

**Beschlussvorlage****Nr. 063/2024/1**

|              |                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------|
| Federführung | Dezernat III<br>Bürgermeisterin<br>Soltys, Beatrice |
|--------------|-----------------------------------------------------|

|                   |                      |                    |                      |
|-------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>AZ./Datum:</b> | III/61/05.03.2024    |                    |                      |
| <b>Gremium</b>    | <b>Behandlung</b>    | <b>Sitzungsart</b> | <b>Sitzungsdatum</b> |
| Gemeinderat       | zur Beschlussfassung | öffentlich         | 19.03.2024           |

**Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Fellbach für das Gebiet zwischen Gotthilf-Bayh-Straße, Wilhelm-Strähle-Straße, Voithstraße und dem Weg Flst. 3403, Stadtteil Schmiden****Bezug:**

|                     |            |                                           |
|---------------------|------------|-------------------------------------------|
| NUKA vom 18.09.2023 | ö. TOP 1   | Vorlage 101/2023 (Quartierskonzept Klima) |
| BVKA vom 06.12.2023 | ö. TOP 1   | Vorlage 221/2023 (ISEK IBA Gebiet)        |
| GR vom 12.12.2023   | ö. TOP 13  | Vorlage 221/2023 (ISEK IBA Gebiet)        |
| BVKA vom 07.03.2024 | n.ö. TOP 4 | Vorlage 063/2024                          |

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 25 (1) BauGB i.V. mit § 4 GemO die Satzung für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 (1) S.1 Nr. 2 für das Gebiet zwischen Gotthilf-Bayh-Straße, Wilhelm-Strähle-Straße, Voithstraße und dem Weg Flst. 3403 im Stadtteil Schmiden (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Gebiet zwischen Gotthilf-Bayh-Straße, Wilhelm-Strähle-Straße, Voithstraße und dem Weg Flst. 3403 zu prüfen, sobald eines der in der Satzung abschließend aufgezählten Flurstücke oder Teile davon zum Verkauf stehen.

**Sachverhalt/Antragsbegründung:**

*In der Anlage zur Sitzungsvorlage 063/2024 waren im §1 „Geltungsbereich“ die Flurstücke 3405, 3405/1, 3405/2, 3405/7 und 3407 nicht aufgeführt. Diese waren im Abgrenzungsplan dargestellt, fehlten jedoch in der Beschreibung. Außerdem fehlte in der Beschreibung das in Teilen beinhaltete Grundstück 321. Stattdessen war das Grundstück 3403 (in Teilen) mit benannt, obwohl es nicht im Geltungsbereich liegt. Diese Fehler wurden in der überarbeiteten Anlage behoben.*

### Vorkaufsrecht

Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Gemeinden bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben können, um diese später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht dabei weit über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrechts des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine langfristig angelegte gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Einer Vorkaufsrechtsatzung unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden.

### Entwicklungsziele

Im Zuge des Fellbacher IBA '27 Projekts wurden Leitgedanken für die zukunftsfähige Gestaltung von Gewerbegebieten erarbeitet. Wichtige Themenfelder waren neben der Mobilität und der Nachverdichtung ökologische Aspekte. Um nachhaltig auf den Klimawandel mit seinen Starkregenereignissen und Hitzeperioden reagieren zu können, soll nun systematisch für bestehende Gewerbegebiete eine Aufwertung nach dem Konzept der Schwammstadt umgesetzt werden.

In einem ersten Schritt soll der Bereich südlich der Gotthilf-Bayh-Straße zwischen Wilhelm-Strähle-Straße, Voithstraße und einem Teil des Flurstücks 3403 entsprechend qualifiziert werden.

Durch die Lage zwischen einem bestehenden und einem möglicherweise zukünftigen Wohngebiet spielen die Themen Lokalklima, Umgang mit Regenwasser und Freiräume eine noch größere Rolle.

Um das Prinzip der Schwammstadt mit seinen unterschiedlichen Bausteinen (Retention von Niederschlägen, Entsiegelung von Flächen, Versickerung von Niederschlagswasser etc.) realisieren zu können, müssen die vorhandenen Bebauungspläne entsprechend geändert werden und damit beispielsweise die Anforderungen an Grünfestsetzungen und Gestaltung der Straßenräume mit Grünachsen und Versickerungsflächen neu definiert werden.

