

**BU Nr. 012/2021****Beschluss über die Inanspruchnahme eines Vorkaufsrechts im Bereich  
ehemaliges Jacobi-Areal**

Gremium	am	
Gemeinderat	04.02.2021	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Vorkaufsrecht an der verkauften und auf der im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche befindlichen Teilfläche auszuüben. Das Vorkaufsrecht wird zum Verkehrswert von 75 EUR/ m<sup>2</sup> ausgeübt.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	ca. 42.000 EUR
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	1,45 Mio. Euro für den gesamten Grunderwerb
Haushaltsplan Seite:	118
Produkt:	11.33.0000 - Grundstücksmanagement
Maßnahme (nur investiver Bereich):	100- Grundstücksverkehr
Produktsachkonto:	78210000 Grundstückserwerb
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	-

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

Es besteht kein Bezug.

**Verfasser:**

15.01.2021/ Liegenschaftsamt/ Heinisch

**Mitzeichnung:**

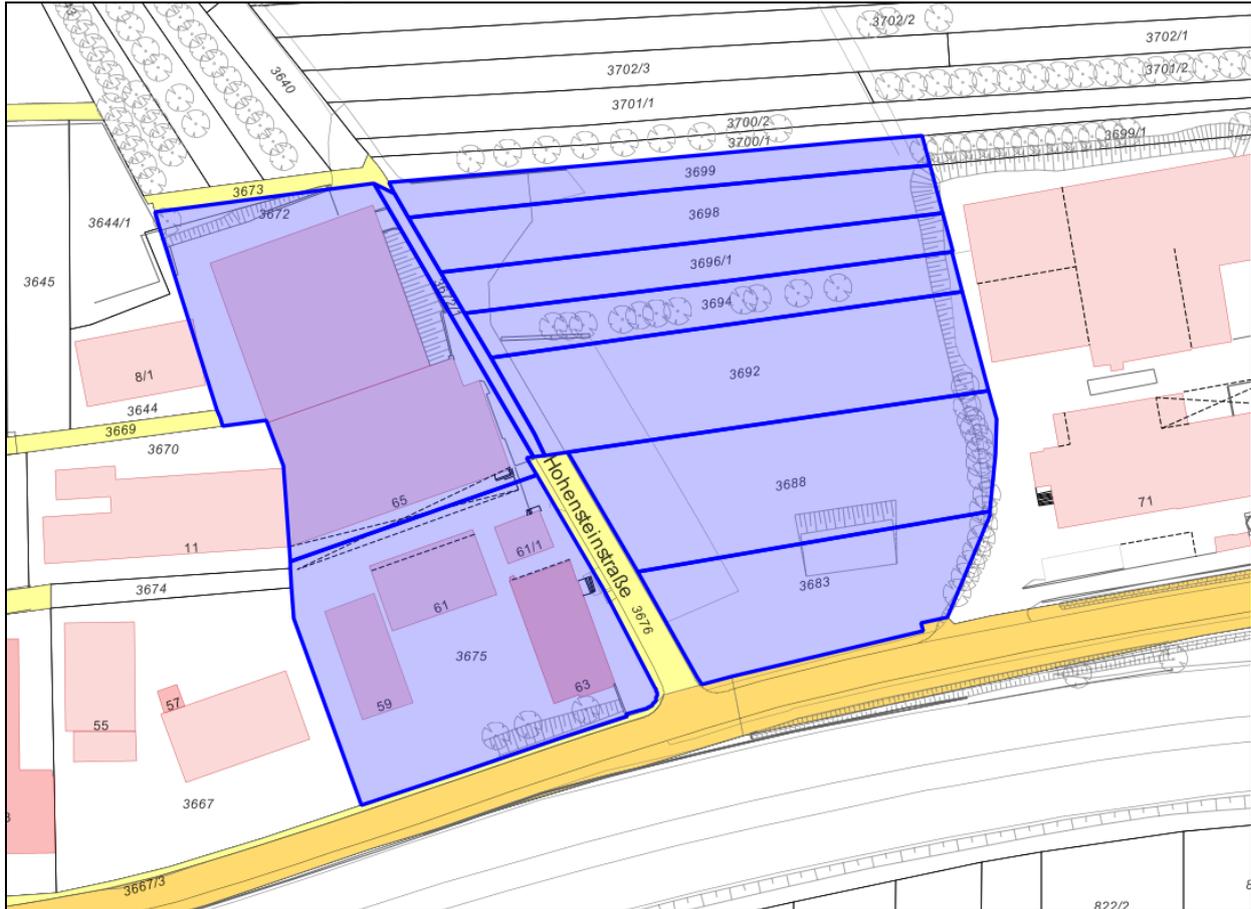
Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	19.01.2021
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	19.01.2021
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	18.01.2021

