

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 29.06.2015

Drucksache Nr. **2015/158**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 19.06.2015
Aktenzeichen 622.3
Mitwirkung

Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für die Ausrüstung, Flurstücke Nr. 623/3 und 623/1; Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für die Ausrüstung, Flurstücke Nr. 623/3 und 623/1

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wangen im Allgäu erlässt in der öffentlichen Sitzung am __.__.____ aufgrund § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung folgende Satzung:

§ 1 Anordnung des Vorkaufsrechts

Im Geltungsbereich der Satzung werden städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsmaßnahmen in Betracht gezogen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB steht der Großen Kreisstadt Wangen im Allgäu in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein Besonderes Vorkaufsrecht zu.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke 623/3 und 623/1 der Gemarkung Wangen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan vom 19.06.2015. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Die Satzung wird in der Stadtplanung, Postplatz 1, 4. Obergeschoss, 88239 Wangen, während der Öffnungszeiten zur Einsicht für jedermann bereitgehalten.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung ist nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder von aufgrund der GemO erlassenen Verfahrensvorschriften ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist. Die Verletzungen sind schriftlich gegenüber der Großen Kreisstadt Wangen im Allgäu, Stadtplanung, Postfach 1154, 88227 Wangen, geltend zu machen.



Wangen im Allgäu, den _____._____._____
Michael Lang
Oberbürgermeister

Sachdarstellung

Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung:

Im Jahr 1863 wird der erste industrielle Großbetrieb in Wangen, die "Baumwollspinnerei Wangen", in den Argenauen gegründet. Im Jahr 1917 errichtet die Firma ERBA in Wangen ein weiteres Werk. Dafür wird die ehemalige Papierfabrik Sigmanns, in der davor Papiergarn hergestellt wurde, übernommen. Die Ansiedlung des Betriebes erfolgte aufgrund der Topographie und der Möglichkeit zur Nutzung der Wasserkraft.

Das Gelände der Neuen Textilveredelung Wangen (NTW) liegt nördlich der Isnyer Straße zwischen Oberer Argen und Argenkanal. Die Erschließung erfolgt über die Straße Ausrüstung.

Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10 ha. Davon sind rund 7,7 ha überbaut oder gewerblich genutzt. Im Osten schließt sich die so genannte Brunnenwiese an. Die Brunnenfassungen waren für die Textilveredelung erforderlich. Zwischenzeitlich sind die meisten Brunnen nicht mehr in Betrieb. Derzeit wird nur ein Teil der Fläche gewerblich genutzt, z.T. auch als Interimsnutzungen. Viele der Hallen und Gebäude stehen leer oder sind untergenutzt. Die Bausubstanz ist zu großen Teilen sehr schlecht.

Mittlerweile hat die NTW Insolvenz angemeldet, so dass mit weiterem Leerstand zu rechnen ist.

Das Gelände weist zudem eine Altlastenproblematik auf. Aufgrund der Nähe zur Argen und zum FFH-Gebiet kommt dieser Thematik eine besondere Bedeutung zu. Bei extremem Hochwasser (HQ extrem) besteht zudem eine Hochwassergefährdung.

Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt über eine einzige Brücke, die keinen Begegnungsverkehr ermöglicht. Die Ein- und Ausfahrt auf die Landesstraße L 320 erfolgt ohne gesonderte Abbiegespuren.

Die Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung erfolgt eigenständig. Die Wasserversorgung erfolgt über eigene Brunnen. Für die Abwasserentsorgung besteht eine eigene Kläranlage.

Die Stromversorgungsinfrastruktur stammt noch aus der Werkszugehörigkeit zur ERBA. Die beiden Werke verfügen über ein gemeinsames Stromnetz. Die NTW wird immer noch über dieses Stromnetz aus der ERBA versorgt. Ein Anschluss an das öffentliche Netz besteht nicht.

Eine Konfliktlage besteht durch die angrenzende Wohnbebauung Im Haslach und Kohlplatz. Die derzeitige, zu Teilen industrielle Nutzung löst hinsichtlich des Lärms, aber auch der Geruchsemissionen Spannungen aus.

Aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept und dem Gewerbeflächenkonzept der Stadt Wangen im Allgäu lassen sich für die Gewerbefläche der NTW konkrete Ziele und städtebauliche Maßnahmen ableiten.

