



Dezernat IV
Planungs- und Baurechtsamt

Datum 02.08.2021
Gz. 63.3/sn-10.00.4-
179630/2021
Telefon 56-2718

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	14.09.2021	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	23.09.2021	öffentlich

Anlagen

Anlagen digital:

Drucksache Nr. 90/2020 vom 06.03.2020

Auszug "Sanierungsziele" aus den vorbereitenden Untersuchungen

Anlagen analog:

Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 02.08.2021

Vorkaufsrechtssatzung mit Begründung vom 02.08.2021

Betreff

Sanierung "Innenstadt - Heilbronn"**1) Fortschreibung der Sanierungsziele**
2) Vorkaufsrechtssatzung "Nördlich Schellengasse"
- Satzungsbeschluss -
I. Antrag

- 1) Die Sanierungsziele für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt-Heilbronn“ werden fortgeschrieben.

Als weiteres Sanierungsziel wird die

„Einrichtung eines Quartierszentrums“

aufgenommen.

- 2) Für den Bereich „Nördlich Schellengasse“ wird folgende Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 BauGB beschlossen:

**Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Heilbronn
für die Flurstücke Nr. 361/1, 361/4, 346/3
„Nördlich Schellengasse“**

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. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I. S. 2939) erlässt der Gemeinderat der Stadt Heilbronn folgende

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht.

§ 1

An folgenden Flurstücken steht der Stadt Heilbronn ein besonderes Vorkaufsrecht zu:

Flurstück Nr. 361/1 „Sülmer Straße 68, Schellengasse 5“

Flurstück Nr. 361/4 „Schellengasse 7 und 9“

Flurstück Nr. 346/3 „Schellengasse 13“

§ 2

Der Geltungsbereich der Satzung und die vom Vorkaufsrecht betroffenen Flurstücke sind im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 02.08.2021 dargestellt.
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

II. Sachverhalt

Zu 1):

Die Bewohnerstruktur des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt-Heilbronn“ ist geprägt durch eine gesellschaftliche, kulturelle und soziale Vielfalt.

Mit der Einrichtung eines „Quartierszentrums“ soll den Bewohnern eine öffentliche Einrichtung angeboten werden, die Raum für sozialen Austausch und Angebote zur Hilfe, Unterstützung, Bildung, Kultur, Gesundheit und Selbsthilfe bietet.

Das Quartierszentrum ist eine wohnortnahe, öffentliche und niederschwellig zugängliche Einrichtung für die Bewohner und Akteure des Sanierungsgebietes.

Zu 2):

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. Das Vorkaufsrecht kann auch rückwirkend, sofern der Grundstückseigentümer das Grundstück bereits an einen Dritten verkauft hat, bis einer Frist von zwei Monaten geltend gemacht werden.

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.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Nördlich Schellengasse“ umfasst die Flurstücke Nr. 361/1 „Sülmer Straße 68/Schellengasse 5“, Nr. 361/4 „Schellengasse 7 und 9“ und Nr. 346/3 „Schellengasse 13“.

Er ist im Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 02.08.2021 umgrenzt.

Die Flurstücke im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung eignen sich besonders zur Einrichtung eines Quartierszentrums. Sie liegen zentral in den der Planungskonzeption zur Einrichtung von Familienzentren zugrundeliegenden Einzugsbereichen/Quartieren des Amtes für Familien, Jugend und Senioren und sind sowohl fußläufig als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Zudem sind in der nördlichen Innenstadt, hier von der Kaiserstraße im Süden, bis zur Dammstraße im Norden, die entsprechenden Zielgruppen für solch eine Gemeinbedarfseinrichtung vorhanden.

Außerdem befindet sich im Geltungsbereich eine hochfrequentierte soziale Einrichtung der Diakonie sodass gegenseitige Fühlungsvorteile zu erwarten sind.

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das „Kirchhöfle“, das als Freifläche in die Konzeption des Quartierszentrums eingebunden werden kann.

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.