



Dezernat IV

**Planungs- und Baurechtsamt**

Datum 16.01.2024

Gz. 63.3/vF-61.36-  
352274/2023

Telefon 56-3236

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bezirksbeirat Böckingen	29.04.2024	nicht öffentlich
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	30.04.2024	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	14.05.2024	öffentlich

Anlagen

Satzungstext vom 16.01.2024

Lageplan vom 16.01.2024

Begründung vom 16.01.2024

Betreff

**Vorkaufsrechtssatzung „Längelter“  
- Satzungsbeschluss -****I. Antrag**

Auf der Grundlage von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), 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  
„Längelter“**

**§1  
Satzungszweck**

Die Stadt Heilbronn beabsichtigt, den Bereich „Längelter“ in Heilbronn-Böckingen neu zu ordnen und als Wohngebiet 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 16.01.2024. Der Lageplan vom 16.01.2024 sowie die Begründung vom 16.01.2024 sind Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

#### Teilbereich A

teilw. Feldweg 3337, teilw. Feldweg 3354, teilw. 3413, Feldweg 3426, Feldweg 3452, Feldweg 3453, Feldweg 3454, Teilw. 3461 (Längelterstraße), teilw. 3480, teilw. 3481, teilw. 3482, 3483-3486, 3487/1, 3487/2, 3487/3, 3487/4, 3488, 3488/1, 3489/1, 3489/2, teilw. Feldweg 3490, 3490/1, 3490/2, 3491-3494, 3495-3499, 3499/1, teilw. 3500, 3501, teilw. Feldweg 3500/1, 3502, 3504-3507, 3508/1, 3508/2, 3509, 3510, 3511/1, 3511/2, 3512-3518, 3521-3525, Feldweg 3576; 3577 – 3580, 3583, 3583/3, 3583/4, teilw. Feldweg 3584, teilw. Feldweg 3595, 3598, 3599/1, 3599/2, 3599/3, Feldweg 3600, 3600/2, 3601, 3601/1, 3602, 3602/1, 3604, 3606-3616, 3618, 3619, 3623, Feldweg 3645, teilw. 3650 (Im Haselter), teilw. Feldweg 3670, teilw. 4421, 4422, 4423/1, 4423/2, 4424, 4425/1, 4425/2, 4426, 4528 – 4542, 4526/1, 4526/2, 4626/3, 4526/4, 4526/5, 4527/1, 4527/2, 4527/3, 4543, 4544, 4545/1, 4545/2, 4546/1, 4546/2, 4547, 4548/1, 4549, 4550, 4564/5, 4564/6, 4564/7, teilw. 4566/6, 4569, 4570, 4570/1, 4571 – 4574, 4574/1, 4575, 4575/1, 4576, teilw. 4577 (Friedrichstraße), 4577/1, 4577/2, 4578, teilw. 4582/3 (Sickingenstraße), teilw. Feldweg 4635

#### Teilbereich B

4444, 4445

### **§ 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

### 1) Städtebauliche Zielsetzung / Erfordernis

Die Gemeinde kann gemäß § 25 des Baugesetzbuchs in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Heilbronn wird in der Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Grundlage dieser Bewertung war eine gutachterliche Untersuchung im Auftrag des Landes

- zum Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Wohnungsnachfrage zum Wohnungsangebot),
- zur Wohnungsversorgung für Neubürger (Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung),
- zur Mietbelastungsquote (Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Bruttowarmmiete),
- zur Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten sowie
- zur Mietpreisdifferenz (Differenz zwischen Vergleichsmieten für Bestandsmietverträge und Angebotsmieten für Neuverträge) bzw. zur absoluten Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten.

Danach wurden in Heilbronn die Grenzwerte bei allen aufgeführten Kriterien, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweisen, überschritten.

Durch derzeit in Planung befindliche Großprojekte (wie dem IPAI Steinäcker oder dem Ausbau des Bildungscampus) werden Arbeits- und Studienplätze in erheblichem Umfang geschaffen, die die Nachfrage nach Wohnraum zukünftig noch erheblich steigern werden.

Vor dem Hintergrund des derzeitigen und zukünftigen erheblichen Bedarfs an Wohnraum in Heilbronn, der nicht nur über Innenentwicklung gedeckt werden kann, möchte die Stadt Heilbronn im Bereich Längelter ein Wohngebiet mit ca. 800 bis 1000 Wohneinheiten entwickeln.