Am 15.12.2014 hat der Gemeinderat über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beraten. Folgende Ziele sind im ISEK für den Standort der Neuen Textilveredelung Wangen formuliert:

- Das NTW-Areal soll als Gewerbestandort erhalten bleiben. Es bestehen Synergieeffekte aufgrund der Nachbarschaft zum Gewerbegebiet Atzenberg. Dort fehlen Erweiterungsflächen.
- Die östlich angrenzende Brunnenwiese soll einer Nutzung zugeführt werden.
- Für die städtebauliche Umstrukturierung, Neuordnung und Aktivierung des Flächenpotenzials ist ggf. ein Erwerb der Flächen anzustreben.

Im Jahr 2012 wurde das Gewerbeflächenkonzept der Stadt Wangen im Allgäu abgeschlossen (Verfasser Dr. D. Acocella - Stadt und Regionalentwicklung: Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wangen im Allgäu, Teil I: Gewerbeflächenkonzept, Lörrach / Dortmund / Nürnberg, 13.04.2012). Neben verschiedenen anderen Ergebnissen wurde belegt, dass die Stadt Wangen im Allgäu abgesehen von dem quantitativen Flächendefizit hinsichtlich Neuansiedlungen und Betriebsverlagerungen eine extrem beschränkte Handlungsfähigkeit aufweist. Für einen Zeitraum von neun Jahren steht laut Gutachten lediglich eine einzige im Besitz der Stadt befindliche Fläche zur Verfügung, was eine zumindest ansatzweise konzeptionelle und gezielte wirtschaftliche Gewerbeentwicklung durch die Stadt nicht zulässt. Um dieses reduzierte Flächenangebot nicht zusätzlich zu verknappen, muss nach Aussage des Gutachters darauf geachtet werden, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete den eigentlichen Nutzergruppen, Handwerk, produzierendes Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen, vorbehalten werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und auch Vergnügungsstätten.

Für die erfolgreiche Weiterentwicklung der lokalen Wirtschaft im gewerblich-produktiven Bereich und im Bereich der produktionsorientierten Dienstleistungen ist eine zeitnahe, quantitativ ausreichende und qualitativ angemessene Flächenangebotsstruktur unerlässlich.

Es steht im Interesse des Gemeinwohls, dass bestehende Brach- und untergenutzte Flächen reaktiviert und einer Nutzung zugeführt werden, um mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Betriebsfläche der NTW stellt aufgrund der geringen Ausnutzung und der vorhandenen Freiflächen ein geeignetes Flächenpotenzial dar.

Die derzeitigen Voraussetzungen, insbesondere im Hinblick auf die Erschließungssituation und die Ver- und Entsorgung, lassen nur sehr bedingt eine Revitalisierung und Aufwertung des Geländes zu.

Eine gewerbliche Nutzung des Geländes bedingt eine Neuerschließung des Geländes. Die Auswirkungen der Stilllegung der Brunnen auf den Grundwasserspiegel sind ebenfalls zu beachten. Der Anschluss des Gebietes an das öffentliche Straßennetz bedarf ebenfalls einer Anpassung. Das Gelände hat eine Insellage, so dass Brückenbauwerke für die Erschließung zwingend erforderlich sind. Bei einer Neuansiedlung oder Nutzungsänderung des Geländes

sind die Anforderungen des Naturschutzes, die sich insbesondere aus dem unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiet „Obere Argen und Seitentäler“ und den Biotopen ergeben, zu erfüllen.

Die Sicherung und Weiterentwicklung dieses Gebietes als Gewerbefläche erfordert eine gänzliche Neuordnung und Erschließung des Gebietes. Die Konfliktbewältigung, die Neuordnung der Grundstücke sowie die Herstellung der Erschließung bedürfen einer gesamtheitlichen Planung.

Zur Umsetzung der Maßnahme wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Gebiet ist derzeit noch nicht überplant. Voraussetzung für die Umsetzung des verfolgten Zwecks, nämlich insbesondere die Reaktivierung, Wiedernutzbarmachung und Neuerschließung dieser Fläche für die Ansiedlung von Gewerbe, ist der Erwerb dieser Grundstücke. Die zu erwerbende Fläche entspricht dem möglichen Gewerbegebiet. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan vom 19.06.2015 zu entnehmen. Die Schaffung von Gewerbeflächen ist ein dringliches Ziel, so dass umgehend mit der Verwirklichung begonnen wird, sobald die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Eine Weiterveräußerung an Dritte würde den mit der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme verfolgten Zweck erschweren oder gar verhindern.

Der Erwerb dient daher der Sicherung der städtebaulichen Rahmenplanung und der Schaffung und Sicherung von gewerblichen Flächen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Lageplan zur Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht für die Ausrüstung, Flurstücke Nr. 623/3 und 623/1, vom 19.06.2015