**Sachverhalt:**

**Vorgang:**

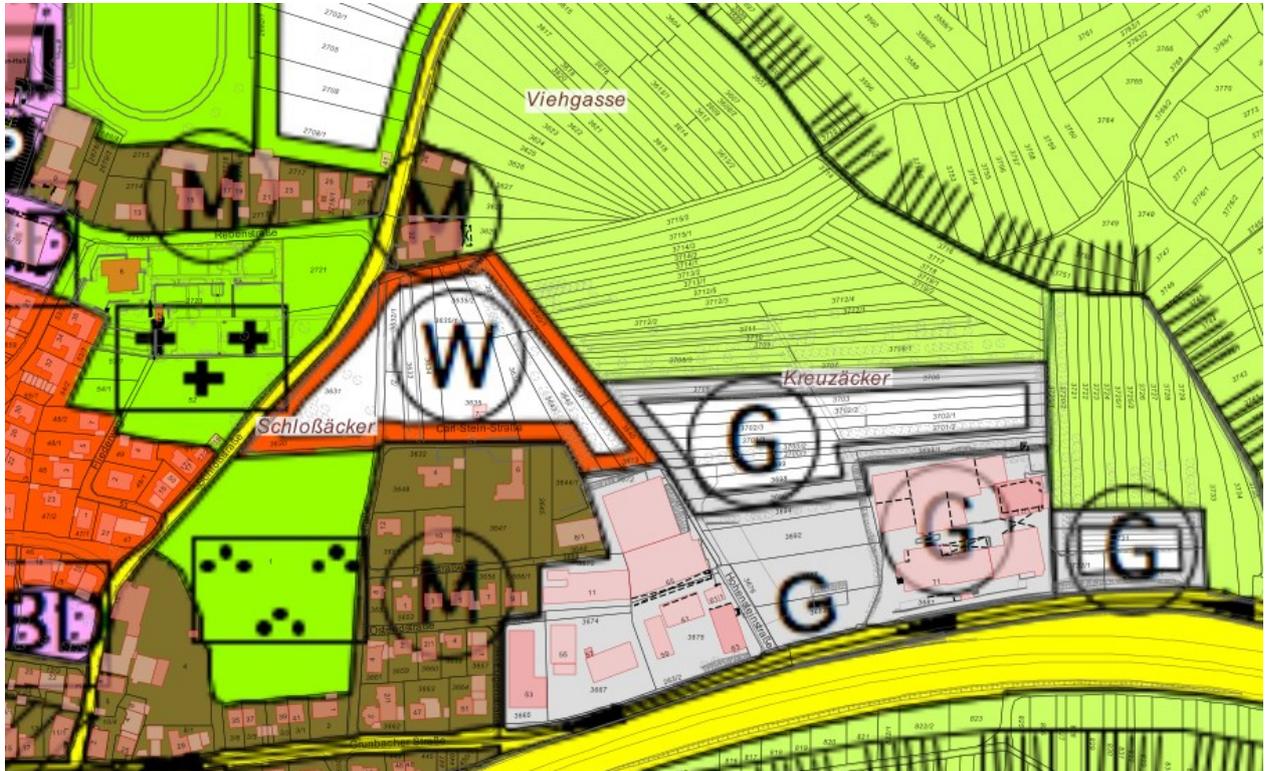
Bei der Verwaltung ist ein Kaufvertrag zur Prüfung eines Vorkaufsrechts eingegangen. Wegen der Bedeutung des Projekts beteiligt die Verwaltung entgegen der Hauptsatzung den Gemeinderat.

Verkauft wurde das ehemalige Jacobi-Areal wie im Plan blau umrahmt. Gelbe Flächen stehen im Eigentum der Stadt.



