



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung  
Az: 61-28-21  
Datum: 26.11.2020

**2020/244**  
**öffentlich**

## Sitzungsvorlage

| Beratungsfolge | Datum      | TOP-Nr. |
|----------------|------------|---------|
| Rat der Stadt  | 17.12.2020 |         |

### Betreff

Satzung zur Bezeichnung von Flächen, in denen die Stadt nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ein besonderes Vorkaufsrecht beansprucht (Vorkaufsrechtssatzung 2)  
hier: Satzungsbeschluss

### Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung  
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

### Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt die Satzung zur Bezeichnung von Flächen, in denen die Stadt nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ein besonderes Vorkaufsrecht beansprucht (Vorkaufsrechtssatzung 2).

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Kravanja  
Bürgermeister

Lenort  
Stadtbaurätin

## **Sachverhalt**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung 2 liegt im Ortsteil Castrop in der nördlichen Innenstadt, westlich des Busbahnhofs und südöstlich des Altstadttrings. Es handelt sich um die Fläche um das ehemalige Gebäude „Bundespost“. Der genaue Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigelegten Lageplan zu entnehmen und umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Castrop, Flur 6, Flurstücke: 1031, 1035, 1036, 1106, 1107, 1129, 1131, 1139, 1175, 1176, 1178, 1187, 1203, 1204, 1205, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1226, 1227, 1256, 1257, 1258, 1261 (teilweise), 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1295, 1296, 1298, 1299, 1301 (teilweise), 1302, 1303, 1315, 1323

Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstücke: 227, 335, 379, 380, 381, 691

Gemarkung Castrop, Flur 8, Flurstücke: 79, 80.

Alle zum Geltungsbereich gehörenden Flurstücke liegen auch im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 252. Die öffentlichen Verkehrsflächen liegen, obwohl sie sich bereits im städtischen Eigentum befinden, im Geltungsbereich der Satzung, um die Lesbarkeit zu verbessern und die Planungsabsicht zu verdeutlichen.

### **2. Anlass und Erfordernis der Satzung**

Die Flächen des Satzungsgebiets werden durch verschiedene Nutzungen geprägt. Ein Teil der Fläche wird derzeit überwiegend zu Wohnzwecken, als Möbelhaus (Küchenstudio) sowie als Ärztehaus genutzt. Angrenzend an das Möbelhaus befindet sich das ehemalige Gebäude „Bundespost“. Südlich der Lönsstraße befindet sich ein leerstehender ehemaliger Bunker. Im Westen sowie im Norden des Geltungsbereiches befinden sich öffentliche Parkplätze, im Osten grenzt der Busbahnhof an. Für den Planbereich gelten aktuell die Bebauungspläne Nr. 37 Teil A "Hernerstr., Lönsstr., Busbahnhof" aus dem Jahr 1974 sowie in Teilen der Bebauungsplan Nr. 129 "Widumer Platz" aus dem Jahr 1988. Die Bebauungspläne setzen Mischgebiete, Kerngebiete aber auch Gemeinbedarfsflächen fest. Die in den Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen sind in Teilbereichen nicht mehr zielführend und für eine zukunftsorientierte planungsrechtliche Steuerung des Bereichs ungeeignet. Dies trifft insbesondere auf die Flächen für den Gemeinbedarf (Bundespost sowie Schutzbauwerk-Bunker) zu. Die Neuordnung des Planungsrechts ist eine Voraussetzung für eine Mobilisierung der Flächen zur qualitativen Weiterentwicklung der Altstadt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 252 verfolgt die Stadt Castrop-Rauxel das städtebauliche Ziel, das Hauptzentrum Castrop hochwertig und qualitativ zu stärken und weiter zu entwickeln. Dazu ist beabsichtigt, die in Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 37 Teil A festgesetzte, eingeschränkte Nutzung als "Baugrundstück für den

Gemeinbedarf - Bundespost" sowie die im Bebauungsplan Nr. 129 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche "Schutzbauwerk" durch allgemeine Gebietskategorien der BauNVO zu ersetzen, sodass hier ein größeres Nutzungsspektrum ermöglicht wird (Einzelhandel, Dienstleistungen, Büros und Wohnen). Städtebaulich negativ wirkende Nutzungen wie unter anderem Vergnügungsstätten (u.a. Spielhallen, Wettbüros), Wettannahmestellen und Sexshops sollen gleichzeitig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen festsetzen und die Freiflächen ordnen.

