

## **Vorkaufsrechtssatzung „Längelter“**

### **- Begründung -**

#### 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.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet größtenteils als Baufläche (vor allem für Wohnen, aber auch für schulische und kirchliche Zwecke) dargestellt. Lediglich westlich des ehemaligen Geländes der Fritz-Ulrich-Schule stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der jedoch (bis auf wenige Grundstücke in Randlage, die über bestehende Straßen erschlossen werden konnten) nicht umgesetzt wurde.

Momentan wird die Fläche vor allem gärtnerisch bzw. als Freizeitgarten sowie zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt bzw. liegt teilweise brach.

Das Baugebiet Längelter ist eines von zwei regionalen Siedlungsschwerpunkten in Heilbronn und hat somit eine hohe Bedeutung für die Weiterentwicklung des Stadtteils Böckingen und für die Wohnraumversorgung der Gesamtstadt Heilbronn. Die stetig steigende Wohnraumnachfrage kann durch Innenentwicklung allein nicht gedeckt werden. Somit wurde im Rahmen des Wohnbauflächenkonzeptes im Januar 2017 der Auftrag vom Gemeinderat erteilt, das Baugebiet „Längelter“ unter Einbeziehung des Geländes der Fritz-Ulrich-Schule zu entwickeln. Aufgrund der Größenordnung wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt.

Bereits im Sommer 2018 wurde die Öffentlichkeit in die Entwicklung der Wettbewerbsauslobung mit den Zielen und Rahmenbedingungen für das neue Baugebiet eingebunden. Unter Beteiligung der Gremien, des Gemeinderats, der Behörden, der teilnehmenden Preisrichter sowie der Öffentlichkeit wurde daraufhin die Aufgabenstellung für einen städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerb erarbeitet und im darauffolgenden Jahr 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 und Nahversorgung), 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. Eine amtliche Umlegung allein ist nicht ausreichend, um das

## 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 Regenrückhaltung 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.

gez.

I.V. Schoch