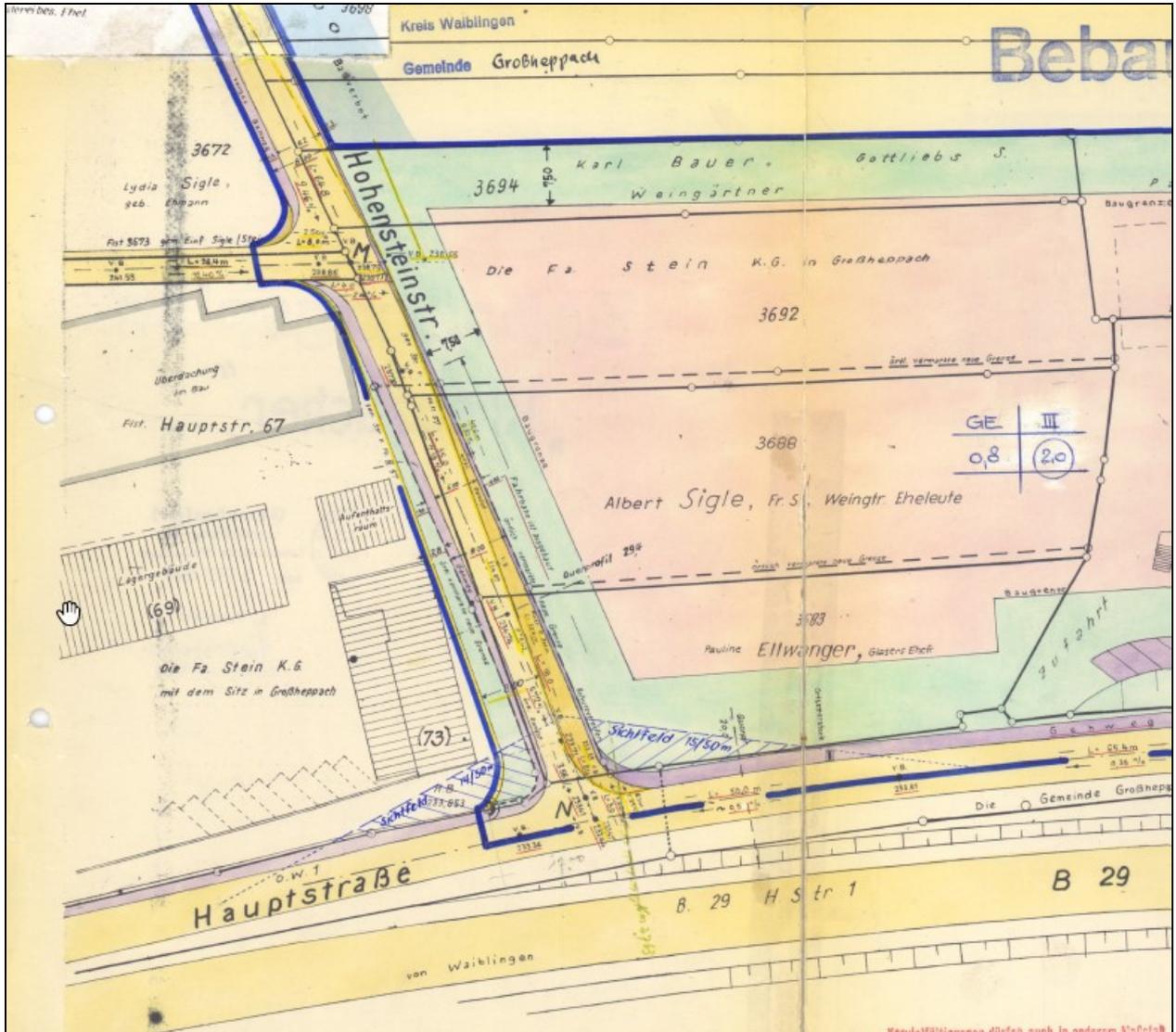
## Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche nördlich des Gewerbegebiets als Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Eine Erweiterung der Fläche nach Norden wurde bei einem Gespräch mit dem Verband Region Stuttgart konstruktiv aufgenommen.



**Bebauungsplan:**

Die Fläche ist mit dem B-Plan Kreuzäcker (32/05) überplant. Hierin ist die heute vorhandene öffentliche Hohensteinstraße nach Norden hin verlängert, um die künftige Gewerbefläche Kreuzäcker und das künftige Wohngebiet Schlossäcker zu erschließen.



