



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-28-21
Datum: 28.04.2020

2020/097
öffentlich

Tischvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Rat der Stadt	30.04.2020	

Betreff

Satzung zur Bezeichnung von Flächen, in denen die Stadt nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ein besonderes Vorkaufsrecht beansprucht (Vorkaufsrechtssatzung 1)
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 1).
Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

K r a v a n j a
Bürgermeister

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung 1 liegt im Ortsteil Habinghorst an der Grenze zum Ortsteil Rauxel, südöstlich der Kreuzung Habinghorster Straße (B 235) Ecke Klöcknerstraße. Es handelt sich um die Fläche des ehemaligen, bereits zurückgebauten Steinkohlekraftwerks Rauxel.

Der genaue Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan zu entnehmen und umfasst die folgenden Flurstücke:

- in der Gemarkung Habinghorst, Flur 10: 91, 92, 93, 94, 95, 98, 220, 223, 235, 293, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 766, 767, 788 sowie
- in der Gemarkung Rauxel, Flur 3: 29, 65, 66 (tlw.).

Alle zum Geltungsbereich gehörende Flurstücke liegen auch im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 259. Im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 259 sind öffentliche Verkehrsflächen aus dem räumlichen Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ausgenommen.

2. Anlass und -erfordernis der Satzung

Die Flächen des Satzungsgebiets dienten zwischen 1958 und 2008 als Standort für ein Steinkohlekraftwerk. Seit der Stilllegung und Sprengung des Kraftwerks handelt es sich bei der Fläche um eine Industriebrache. Gebäude befinden sich nicht mehr auf den Flächen. Der Boden ist teils noch durch die Relikte der früheren Nutzung und unterschiedliche Versorgungseinrichtungen geprägt. Mit der Nutzungsaufgabe des Kraftwerks ergaben sich für die Fläche neue Entwicklungsperspektiven der Industriebrache. Diese wurden jedoch mehr als ein Jahrzehnt lang privatwirtschaftlich nicht genutzt.

Das Areal eignet sich in besonderem Maße für die Realisierung von gemeinbedarfs- sowie freiraumorientierten Nutzungen. Der Standort zeichnet sich durch große zusammenhängende Flächen und eine sehr gute Erreichbarkeit durch die Lage im Stadtgefüge sowie an der B 235 aus, sodass er neben der Nähe zu den angrenzenden Ortsteilen Habinghorst und Rauxel auch für andere Ortsteile einen guten verkehrlichen Anschluss bietet. Durch die Ansiedlung von Anlagen für sportliche Zwecke, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung soll dem aktuellen Bedarf begegnet werden und der Standort zum Wohl der Allgemeinheit genutzt werden.

Der nördliche Bereich der Industriebrache zwischen Klöcknerstraße und Deininghauser Bach soll als Standort für eine neue Feuerwache sowie einen Wertstoffhof mit zugehöriger Stellplatzanlage ausgebildet werden. Für den südlichen Planbereich sind im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum Anlagen für sportliche Zwecke wie Sportplätze und ein Vereinsheim vorgesehen.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für die Fläche besteht noch nicht. Zugunsten der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Planbereichs hat der Betriebsausschuss 3 der Stadt Castrop-Rauxel in seiner Sitzung vom 27.06.2019 eine Flächennutzungsplanänderung für das Areal eingeleitet und in seiner Sitzung vom 20.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 259, der u.a. das Satzungsgebiet umfasst und die Realisierung der oben beschriebenen städtebaulichen Entwicklung zum Planungsziel hat, beschlossen.

Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Castrop-Rauxel. Dem freihändigen Erwerb durch die Stadt hat der Eigentümer nicht zugestimmt, sondern stattdessen die Flächen öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben und aktiv am Markt beworben.

Um sicherzustellen, dass die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen nicht durch Flächen-erwerb 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 der Realisierung der angestrebten gemeinbedarfs- und freiraumorientierten Nutzungen. 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. 259 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. 259