



Öffentliche Bekanntmachung

Stadt Renningen
Kreis Böblingen

Satzung der Stadt Renningen
über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß
§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich: „Ernst-Bauer-Platz
und
nördliche Hindenburgstraße"

Der Gemeinderat der Stadt Renningen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.07.2025 den Beschluss über die

**Satzung der Stadt Renningen über ein besonderes Vorkaufsrecht
gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November
2017
(BGBl. I S. 3634) mit den jeweils gültigen Änderungen
für den Bereich: „Ernst-Bauer-Platz und nördliche Hindenburgstraße" 27.06.2025
gefasst.**

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
Die Satzung wird hiermit rechtsverbindlich.

Satzung der Stadt Renningen über ein besonderes Vorkaufsrecht

**gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November
2017 (BGBl. I S. 3634) mit den jeweils gültigen Änderungen**

Für den Bereich: „Ernst-Bauer-Platz und nördliche Hindenburgstraße“ 27.06.2025

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) mit den jeweils gültigen Änderungen,
wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Ziel und Zweck der Satzung

- (1) Die Stadt Renningen beabsichtigt für den Bereich „Ernst-Bauer-Platz" und nördliche Hindenburgstraße die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen.
- (2) Zur Sicherung dieses Ziels erlässt die Stadt Renningen eine Vorkaufsrechtssatzung.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Für den räumlichen Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist der Lageplan in der beigefügten Anlage 1. vom 27.06.2025 maßgeblich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(2) Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Renningen, Flst. Nr. 195.

196

198/1

199

199/1

199/2

199/3

200 (teilweise)

202

203

204

205

206

317/2

317/3

318

318/1

318/2

318/3

321

321/1

323/1

324

326

326/1

327

328

328/1

400 (teilweise)

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung steht der Stadt Renningen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

(2) Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem in § 2 dieser Satzung bezeichneten Gebiet erlässt die Stadt Renningen diese Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken.

- (3) Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 4 Auslegung und Einsichtnahme

Eine Fertigung dieser Satzung wird im Rathaus der Stadt Renningen vorgehalten. In diese Satzung kann während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

§ 5 Inkrafttreten dieser Satzung

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Gemäß § 215 Absatz 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Renningen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind

Anlage: Lageplan Geltungsbereich

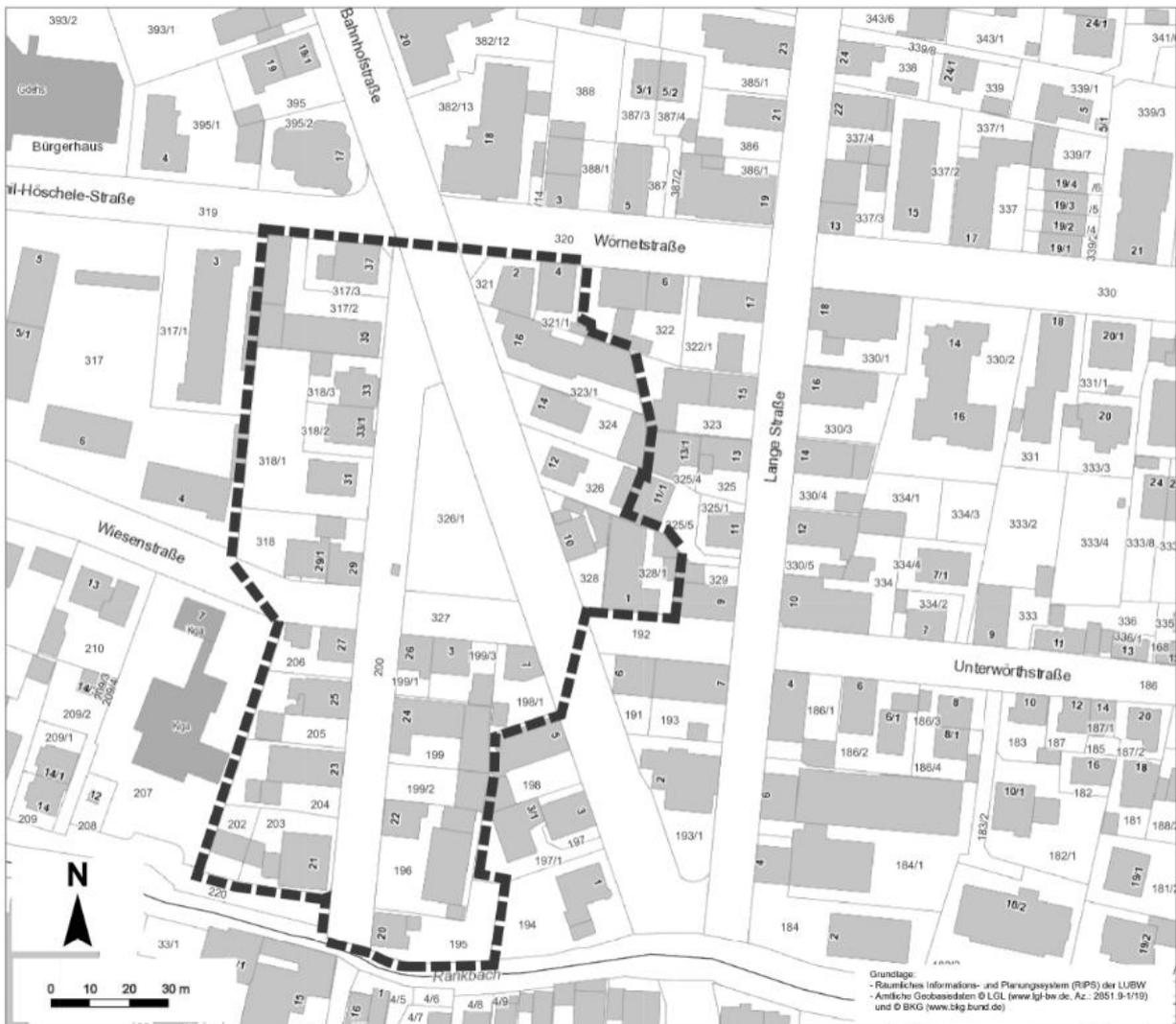
Renningen, den 23.07.2025

gez.

Melanie Hettmer
Bürgermeisterin

Anlage

Lageplan zur Satzung der Stadt Renningen über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Ernst-Bauer-Platz und nördliche Hindenburgstraße“



Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung für den Bereich „Ernst-Bauer-Platz und nördliche Hindenburgstraße“

Sanierungsmaßnahme „Südliche Bahnhofstraße“

Die Stadt Renningen hat am 29.11.2010 die Sanierungsmaßnahme „Südliche Bahnhofstraße“ beschlossen.

Wesentliche Sanierungsziele waren:

- Verdichtung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Stärkung weiterer frequenzgenerierender Nutzungen – Stärkung als Versorgungsschwerpunkt
- Partielle Neuordnung und bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche
- Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden

Ebenso wurde die Herstellung des Bezugs zum Rankbach und dessen Renaturierung angestrebt.

Die Verbesserung, Attraktivierung und Aufwertung des Ernst-Bauer-Platzes als erweiterter Versorgungsbereich, die Schaffung von urbanen Qualitäten, die Stärkung der zentralen Funktion für die Gesamtstadt Renningen sind in den Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierungsmaßnahme als Entwicklungs- und Sanierungsziele genannt. Ebenso sollte die Umgestaltung des Ernst-Bauer-Platzes zum Stadtplatz zur Belebung sowie zur nachhaltigen Stärkung des ansässigen Gewerbes führen.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wurden bereits wesentliche Verbesserungen der Bausubstanz auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Raum erreicht. Die Bahnhofstraße und der Ernst-Bauer-Platz wurden gestalterisch ausgewertet.

Die Verdichtung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Stärkung weiterer frequenzgenerierender Nutzungen – Stärkung als Versorgungsschwerpunkt und die Neuordnung und bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche konnten jedoch im Bereich des Ernst-Bauer-Platzes und der südlichen Hindenburgstraße nicht im angestrebten Umfang umgesetzt werden. Die privaten Maßnahmen sind nicht in dem erforderlichen Umfang umgesetzt worden, um den Versorgungsschwerpunkt Ernst-Bauer-Straße adäquat zu stärken. Die Zugänglichkeit zum Rankbach ist in wesentlichen Bereichen für die Öffentlichkeit nicht gegeben.

