

Begründung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung)

für das städtische Entwicklungs- und Nutzungskonzept
Schulstandort Hofmauerstraße/Ecke Obere Talstraße
im Teilort Merklingen

An der Hofmauerstraße und Paulinenstraße befinden sich mit Grundschule und Werkrealschule die beiden schulischen Bildungseinrichtungen im Weil der Städter Ortsteil Merklingen.

Südlich angrenzend an die Grundschule liegt die alte städtische Turnhalle, an deren Südostecke ein Wohnhaus angebaut ist (Obere Talstraße 12). Der Gebäudekomplex ist durch die Mischung von Turnhalle, Vereinsnutzungen im Untergeschoss und Wohnen vom Nutzungsmix nicht mehr zeitgemäß. Darüber hinaus sind insbesondere Halle und Wohnhaus vom Bauzustand stark in die Jahre gekommen.

Die Turnhalle dient, neben der knapp 1 km entfernt liegenden Mehrzweckhalle Merklingen in erster Linie dem Schulsport, sowie einzelnen sportlichen Vereinsnutzungen.

Komplett umschlossen zwischen den öffentlichen Grundstücken des Schulgeländes, des Hallen- Grundstücks sowie der Hofmauerstraße liegt das private Wohngebäude Hofmauerstraße 22 (ehem. landwirtschaftliches Anwesen).

Mit der Einbeziehung dieses Grundstücks in die geplante Weiterentwicklung des Schulstandorts eröffnet sich für die Stadt die Chance, diese wichtige städtebauliche Weiterentwicklung des Schulstandortes umzusetzen. Die geplante städtebauliche Weiterentwicklung ist zudem, vor dem Hintergrund der aktuell geforderten energetischen Standards und der Anforderungen an zeitgemäße sanitäre Anlagen, sowie der nach Prüfung nicht mehr sanierungsfähigen Halle erforderlich.

Die Umsetzung des städtebaulichen Ziels für das Plangebiet erfordert eine grundlegende Neuordnung des Areals mit dem Neubau einer Schulsporthalle mit Außenbereich sowie der Anlage von dringend benötigten PKW-Stellplätzen für den Schul- und Trainingsbetrieb.

Auch die Flächen für eine ggf. notwendige Schulerweiterung könnten, durch den erheblich verbesserten Grundstückszuschnitt, so zur Verfügung gestellt werden.

Vor diesem Hintergrund liegt für den Erwerb des Grundstücks Gemarkung Merklingen Flst.-Nr. 1719 Hofmauer Straße 22 ein hohes öffentliches Interesse vor.

Zur Sicherung der beschriebenen geordneten, städtebaulichen Entwicklung ist deshalb für das Grundstück Gemarkung Merklingen Flst.-Nr. 1719 Hofmauerstraße 22 die Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung nach BauGB § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 erforderlich.

Stand: 15.02.2023