

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Heilbronn

für die Flurstücke Nr. 4740/4, 4741/1, 4741/2, 4741/3, 4741/4, 4742, 4743, 4743/2, 4744, 4745, 4746, 4747, 5575, 5575/1, 5576, 5576/1, 5576/4, 5577/1, 5577/2, 5577/5, 5577/6, 5577/7, 5580/1 und 5581 „Ecke Urbanstraße / Happelstraße“

Auf Grund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37) erlässt der Gemeinderat der Stadt Heilbronn folgende

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

§ 1 Satzungszweck

Die Stadt Heilbronn beabsichtigt, den Bereich „Ecke Urbanstraße / Happelstraße“ in Heilbronn langfristig neu zu ordnen und als gemischte Baufläche weiter zu entwickeln.

Zur Sicherung dieses Ziels erlässt die Stadt Heilbronn eine Vorkaufsrechtssatzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung und die vom Vorkaufsrecht betroffenen Flurstücke ergeben sich aus dem Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 24.11.2021.

Der Lageplan sowie die Begründung vom 24.11.2021 sind Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flurstück Nr. 4740/4, „Urbanstraße“
Flurstück Nr. 4741/1, „Werderstraße“
Flurstück Nr. 4741/2, „Werderstraße 108, 108/1“
Flurstück Nr. 4741/3, „Werderstraße 106“
Flurstück Nr. 4741/4, „Werderstraße“
Flurstück Nr. 4742, „Werderstraße 100“
Flurstück Nr. 4743, „Werderstraße“
Flurstück Nr. 4743/2, „Werderstraße 102“
Flurstück Nr. 4744, „Werderstraße“
Flurstück Nr. 4745, „Wilhelmstraße 43“
Flurstück Nr. 4746, Wilhelmstraße 45, 45/1“
Flurstück Nr. 4747, „Werderstraße 98“
Flurstück Nr. 5575, „Wilhelmstraße 53“
Flurstück Nr. 5575/1, „Wilhelmstraße“
Flurstück Nr. 5576, „Happelstraße 1“
Flurstück Nr. 5576/1, Happelstraße“
Flurstück Nr. 5576/4, „Happelstraße“
Flurstück Nr. 5577/1, „Happelstraße“

Flurstück Nr. 5577/2, Wilhelmstraße 51“
Flurstück Nr. 5577/5, „Happelstraße 3“
Flurstück Nr. 5577/6 „Wilhelmstraße 49“
Flurstück Nr. 5577/7, „Wilhelmstraße“
Flurstück Nr. 5580/1, „Urbanstraße 68, Wilhelmstraße 47“
Flurstück Nr. 5581, „Urbanstraße 70“

§ 3 **Besonderes Vorkaufsrecht**

Im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung steht der Stadt Heilbronn nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken zu.

Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Vertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

§ 4

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

Am 18.11.2021 erfolgte der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 07B/14 Heilbronn „Ecke Urbanstraße / Happelstraße“. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verfolgt die Stadt Heilbronn das Ziel, eine parzellenübergreifende städtebaulich geordnete Entwicklung des Quartiers sicherzustellen. Die seit der Aufsiedelung des Südbahnhof-Areals voranschreitende städtebauliche Aufwertung der dortigen Bebauungsstrukturen lässt sich mittlerweile vermehrt an den benachbarten Quartieren des Südbahnhofs ablesen. Vor allem in der Happelstraße wird intensiv in die Schaffung neuen Wohnraums investiert. Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans 07B/14 ist langfristig eine Anpassung der differenziert gewachsenen Gebäudestrukturen an die gegenwärtigen Erfordernisse hinsichtlich eines lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfelds notwendig.

Um einer Entwicklung vorzubeugen, die durch ausschließlich parzellenbezogene Neubauprojekte aktuelle städtebauliche Defizite dauerhaft manifestiert ist die Schaffung von Planungsrecht notwendig, welches eine langfristige gesamtheitliche Quartiersentwicklung über derzeitige Grundstücksgrenzen hinaus sicherstellt.

Neben neu zu ordnender Bebauung ist auch die langfristige Ausgestaltung der Urbanstraße im Blick zu behalten. Für eine spätere Neugliederung der Urbanstraße wurden in den vergangenen 20 Jahren Bebauungspläne der nördlich gelegenen Quartiere so angelegt, dass von der Urbanstraße abgerückte Baugrenzen und Baulinien dieser Entwicklung Rechnung trugen. Dementsprechend erfolgten Neubauten entlang dieser Linien. Auch der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist von dieser langfristigen Planung betroffen. Ein Erwerb der betreffenden Grundstücke ermöglicht eine spätere Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche.

gez. Dr. Böhmer