Nach einem Grundsatzbeschluss im Gemeinderat von 2017 wurde hierzu im Jahr 2019 ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Den ersten Preis gewann die Arbeitsgemeinschaft Citiplan (Stadtplaner) und Sigmund Landschaftsarchitekten (Freiraumplanung). Daraufhin wurde das Büro Citiplan mit der weiteren Konzeptbearbeitung beauftragt:

Die weiterentwickelte Konzeption beinhaltet größtenteils den Neubau von Wohnbebauung in unterschiedlicher Art und Dichte, sowie sonstige Nutzungen (wie Grundschule, Kindergarten, Quartierszentrum, Bäckerei, Gastronomie und Arztpraxen), die vor allem am zentralen Quartiersplatz angeordnet sind. Der Längelter ist Teil des Aktionsprogramms Wohnen, so dass die Schaffung von kostengünstigen Mietwohnungen ein wesentliches Entwicklungsziel darstellt. Das neue Baugebiet soll als Klimaquartier nachhaltig und zukunftsorientiert umgesetzt werden, sodass es sich durch großzügige Grünbereiche und den nachhaltigen Umgang mit Mobilität, Wasser, Energie und Boden von anderen Baugebieten unterscheidet. Dabei soll

ein vielfältiges Quartier entstehen, in dem man gut wohnen kann und in dem ein gutes Klima des Zusammenlebens herrscht.

Zur Umsetzung des Baugebiets sind der Bau einer neuen Erschließungsstraße entlang der Stadtbahnlinie, die das Gebiet an das überörtliche Straßennetz anbindet, sowie Investitionen in die äußere Entwässerung des Gebiets erforderlich. U.a. ist südlich des Baugebiets ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das bereits im bestehenden Bebauungsplan in fast gleicher Lage enthalten ist.

Zur Realisierung der o.g. Ziele und Planungen ist Grunderwerb erforderlich, der über die vorliegende Satzung gesichert bzw. erleichtert werden soll. Weiterhin sollen Grundstücksspekulationen vermieden werden.

## 2) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das eigentliche Baugebiet inklusive der äußeren Erschließung (Teilfläche A) sowie die Fläche für den Bau eines Regenrückhaltebeckens, das voraussichtlich für die Entwässerung des Gebiets erforderlich ist (Teilfläche B).

### Teilbereich A

Kernbereich des Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung sind alle im städtebaulichen Konzept beinhalteten Flurstücke, welche für die Realisierung des eigentlichen Baugebiets (inklusive der zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen) notwendig sind. Dabei geht die Abgrenzung für das Baugebiet auf die Auslobung für den städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb von 2019 sowie den prämierten Siegerentwurf zurück, der in den vergangenen Jahren durch das Büro citiplan mit Sigmund Landschaftsarchitekten unter Einbindung der Gremien des Gemeinderats, der Verwaltung sowie externer Fachleute weiterentwickelt wurde.

Einbezogen wurden zudem die Teile der Flurstücke 4426 und 4425/1, die außerhalb des eigentlichen Baugebiets liegen, jedoch zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen im südwestlichen Teil des Baugebiets (insbes. zur Randeingrünung zur offenen Landschaft) erforderlich sind. Gleiches gilt für die Teilflächen der Flurstücke 3498, 3501 und 3502, die zur Regenwasserretention bzw. zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden.

Enthalten sind zudem die nach dem jetzigen Planungsstand erforderlichen Flächen für die äußere Verkehrserschließung des Baugebiets, wofür das Flurstück 3337 sowie Teile der Flurstücke 3354, 3413, 3498, 3501, 3502 und 3504 benötigt werden. Die neue Straße mit separatem Fuß- und Radweg und Grünstreifen entlang der Stadtbahnlinie soll (als Lückenschluss zwischen der Straße Im Haselter und dem Kreisverkehr am Sonnenbrunnen) das neue Baugebiet über die bestehende Eisenbahnunterführung an das Hauptverkehrsnetz anbinden.

### Teilbereich B

In die separate Teilfläche B wurden die Flurstücke Nr. 4444 und Nr. 4445 in der Senke entlang der Heckenstraße bzw. des Bruhwegs zur Sicherung der Flächen für ein Regenrückhaltebecken zugunsten des Baugebiets einbezogen. Bereits der bestehende Bebauungsplan 32B/8 setzte hier eine öffentliche Erschließungsstraße bzw. eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken fest.

### 3) Wirkung der Vorkaufsrechtssatzung

Das städtebauliche Instrument der Vorkaufsrechtssatzung gibt einer Gemeinde die Zugriffsmöglichkeit auf Grundstücke, sofern diese zum Verkauf angeboten werden und nicht die gesetzlich geregelten Ausschlussgründe in § 26 des Baugesetzbuchs greifen (u.a. bei einem Verkauf an den Ehepartner oder einen nahen Verwandten des Eigentümers).

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.

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 Konzeptes und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts fallen Grunderwerbskosten an. Über die Vorkaufsfälle wird gemäß der in der Hauptsatzung und Zuständigkeitsordnung geltenden Zuständigkeiten entschieden.

### **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.

### **V. Klimaschutz**

Die Entscheidung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Klima.

Allerdings würde der mit der Satzung unterstützte Grunderwerb von Grundstücken die Umsetzung eines Klimaschutzkonzeptes bei der geplanten Baugebietsentwicklung erleichtern.