

Zweckverband Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen

Sachbearbeiter: Andreas Menker, Holger Gora
Datum: 14. Juni 2022
Gremienvorlage: öffentlich **Vorlage-Nr.:** 5
Gremium: **Verbandsversammlung** am: 19.07.2022
Kennwort: Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ für auf Leimener Gemarkung liegende Grundstücke
Begriff: Vorkaufssatzung

Tagesordnungspunkt:

5

Beschlussvorschlag:

- 1) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird dem Erlass einer Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nummer Baugesetzbuch (BauGB)“ für alle auf Leimener Gemarkung und zugleich im Zweckverbandsgebiet liegenden Grundstücke zugestimmt (Vorkaufssatzung).
 - 2) Die Verbandsverwaltung wird mit der Ausfertigung der Satzung beauftragt.
 - 3) Die neue Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
 - 4) Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vom 29. April 2019 für das Gebiet "Interkommunales Gewerbegebiet Leimen-Heidelberg - Bereich Leimen" in Leimen Mitte, wird aufgehoben.
 - 5) Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht vom 29. April 2019 für das Gebiet "Interkommunales Gewerbegebiet Leimen-Heidelberg, Bereich Gewerbegebiet Nord II, 1. Änderung und Neufassung" in Leimen Mitte wird aufgehoben.
-

Sachverhalt:

Zusammenfassung der Begründung:

Für Teilflächen von auf Leimener Gemarkung liegende Grundstücke bestehen Vorkaufssatzungen nach § 25 BauGB. Das Besondere Vorkaufsrecht soll nunmehr auf alle innerhalb des Zweckverbands liegenden Leimener Grundstücke ausgedehnt werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und damit die innerhalb des Zweckverbandsgebietes gemeindeübergreifend geplanten städtebaulichen Maßnahmen abzusichern.

Begründung:

Der Zweckverband „Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen“ hat am 1. Januar 2021 seine Arbeit aufgenommen. Von den beiden den Zweckverband tragenden Gemeinden Heidelberg und Leimen wurde die Planungshoheit auf den Zweckverband übertragen. Hierzu gehört auch der Erlass von Vorkaufssatzungen nach § 25 BauGB.

Für die im Bebauungsplangebiet "Gewerbegebiet Rohrbach-Süd" liegenden Flächen wurde im März 2020 eine Satzung der Stadt Heidelberg für ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB rechtskräftig. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die auf Heidelberger Gemarkung liegenden Grundstücke zwischen der Bahnlinie Heidelberg-Bruchsal und der Landesstraße südlich der Hatschekstraße, die zum Zweckverbandsgebiet gehören. Das Vorkaufsrecht für diese Flächen ging mit Gründung des Zweckverbandes zum 1. Januar 2021 auf diesen über.

Auf Leimener Gemarkung liegend bestehen im Zweckverbandsgebiet seit dem April 2019 zwei rechtskräftige Satzungen der Stadt Leimen für Besondere Vorkaufsrechte. Die Vorkaufsrechte gingen ebenfalls mit Gründung des Zweckverbandes zum 1. Januar 2021 auf diesen über. Die Vorkaufssatzungen gelten für Flächen von Etex/Eternit und Teilen von Heidelberg Cement.

Mit der Satzung wird das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB auf alle auf Leimener Gemarkung liegenden Grundstücke des Zweckverbandes in einer Satzung gebündelt. Die derzeit noch bestehenden zwei Vorkaufssatzungen auf Leimener Gemarkung werden durch ortsübliche Bekanntmachungen aufgehoben. Zugleich wird diese Satzung mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Diese neue Satzung hat einen klaren Bezug zu dem vom Zweckverband beschlossenen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet des Zweckverbandes.

Das Besondere Vorkaufsrecht:

§ 25 Absatz 1 Nummer 2 BauGB ermächtigt den Zweckverband zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Erlass einer Vorkaufssatzung ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auszuüben, in denen der Zweckverband städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes hat über das gesamte Zweckverbandsgebiet einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet Heidelberg-Leimen" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Juli 2021 bekannt gemacht. Das Satzungs-vorkaufsrecht nach Nummer 2 ermöglicht dem Zweckverband im Rahmen der Bestimmungen des BauGB den Zugriff auf Grundstücke, um die anstehenden Maßnahmen leichter vorbereiten und verwirklichen zu können. Darüber hinaus hat die Verbandsversammlung in seiner Sitzung am 9. Februar 2022 beschlossen, Mittel und Instrumente der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme anzuwenden, um die komplexe Aufgabe der Entwicklung des Gebietes angemessen erledigen zu können.

Ziele des Bebauungsplans:

Ausgehend von den bestehenden Planungen und der vorhandenen Bebauung mit ihren Nutzungen soll ein gemeinsames Industrie- und Gewerbegebiet entwickelt, erschlossen und vermarktet werden. Die Zweckverbandsflächen sind bisher nur in Teilen mit Bebauungsplänen durch die beiden Städte überplant worden. Zu den unbeplanten Flächen gehören bisher unbebaute Flächen wie das Gewann

Fautenbühl. Es zeichnet sich ab, dass größere im Zweckverband liegende Betriebsflächen nicht mehr benötigt werden. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen städtebaulich zu ordnen und für eine zukünftige gewerbliche/industrielle Nutzung zu sichern. In diesem Zusammenhang sollen auch die bestehenden Bebauungspläne integriert werden. Ein weiteres Ziel ist, eine durch das Zweckverbandsgebiet liegende neue Verbindungsstraße zu sichern. Diese soll die L 600 (Schwetzinger Straße in Leimen) im Westen mit der L 594 (Rohrbacher Straße) im Osten verbinden. Die Heidelberger Gewerbeflächen sollen über eine Nord-Süd-Verbindung an die neue Ost-West-Verbindungsstraße angeschlossen werden. Mit der neuen Verbindungsstraße soll zugleich die im Inneren liegenden Flächen in der Tiefe erschlossen und im Weiteren die südlichen und nördlichen Gewerbeflächen untereinander verknüpft werden. Mit in die verkehrlichen Planungen aufgenommen werden soll ferner die Absicherung eines neuen S-Bahn-Haltpunktes an der im Westen verlaufenden Bahnlinie Heidelberg–Bruchsal. Dieser S-Bahn-Haltepunkt soll auch an das im Osten des Zweckverbandgebietes verlaufende Straßenbahnnetz angeschlossen werden. Geplant ist, die Straßenbahnlinie einschließlich einer Rad- und Fußwegeverbindung in die Planungen der neuen durchlaufenden Verbindungsstraße zu integrieren.

Beteiligung der Städte:

Die politischen Gremien der beiden Städte Heidelberg und Leimen werden über die Beschlussfassung der Verbandsversammlung informiert.

Kosten:

Mit Ausnahme der Personal- und Veröffentlichungskosten entstehen dem Verband über den Erlass der Vorkaufssatzung keine weiteren Kosten. Die Kosten werden über den Haushalt des Zweckverbandes getragen.

Bisherige Beratungsergebnisse:

keine

Als Anlage beigefügt:

☐ Folgekostenberechnung ☒ Karten/Folien ☒ Sonstiges

Anlage 1: Satzungstext der Vorkaufssatzung

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich der Vorkaufssatzung

Handzeichen Sachbearbeiter:	Datum:
Mitzeichnung Geschäftsführer:	Datum:
Mitzeichnung stv. Geschäftsführer:	Datum:
Mitzeichnung Verbandsvorsitzender:	Datum:
Mitzeichnung stv. Verbandsvorsitzender:	Datum: