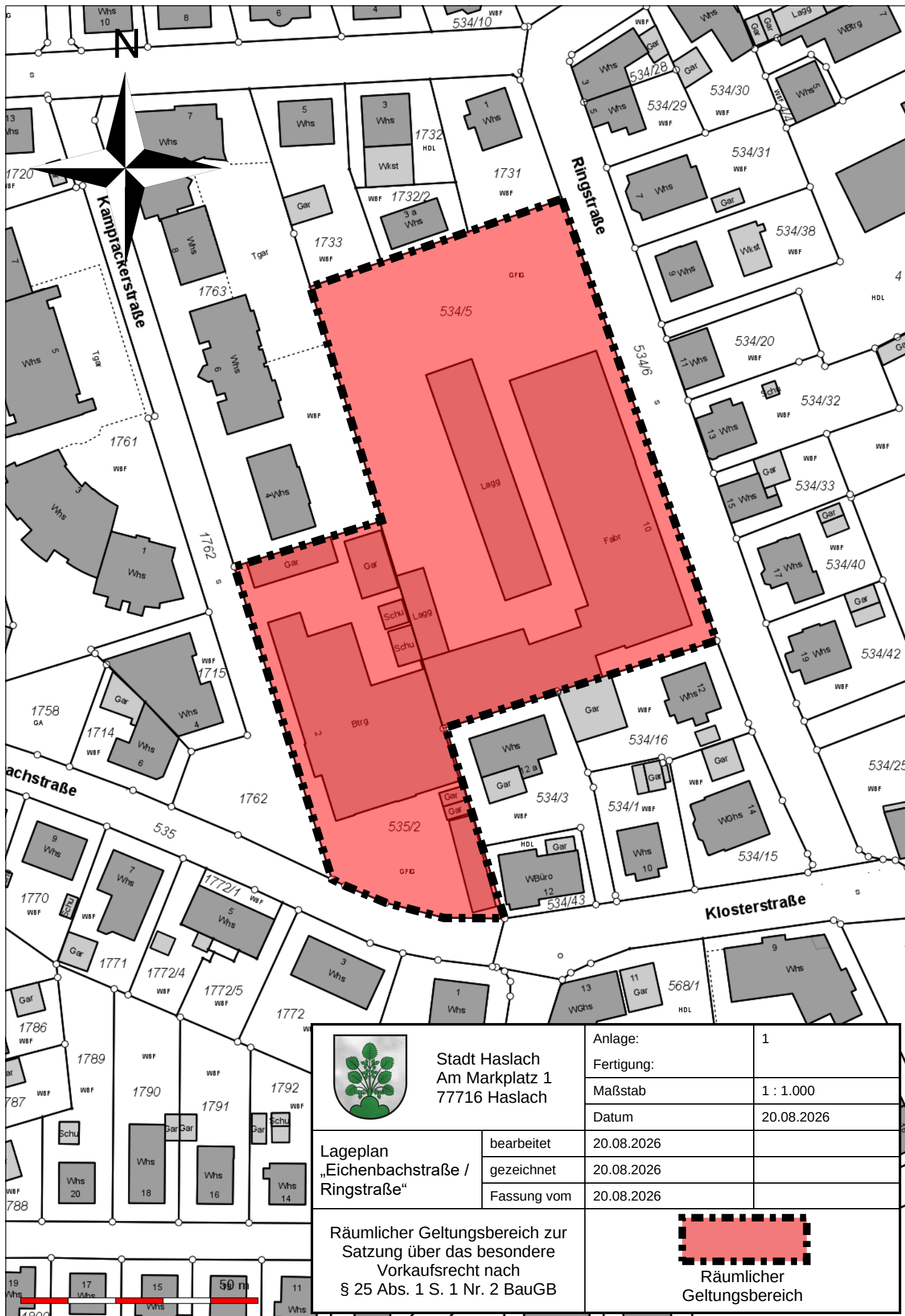
Armin Hansmann
Bürgermeister

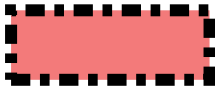
Bekanntmachungsnachweis / Inkrafttreten

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

Haslach im Kinzigtal, den

Maik Schwendemann
Stadtbauamt



 Stadt Haslach Am Markplatz 1 77716 Haslach		Anlage:	1
		Fertigung:	
		Maßstab	1 : 1.000
		Datum	20.08.2026
Lageplan „Eichenbachstraße / Ringstraße“	bearbeitet	20.08.2026	
	gezeichnet	20.08.2026	
	Fassung vom	20.08.2026	
Räumlicher Geltungsbereich zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB		 Räumlicher Geltungsbereich	