

Entwurf 05.03.2024

Satzung

über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Fellbach für das Gebiet zwischen Gotthilf-Bayh-Straße, Wilhelm-Strähle- Straße, Voithstraße und dem Weg Flst. 3403 gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

vom _____ 2024

Gemeinderatsbeschluss: _____

Bekanntmachung: _____

Die Stadt Fellbach erlässt aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394), in Verbindung mit des § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 GBl. 2000 (GBl. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) folgende

Vorkaufsrechtssatzung

§ 1

Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die im Stadtteil Schmidlen liegenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3184, 3185, 3186, 3187, 3188, 3189, 3190, 3193, 3193/2, 3193/3, 3194, 3195, 3198, 3199, 3199/2, 3199/3, 3204, 3205, 3205/3, 3205/4, 3208, 3208/1, 3208/2, 3210, 3386, 3391, 3394, 3395, 3396, 3397, 3399/4, 3399/5, 3399/6, 3400, 3400/1, 3400/2, 3401/1, 3401/2, 3401/3, 3401/4, 3402/1, 3402/2, 3402/3, 3402/4, 3405, 3405/1, 3405/2, 3405/7, 3407 und einen Teil des Flst. 321
2. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamts vom 21.02.2024, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Stadt Fellbach ein Vorkaufsrecht an Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

