



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 07.12.2021

Gz. 63.3/Frm-10.00.4-
288285/2021

Telefon 56-2710

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	11.01.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	20.01.2022	öffentlich

Anlagen

Bezug:

- Drucksache Nr. 293/2021
- Drucksache Nr. 293a/2021
- Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 24.11.2021
- Vorkaufsrechtssatzung mit Begründung vom 24.11.2021

Betreff

Vorkaufsrechtssatzung "Ecke Urbanstraße / Happelstraße"**- Satzungsbeschluss -****I. Antrag**

Für den Bereich „Ecke Urbanstraße / Happelstraße“ wird folgende Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB beschlossen:

**Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Heilbronn
für die Flurstücke Nrn. 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 der Grundlage 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.

II. Sachverhalt

Das städtebauliche Instrument der Vorkaufsrechtssatzung gibt einer Gemeinde die Zugriffsmöglichkeit auf Grundstücke, sofern diese zum Verkauf angeboten werden.

Ein Vorkaufsrecht wird in der Regel angewendet, sofern die angebotenen Grundstücke später einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen oder der Erwerb des Grundstückes durch Dritte eine beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verhindern würde.

Die Gemeinde muss bei Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes in einen eventuell vorhandenen Vertrag zu den dort ausgehandelten Konditionen einsteigen.

Abweichend davon kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstückes zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der mit Dritten vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich übersteigt.

Die betreffenden Grundstücke bilden ein zusammenhängendes Quartier südlich der Heilbronner Kernstadt. Sie sind in unterschiedlicher Art und Dichte bebaut und beherbergen sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen. Um langfristig eine Anpassung der differenziert gewachsenen Gebäudestrukturen an die gegenwärtigen Erfordernisse hinsichtlich eines lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfelds zu erreichen wurde am 18.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 07B/14 Heilbronn „Ecke Urbanstraße / Happelstraße“ beschlossen (GR-DS 293/2021 und 293a/2021).

Neben neu zu ordnender Bebauung ist 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 (siehe Penny Markt, Bike Maxx, Lidl mit Parkhaus, sowie Sitz der Stadtsiedlung). Auch der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist von dieser langfristigen Planung betroffen.

Ein Vorkaufsrecht gibt der Stadt die Möglichkeit, im Bedarfsfall zeitnah handeln zu können und langfristige Planungen durch eigenen Grunderwerb zu sichern.

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts fallen Grundstückserwerbskosten an.
Diese sind jedoch derzeit noch nicht zu benennen.

Sollte es zu einem Grundstückskauf kommen, werden die damit verbundenen Kosten im Rahmen der erforderlichen Drucksache dargelegt.

III. Finanzwirtschaft

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Bei dem Vorhaben handelt es sich um kein Projekt im Sinne der Leitlinien zur Bürgerbeteiligung, da es sich um kein raum- oder entwicklungsbedeutsames Vorhaben handelt.