

Begründung:

1. Der Ortseingang der Gemeinde Ilvesheim im Bereich der Schloßstraße war Teil einer im Jahre 2006 abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme. Gleichwohl ist jedenfalls auf der westlichen Seite der Schloßstraße bis zur Hauptstraße Bedarf für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach wie vor vorhanden.

In Betracht kommt aus städtebaulicher Sicht dort – neben der Wohnnutzung – insbesondere die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche, etwa für das Projekt eines Familienzentrums oder aber auch die Verwirklichung anderer sozialer Zwecke. Auch oder ergänzend käme in Betracht, dort einen Nahversorger anzusiedeln. Zur Umsetzung dieser Ziele wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans ein geeignetes Mittel.

Sonstige städtebauliche Maßnahmen, wie sie im Baugesetzbuch beschrieben sind, sind derzeit – noch – nicht erkennbar. Insbesondere dürfte die erneute Einleitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bis auf Weiteres dort ausscheiden.

2. Schlüsselgrundstück in dem dortigen Bereich ist das Grundstück Flst.-Nr. 94, also die Schloßstraße 5, aber auch der darüber hinausgehende Bereich Wassergasse, 1 und die Schloßstraße 1-7. Diesbezüglich scheint es Verkaufsüberlegungen des Eigentümers zu geben. Die derzeitige Nutzung ist bestandsgeschützt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle eines Verkaufs sogenannte "Trading-Down-Effekte" eintreten, etwa wenn auf Basis einer bestehenden Genehmigung Einfachstbeherbergungen beispielsweise zur Unterbringung von nur vorübergehend in der Umgebung eingesetzter Arbeitskräfte dort angestrebt werden. Dies widerspräche im Hinblick auf die prominente Lage des Grundstücks den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, die dort eine Aufwertung und ein Angebot wie oben beschrieben vorsehen.

3. Ein allgemeines gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB besteht dort nicht. Um gegebenenfalls bei einer Veräußerung zu solchen Zwecken, die der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme – nämlich einem aufzustellenden Bebauungsplan – entgegenstehen, entgegenwirken zu können, ist die Schaffung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geboten oder mindestens sinnvoll.