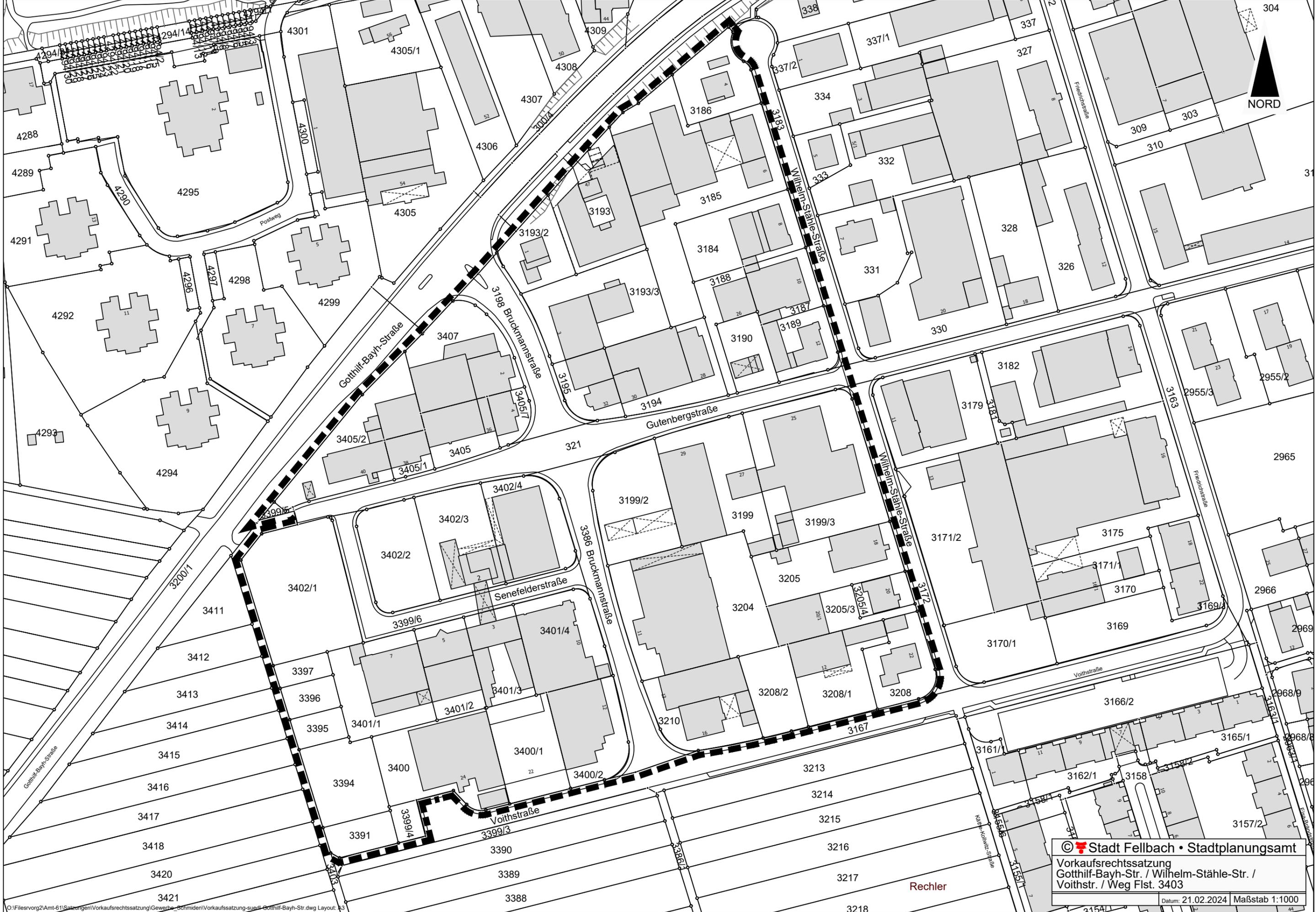
Ausgefertigt

Fellbach,

Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

Anlage:

Abgrenzungsplan vom 21.02.2024



© Stadt Fellbach • Stadtplanungsamt
Vorkaufsrechtssatzung
Gotthilf-Bayh-Str. / Wilhelm-Stähle-Str. /
Voithstr. / Weg Flst. 3403
Datum: 21.02.2024 Maßstab 1:1000

Begründung

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 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. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechttatbestand begründet. Ob im konkreten einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

1. Lage und Situation des Satzungsgebiet

Das Satzungsgebiet befindet sich im Westen von Schmidlen, südlich der Gotthilf-Bayh-Straße. Es liegt zwischen dem Wohngebiet „Postweg“ im Norden und einer im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnfläche im Süden.

Das aus den Jahren 1974 und 1982 stammende Planungsrecht setzt Gewerbeflächen fest (Gewerbegebiet und eingeschränkte Gewerbeflächen). Die Grundstücke sind größtenteils mit Büro-, Produktions- und Lagerflächen bebaut.

Die Auswirkungen des Klimawandels spielten bei der Planung und Bebauung seinerzeit eine deutlich untergeordnete Rolle.

2. Anlass und Ziel

Die Anwendung des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Im Zuge des Fellbacher IBA '27-Projekts wurden in einem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) Leitgedanken für die Gestaltung zukunftsfähiger Gewerbegebiete erarbeitet. Wichtige Themenfelder sind neben der Mobilität und der Nachverdichtung ökologische Aspekte. Um nachhaltig auf den Klimawandel mit seinen Starkregenereignissen und Hitzeperioden reagieren zu können, soll nun systematisch in allen vorhandenen gewerblichen bebauten Flächen das Konzept der Schwammstadt konsequent umgesetzt werden.

In einem ersten Schritt soll der Bereich südlich der Gotthilf-Bayh-Straße entsprechend qualifiziert werden. Durch seine Lage zwischen einem bestehenden und einem geplanten Wohngebiet spielen die Themen Lokalklima und Umgang mit Regenwasser eine noch größere Rolle. Angesichts des immer größer werdenden Wohnungsbedarfs ist nicht auszuschließen, dass in absehbarer Zeit über eine

Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche „Esslinger Weg“ nachgedacht werden muss. Erste Grobstudien liegen bereits vor. Um das Prinzip der Schwammstadt mit seinen unterschiedlichen Bausteinen (Retention und Versickerung von Niederschlagswasser, Entsiegelung von Flächen, Begrünung und ähnlichem) realisieren zu können, müssen die vorhandenen Bebauungspläne entsprechend geändert werden und damit die Anforderungen an Grünfestsetzungen und Gestaltung der Straßenräume mit Grünachsen und Versickerungsflächen neu definiert werden.

Die Vorkaufssatzung 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.

3. Entwicklungsziele

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.

4. 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 dem Weg Flst. 3403. Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Anlage zur Satzung als ihr Bestandteil ersichtlich.

5. Inkrafttreten

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