Die Vorkaufsrechtssatzung ist erforderlich, um eine Rechtsgrundlage für den Erwerb von Flächen zu haben, die für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen insbesondere im Straßenraum benötigt werden. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Ziele erleichtern und beschleunigen. Die genannten Maßnahmen haben einen entsprechenden Flächenbedarf. Der Bedarf kann und sollte nicht allein auf privaten Grundstücken abgebildet werden. Gerade in bebauten Bereichen ist der Grundstückserwerb durch die Stadt Garant für eine zeitnahe Umsetzung. Um kurz- und mittelfristig entsprechend wirkungsvolle Maßnahmen umsetzen zu können, ist die Verfügbarkeit von Flächen für die Stadt eine wichtige Voraussetzung.

Bei der zukünftigen Gestaltung der gewerblichen Flächen sind die nachstehenden grundsätzlichen Entwicklungsziele maßgebend:

- Umstrukturierung des öffentlichen Raumes insbesondere der Verkehrsflächen: damit lassen sich Flächenreserven heben, die für Begrünungsmaßnahmen beispielsweise dienen können.
- Entsiegelung von Flächen:  
Durch den Austausch von versiegelten Oberflächenbelägen im Bestand beispielsweise wird der Oberflächenabfluss einfach und effektiv reduziert.
- Schaffung und Erhalt von Grün- und Freiflächen, um ein Aufheizen im städtischen Raum zu reduzieren, das Kleinklima zu verbessern und die Aufenthaltsqualität zu steigern.
- Schaffung von Retentionsflächen für Niederschlagswasser:  
Dadurch wird eine Risikominimierung bei Stark- und Extremereignissen ermöglicht, das Stadtklima verbessert und eine Speichermöglichkeit für Regenwasser geschaffen.
- Grün auf Dächern und Fassaden:  
Es verbessert das Stadtklima und bietet eine Speichermöglichkeit für Regenwasser.
- Verwendung von klimawandelangepassten Baumarten und Baumquartieren sowie weiteren Pflanz-, Begrünungs- und Beschattungsmaßnahmen.

#### Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist im Satzungstext eindeutig definiert. Er erstreckt sich zwischen der Gotthilf-Bayh-Straße, der Wilhelm-Strähle-Straße, der Voithstraße und einem Teil des Flurstücks 3403. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Abgrenzungsplan als Anlage und Bestandteil der Satzung konkretisiert.

#### Inkrafttreten

Die Satzung muss für ihre Wirksamkeit ortsüblich bekannt gemacht werden. Im vorliegenden Fall wird die Satzung durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht. Als Zeitpunkt ihres Inkrafttretens ist der Tag nach ihrer Bekanntmachung im Satzungstext benannt.

#### Weiteres Vorgehen

Nach Inkrafttreten der Satzung sind Grundstücksverkäufe innerhalb des Satzungsgebietes der Stadt anzuzeigen. Diese prüft, ob das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll. Der Beschluss darüber erfolgt im zuständigen Bau- und Verkehrsausschuss. Es handelt sich hierbei um Einzelfallentscheidungen. Wichtiger Punkt der Prüfung ist der Abwägungsprozess der privaten Interessen gegenüber dem Wohl der Allgemeinheit. Für die Ausübung steht der Stadt eine Frist von maximal drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags zur Verfügung. Die Frist ist nicht verlängerbar.

Eine Ausübung des Vorkaufsrechtes hat finanzielle Auswirkungen, die jedoch weder vom zeitlichen Rahmen noch in ihrem Umfang im Voraus qualifizierbar sind.

**Finanzielle Auswirkungen:**

- ☐ keine
- ☐ einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- ☐ lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- ☐ bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.  
Folgekostenberechnung
- ☐ Haushaltsmittel bei Produktsachkonto \_\_\_\_\_ vorhanden
- ☐ über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- ☐ Sonstiges

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlagen:** 1