## Ausübung des Vorkaufsrechts für den Straßenausbau

Es ergibt sich die Möglichkeit, über das Vorkaufsrecht den fehlenden Grundstücksteil für den Ausbau der Hohensteinstraße nach Norden zu erwerben. Rechtsgrundlage wäre § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

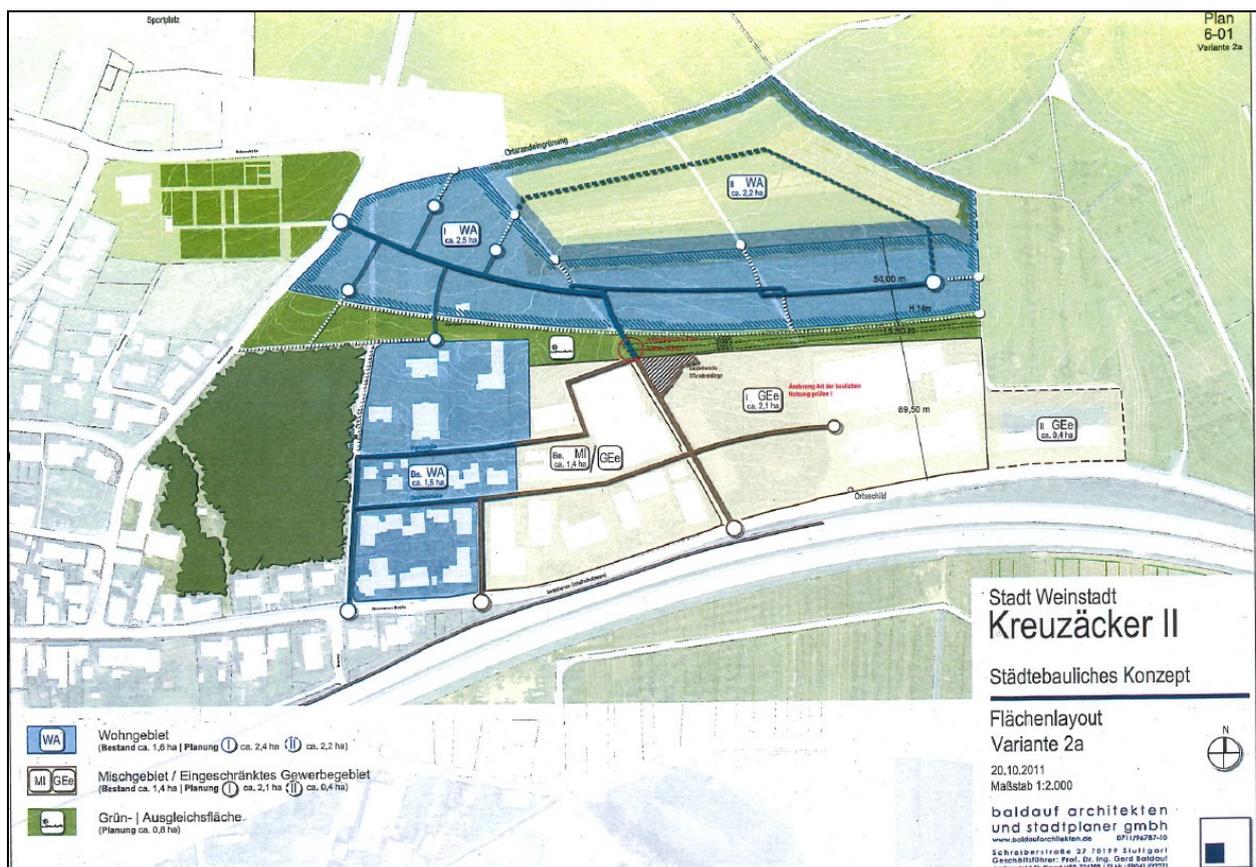
### Baugesetzbuch (BauGB) § 24 Allgemeines Vorkaufsrecht