Rahmenplan „Stadtmitte / Bahnhofstraße“

Am 22.10.2018 hat die Stadt Renningen den Rahmenplan „Stadtmitte / Bahnhofstraße“ als informelles Planwerk gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Der Rahmenplan stellt in der Bestandsanalyse einen unterdurchschnittlichen Einzelhandelsbesatz im Bereich des Ernst-Bauer-Platzes dar. Er hält für den Bereich des Ernst-Bauer-Platzes u.a. fest:

- Belebung des Platzes fördern und Aufenthalt attraktiver machen
- Einzelhandelsangebot ergänzen, z.B. Lebensmittelmarkt, Buchhandlung
- Attraktive Gastronomie mit Außenbestuhlung ansiedeln
- Gestalterische Aufwertung der den Platz begrenzenden Gebäude fördern, ggf. Neubauten befördern
- Angemessene Geschossigkeit (III - IV)

Für die West- und Ostseite des Ernst-Bauer-Platzes enthält der Rahmenplan Bebauungsvorschläge entsprechend dieser Leitlinien. Die Bedeutung der Qualität der Verbindung

inkl. der begleitenden Bebauung zwischen dem Ernst-Bauer-Platz und der Hauptstraße für die Entwicklung des Stadtkerns wird hervorgehoben.

Die vorgeschlagene Bebauung wurde nicht umgesetzt.

Regionalplan

Im Unterzentrum Renningen wird der Stadtteil Renningen im rechtsgültigen Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit mit einem Schwerpunkt des Wohnungsbaus und einem Schwerpunkt für das Gewerbe festgelegt. Die Stadtmitte Renningen besitzt hierdurch eine große und weiter zunehmende Versorgungsfunktion. Dem Ernst-Bauer-Platz, seinem Umfeld und der Verbindung zur Hauptstraße wird auch deshalb eine stetig steigende Bedeutung als Standort für Handel und Dienstleistungen, aber auch als zentrale, verdichteter Wohnstandort zukommen.

Bebauungsplanung

Für den Ernst-Bauer-Platz und sein direktes Umfeld besteht kein Bebauungsplan.

Ziele

Die kommunalen Planungsziele aus der Sanierungsmaßnahme „Südliche Bahnhofstraße“ und dem Rahmenplan „Bahnhofstraße / Stadtmitte“ sowie die Festlegungen des Regionalplans bestehen nach wie vor.

Die bereits erreichten Sanierungsziele, wie die gestalterische und funktionale Aufwertung des Ernst-Bauer-Platzes und der südlichen Bahnhofstraße sowie die Aufwertung ausgewählter privater Immobilien soll gesichert und die bisherigen Entwicklungsziele weiter verfolgt werden.

Insbesondere sind hier zu nennen:

- Verdichtung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Stärkung weiterer frequenzgenerierender Nutzungen – Stärkung als Versorgungsschwerpunkt
- Belebung des Ernst-Bauer-Platzes
- Partielle Neuordnung und bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche
- Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden
- Verbesserung des Stadtbildes

Das Erreichen dieser Ziele ist essenziell für die Sicherung und die Entwicklung der Funktionsfähigkeit der Stadtmitte Renningen und liegt damit im Interesse des Wohls der Allgemeinheit gemäß §25 Abs. 2 i.V.m. § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme hat gezeigt, dass sich diese städtischen Ziele nicht vollständig erreichen ließen, wenn private Immobilieneigentümer trotz entsprechender Fördermaßnahmen und begleitender städtischer Aufwertungen des Umfeldes keine den Zielen entsprechenden Maßnahmen umsetzen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans löst keine Anpassungspflichten für die Eigentümer in dessen Geltungsbereich aus. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist somit für das Erreichen der städtischen Ziele nicht ausreichend.

Deshalb wird zur Erreichung der Ziele im Verkaufsfall einer Immobilie das städtische Eigentum angestrebt, soweit ein Erwerber sich nicht verpflichtet, die Immobilie zukünftig entsprechend diesen Zielen zu nutzen. Die Stadt Renningen zieht für den Geltungsbereich der Satzung

städtebauliche Maßnahmen in Betracht, die das Eigentum an den betroffenen Grundstücken voraussetzt.

Laut § 25 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.

Die Flächen im Umfeld des Ernst-Bauer-Platzes befinden sich in privatem Eigentum. Da die zukünftige Nutzung dieser Flächen aufgrund der Lage sehr bedeutsam für die städtebauliche Gesamtentwicklung der gesamten Stadtmitte und insbesondere des Ernst-Bauer-Platzes und seines Umfeldes sind, soll für die Flächen eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden.

Für die Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, ist ein Vorkaufsrecht nicht erforderlich.

Vorgehen

Nach dem Beschluss der Vorkaufsrechtssatzung hat der Verkäufer eines Grundstücks bzw. der Notar der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

Die Gemeinde prüft auf dieser Grundlage die Ausübung des Vorkaufsrechts.

Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.