Die Vorkaufsrechtssatzung soll hier die Umsetzung der städtebaulichen Ziele unterstützen, da sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt Castrop-Rauxel befinden und die Eingriffsmöglichkeiten somit beschränkt sind. Eines der zentral gelegenen Grundstücke (Bundespost) steht zudem im Moment zum Verkauf.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung belegt hier einen städtebaulich wichtigen und zentralen Bereich, denn er bildet den nördlichen Eingangsbereich in das Hauptversorgungszentrum ab. Gleichzeitig ist der Bereich jedoch vielfältigen Nutzungsansprüchen unterlegen, die auf engem Raum zusammentreffen und er weist städtebauliche und verkehrliche Probleme auf. Neben der Möglichkeit die ungeordnete Eingangssituation in die Altstadt städtebaulich neu zu strukturieren können, werden auch verkehrliche Belange betrachtet.

Die Ziele für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind unter Berücksichtigung der vielfältigen Nutzungsansprüche in diesem Bereich verbunden mit einer schwierigen verkehrlichen Erschließung im Weiteren zu entwickeln. Durch die Vorkaufsoption wird für die Stadt Castrop-Rauxel die Möglichkeit geschaffen, die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle in der Altstadt unmittelbar zu steuern.

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen nicht durch Flächenerwerb eines Dritten beeinträchtigt wird, ist der Erlass dieser Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die in § 2 der Satzung bezeichneten Flächen, erforderlich.

In der Abwägung werden die wirtschaftlichen Interessen eines möglichen dritten Erwerbers gewürdigt, aber im Vergleich zu den öffentlichen Interessen an der Realisierung der bezeichneten Nutzungen zurückgestellt.

### ***3. Erläuterung zum Instrument der Vorkaufsrechtssatzung (gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)***

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs und dient der Sicherung städtebaulicher Maßnahmen. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gemeinde bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen in die Lage versetzt werden, Grundstücke mit dem Ziel kaufen zu können, um die späteren Maßnahmen leichter durchzuführen.

Vorkaufsrechte können Störungen und Beeinträchtigungen abwehren, die der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Maßnahmen drohen, weil geplante Grundstücksverkäufe nicht mit ihren Zielen in Einklang stehen. Indem die Gemeinde als Folge der Ausübung des Vorkaufsrechts Grundeigentum in dem Gebiet erwirbt, wird es ihr zudem selbst möglich, unmittelbar auf die Verwirklichung der von ihr festgelegten städtebaulichen Ziele im Satzungsgebiet Einfluss zu nehmen.

Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung steht im Ermessen der Gemeinde. Voraussetzung für den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist, dass sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein muss und auch geeignet ist, die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu sichern.

Das Verfahren und die Entschädigung zur Anwendung des Vorkaufsrechts ist in § 28 BauGB geregelt. Nach dem im BauGB angelegten Grundprinzip begründet die Gemeinde mit der Ausübung des Vorkaufsrechts einen neuen Kaufvertrag mit dem Verkäufer zu den Bedingungen des Kaufvertrages, der zuvor mit dem Verkäufer und Drittkäufer geschlossen worden ist.

Im Falle einer deutlichen Verkehrswertüberschreitung kann die Gemeinde jedoch von dieser Grundregel abweichen. Sie ist gem. § 28 Abs. 3 BauGB befugt, den von ihr zu zahlenden Preis für das Grundstück zu ändern, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Diese Vorschrift soll die Gemeinden in die Lage versetzen, den vereinbarten Kaufpreis in solchen Fällen zu beeinflussen, in denen dies zur Förderung einer konkreten städtebaulichen Maßnahme angezeigt ist.

Das Instrument der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dient hier konkret der Umsetzung des Ziels das Hauptzentrum Castrop hochwertig und qualitativ zu stärken und weiter zu entwickeln. Vorrangig wurde der Erwerb der Grundstücke durch unmittelbare Verhandlungen mit den heutigen Eigentümern angestrebt. Mit der Satzung soll jedoch die Erwerbsoption durch die Stadt auch für Fälle sichergestellt werden, in denen Eigentümer das Grundstück an Dritte veräußern wollen.

#### **4. Wesentliche Inhalte der Satzung**

Die Vorkaufsrechtssatzung begründet das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Castrop-Rauxel für die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen mit dem Zweck der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Form der angestrebten, oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahme, die das Planungsziel des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 252 darstellt.

#### **5. Kosten**

Die Vorkaufsrechtssatzung verursacht keinen zusätzlichen finanziellen Aufwand für die Stadt Castrop-Rauxel. Sie räumt der Stadt Castrop-Rauxel lediglich ein Vorkaufsrecht für die Flächen im räumlichen Geltungsbereich ein. Ein finanzieller Aufwand ergibt sich, wenn das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll.

## **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsskizze des räumlichen Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung

Anlage 2: Entwurf der Vorkaufsrechtssatzung

Anlage 3: Übersichtsskizze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 252

## **Mitzeichnung**

|                  |
|------------------|
| Stadtentwicklung |
|                  |