



Dezernat IV

Planungs- und Baurechtsamt

Datum 24.03.2022

Gz. 63.3/kar-10.00.4-
102386/2022

Telefon 56-3282

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Neckargartach	27.04.2022	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	10.05.2022	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	19.05.2022	öffentlich

Bezug

Bebauungsplan 44C/15 Heilbronn-Neckargartach "Innovationspark Steinäcker"
- Aufstellungsbeschluss und Zustimmung zum Konzept - (DS 133/2022)

Anlagen

Vorkaufsrechtssatzung

- Begründung vom 17.03.2022
- Lageplan mit Abgrenzung vom 17.03.2022

Betreff

Vorkaufsrechtssatzung "Innovationspark Steinäcker"
- Satzungsbeschluss -

I. Antrag

Auf der Grundlage von § 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) und § 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) erlässt der Gemeinderat der Stadt Heilbronn folgende

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht
„Innovationspark Steinäcker“

§1 Satzungszweck

Die Stadt Heilbronn entwickelt gemeinsam mit dem Konsortium Innovationspark KI Baden-Württemberg / Heilbronn im Gebiet Steinäcker, östlich des Industrieparks Böllinger Höfe einen Innovationspark zur Forschung und Entwicklung von KI-basierten Produkten, Anwendungen und Dienstleistungen.

Zur Sicherung dieses Ziels erlässt die Stadt Heilbronn eine Vorkaufsrechtssatzung für die nicht-städtischen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung und die vom Vorkaufsrecht betroffenen Flurstücke ergeben sich aus dem Lageplan des Planungs- und Baurechtsamts vom 17.03.2022.

Der Lageplan sowie die Begründung vom 17.03.2022 sind Bestandteil dieser Satzung.

An folgenden Flurstücken der Gemarkung Heilbronn-Neckargartach steht der Stadt Heilbronn, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, ein besonderes Vorkaufsrecht zu:

Teilbereich A

1800/1 (Feldweg, teilw. Innerhalb), 1807 (teilw. innerhalb), 1808 (teilw. innerhalb), 1809, 1810, 1811, 1812, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1821/1 (Feldweg), 1828, 1828/1 (Feldweg), 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1845, 1845/1 (Feldweg, teilw. Innerhalb), 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1860/1 (Feldweg, teilw. Innerhalb), 1865 (teilw. Innerhalb), 1870, 1871, 1872, 1873, 1875, 1876, 1876/1 (Feldweg), 1877, 1878, 1879, 1881, 1882, 1883, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1900/1 (Feldweg), 1902, 1902/1 (Feldweg, teilw. innerhalb), 1904, 1905, 1906, 1908, 1909, 1910, 1910/1 (Feldweg, teilw. innerhalb), 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1918/1 (Feldweg), 1920, 1920/1, 1921, 1922, 1923, 1924, 1926, 1926/1 (Feldweg), 1927, 1928, 1929, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1949, 1949/1 (Feldweg, teilw. innerhalb), 1950, 1950/1 (Feldweg), 1950/2 (Feldweg, teilw. innerhalb), 1951, 1952, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1959/1 (Feldweg), 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967 (teilw. innerhalb), 1968/1 (teilw. innerhalb), 1971 (teilw. innerhalb), 1971/3 (teilw. innerhalb), 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1979/1, 1981 (teilw. innerhalb), 1982 (teilw. innerhalb), 1983 (teilw. innerhalb), 1984 (teilw. innerhalb), 1985 (teilw. innerhalb), 1986 (teilw. innerhalb), 1987 (teilw. innerhalb), 1988 (teilw. innerhalb), 1989 (teilw. innerhalb), 1990 (teilw. innerhalb), 1990/1, 1991 (teilw. innerhalb), 1991/1, 1992, 2079 (teilw. innerhalb), 2080, 2081, 2184 (Feldweg, teilw. innerhalb)

Teilbereich B

1944, 5891

§ 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 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II. Sachverhalt

Der Standort Heilbronn hat nach einem landesweiten Standortwettbewerb die Zusage für eine Förderung des Landes Baden-Württemberg zum Aufbau eines Innovationsparks zur Forschung und Entwicklung von Künstlicher Intelligenz (KI) im Gebiet Steinäcker erhalten. Mit der Ansiedlung des KI-Innovationsparks in den Steinäckern wird der Wirtschaftsstandort Heilbronn zukunftsgerecht aufstellt und neue, hochwertige Arbeitsplätze geschaffen.

Der Bebauungsplan 44C/15 Heilbronn-Neckargartach „Innovationspark Steinäcker“ (s. DS 133/2022) schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des landesweit bedeutsamen KI-Innovationsparks. Hierfür ist die Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Sonderbaufläche erforderlich. Darüber hinaus soll der vorliegende Bebauungsplan die innere Erschließung sowie die landschaftliche Einbindung des Innovationsparks planungsrechtlich absichern.

Für die angestrebte Ausbildung von Kompetenzzentren wird die Zuteilung von bedarfsgerecht großen und zusammenhängenden Baugrundstücken erforderlich. Die Flächen im Innovationspark Steinäcker sollen aufgrund der Bauflächenknappheit für hochwertige gewerbliche Nutzungen sowie Forschungseinrichtungen reserviert werden.

Das städtebauliche Instrument der Vorkaufsrechtssatzung gibt einer Gemeinde die Zugriffsmöglichkeit auf Grundstücke, sofern diese zum Verkauf angeboten werden. Ein besonderes 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 Vorkaufsrechts in einen eventuell vorhandenen Vertrag zu den dort ausgehandelten Konditionen einsteigen. Abweichend davon kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der mit Dritten vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich übersteigt.

Das Vorkaufsrecht gibt der Stadt die Möglichkeit, im Bedarfsfall zeitnah handeln zu können und langfristig Planungen durch eigenen Grunderwerb zu sichern. Die rechtzeitige Einführung der Vorkaufsrechtssatzung erleichtert die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Vorkaufssatzung soll auch dazu beitragen, dass im Innovationspark keine Baulücken entstehen oder sich gar verfestigen können.

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.