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,

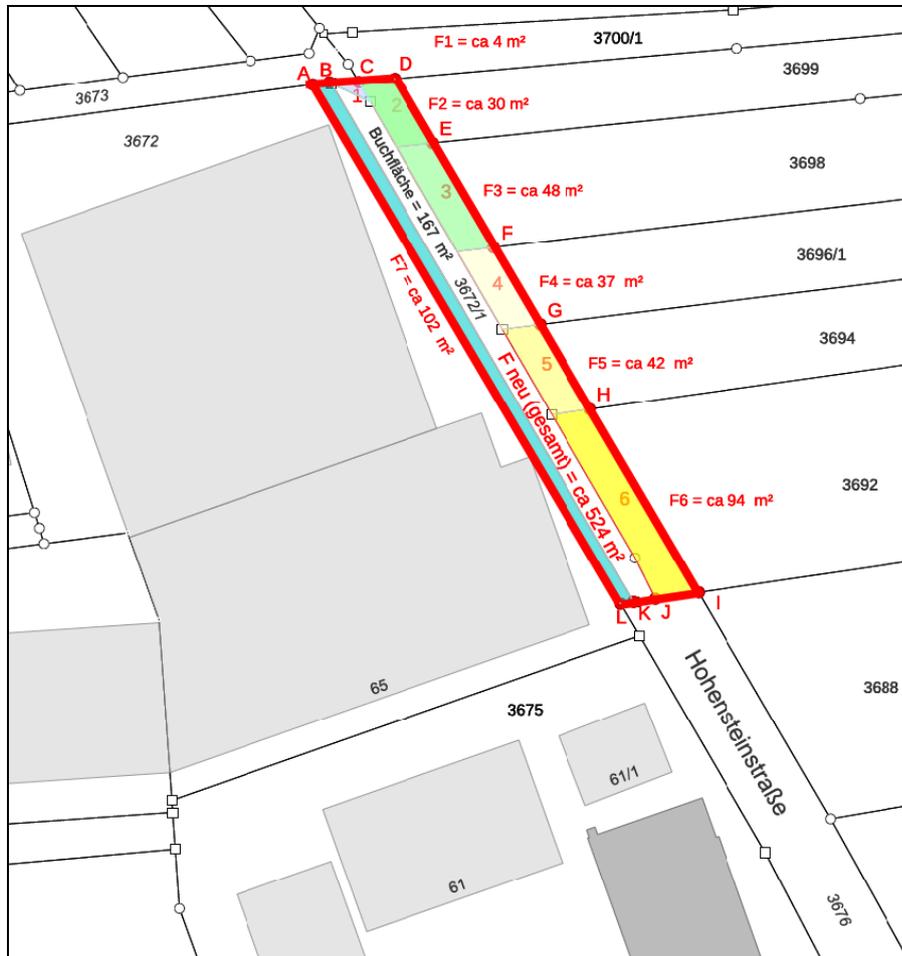
Das Interesse der Stadt besteht darin, die nördlichen Grundstücke erschließen zu können. Es gibt umfangreiche Studien bei der Verwaltung, die sich mit einer Entwicklung der nördlich gelegenen Grundstücke befassen. Alle Studien gehen von der Notwendigkeit der verkehrlichen Erschließung des Gebiets zur Grunbacher Straße über die Hohensteinstraße aus. Die ausschließliche Erschließung über die Schloßstraße ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich (hohe Verkehrsbelastung des gewachsenen Gebiets, Engstellen).

Beispielhaft für die verschiedenen Erschließungsvarianten, die bei der Stadt vorliegen wird folgender Plan gezeigt:



Die Verwaltung empfiehlt daher, das Vorkaufsrecht auszuüben. Selbstverständlich wird lediglich die Teilfläche vorgekauft, die **auf der im Bebauungsplan gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.**

Auf folgender Grafik wird die Fläche rot umfasst dargestellt. Es handelt sich um ca. 524 m<sup>2</sup> (A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-A).



Das Vorkaufsrecht soll zum Verkehrswert ausgeübt werden (§ 28 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB). Dieser beträgt 75 EUR/ m<sup>2</sup>, der Preis, den die Stadt seit je her für Straßenflächen bezahlt.

Dem Erwerber könnte zugesagt werden, den Besitz (nicht das Eigentum) an der gekauften Fläche zu belassen, bis die Erschließung der nördlich gelegenen Gebiete beginnt. Damit wäre seinem Interesse am Weiterbetrieb der LKW-Rampe am nordwestlichen Ende des Gebäudes Grunbacher Str. 65 zumindest so lange nachgekommen.

Städtebauliche Vorplanungen (z.B. BPlan-Vorentwurf) haben gezeigt, dass für die Erschließung der nördlichen Baugebiete auch Alternativerschließungen - nicht über die Hohensteinstraße - möglich sind. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts kann eine Rückgabe des Grundstücks in Aussicht gestellt werden, wenn sich bei der weiteren Planung eine Alternativerschließung ergeben sollte.

Bei einem Vorgespräch konnte der Erwerber nicht dazu bewegt werden, der Stadt die Grundstücksteilfläche vorab einvernehmlich zu veräußern. Vielmehr wurde signalisiert, vom Erwerb insgesamt zurücktreten zu wollen, wenn die Stadt das Vorkaufsrecht insoweit ausüben würde.

