

Stuttgart, 18.10.2023

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet „Eiermann-Campus/Pascalstraße“ in Stuttgart-Vaihingen

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	24.10.2023 26.10.2023

Beschlussantrag

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet „Eiermann-Campus/Pascalstraße“ im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen wird die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Vorkaufsrechtssatzung) gemäß Anlage 1 nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) beschlossen.

Begründung

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihnen ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Ziel einer solchen Vorkaufsrechtssatzung ist es, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen mittels Grunderwerb durch die Gemeinde zu ermöglichen.

Der Aufstellungsbeschluss zum „Bebauungsplan Eiermann-Campus/Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flurstück 5944/10 im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 275)“ sieht vor, auf den Flurstücken Nummer 5944/1 und 5944/22 der Gemarkung Stuttgart-Vaihingen eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, die über die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1968/61 festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung hinausgehen.

Am 19.04.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom gemeinderätlichen Gremium (GRDrs 144/2016) gefasst; Ziele und Zwecke der Planung wurden in einer Fortführungsentscheidung am 26.02.2019 (GRDrs 1081/2018) modifiziert. Städtisches Ziel ist, auf dem Areal ein gemischtes Wohnquartier mit hohem Wohnanteil

zu realisieren. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wurde im Mai/Juni 2016, die erneute frühzeitige Beteiligung nach der Fortführungsentscheidung im März/April 2019 durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren Vai 275 soll mit dem Auslegungsbeschluss aufgeteilt und für den Bereich nördlich der Pascalstraße unter dem Namen Eiermann-Campus/Pascalstraße (Vai 275.1) fortgeführt werden. Der Bereich südlich der Pascalstraße soll zu einem späteren Zeitpunkt als Vai 275.2 weitergeführt werden, um den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pascalstraße (alte B14)“ 1968/61, in diesem Bereich aufzuheben.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes (die Errichtung eines Wohn- und Arbeitsquartiers, die Entwicklung von öffentlichen Grünflächen, der Bau einer neuen Grundschule sowie ggf. die Anbindung an den ÖPNV durch eine neue Seilbahnstation/Stadtbahnlinie) ist gefährdet, da eine erwartete spekulationsgetriebene Weiterveräußerung der Fläche zu befürchten ist. So wurden Firmenanteile an den Grundstückshaltenden Firmen im Rahmen sog. share-deals bereits mehrfach auf Basis einer erwarteten Bodenwertsteigerung mit Gewinn übertragen und der mögliche Gewinnrahmen so weit ausgereizt, dass eine wirtschaftliche Entwicklung des Areals kaum mehr möglich ist. Beleg hierfür ist, dass bereits der aktuelle Investor seine finanzielle Leistungsfähigkeit auf Verlangen der Stadt nicht nachweisen konnte. Daher wird sowohl eine zeitnahe als auch die tatsächliche Umsetzung des projektierten Vorhabens im Rahmen einer Veräußerung angezweifelt.

Die Realisierung des Vorhabens am Standort „Eiermann-Campus/Pascalstraße“ soll durch die Vorkaufsrechtssatzung gemäß Anlage 1 gesichert werden. Hiermit sollen insbesondere die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, unter Berücksichtigung des Wohls der Allgemeinheit und einer sozialgerechten Bodennutzung, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu ermöglichen. Da das Grundstück mit der Flurstücksnummer 5944/1 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist, kann an diesem Grundstück gem. § 25 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 24 Abs. 2 BauGB kein Vorkaufsrecht begründet werden.

Klimarelevanz

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Finanzielle Auswirkungen

Es werden grundsätzlich Mittel für den Grunderwerb benötigt. Haushaltsmittel sind im Rahmen der allgemeinen Erwerbsmittel bei Amt 23 vorhanden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

128/2023 der SPD-Fraktion Antragspunkt Nr. 1

115/2023 der Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktion Antragspunkt Nr. 3

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung

Anlage 2: Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung

