



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-28-21-3
Datum: 23.07.2021

2021/226
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	26.08.2021	
Rat der Stadt	02.09.2021	

Betreff

Satzung zur Bezeichnung von Flächen, in denen die Stadt nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ein besonderes Vorkaufsrecht beansprucht (Vorkaufsrechtssatzung 3)
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 3).

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist in den zum Beschluss gehörenden Anlagen 1-9 dargestellt.

Sachverhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung 3 umfasst alle Kleingartenanlagen im Stadtgebiet – ausgenommen sind diejenigen, deren Flächen sich bereits im städtischen Eigentum befinden. Er besteht aus mehreren Teilflächen (Fläche 1-9). Die genauen Geltungsbereiche sind den als Anlage 1-9 beigefügten Lageplänen zu entnehmen und umfassen die folgenden Flurstücke:

1. Kleingartenanlage Henrichenburg: Gemarkung Henrichenburg, Flur 8, Flurstück 1081
2. Kleingartenanlage Castrop-Rauxel Süd: Gemarkung Castrop, Flur 10, Flurstück 496
3. Kleingartenanlage „Ochsenbruch“: Gemarkung Habinghorst, Flur 6, Flurstücke 504, 505
4. Kleingartenanlage Castrop-Rauxel Nord: Gemarkung Habinghorst, Flur 6, Flurstück 162
5. Kleingartenanlage Frohlind: Gemarkung Frohlind, Flur 9, Flurstück 12
6. Kleingartenanlage „Alter Bahndamm“: Gemarkung Rauxel, Flur 3, Flurstück 62
7. Kleingartenanlage Merklind: Gemarkung Bövinghausen, Flur 4, Flurstücke 328, 443, 444.
8. Kleingartenanlage „Am Grutholz“: Gemarkung Rauxel, Flur 4, Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 187, 262, 264, 265, 266, 267, 300, 301
9. Kleingartenanlage Ickern Ost: Gemarkung Ickern, Flur 19, Flurstück 926

2. Anlass und Erfordernis der Satzung

Die Flächen des Satzungsgebiets werden bereits als Kleingartenanlage genutzt. Städtebauliches Ziel ist es, die Kleingartenanlagen im Stadtgebiet dauerhaft als Kleingartenanlage zu erhalten und langfristig zu sichern. Um einen Erwerb durch Dritte und Flächen Spekulationen vorzubeugen, wird eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

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. Durch die Vorkaufsoption wird für die Stadt Castrop-Rauxel die Möglichkeit geschaffen, die Sicherung der Flächen an diesen Stellen unmittelbar zu steuern.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Flächen der nicht städtischen Kleingartenanlagen im Stadtgebiet.

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 Sicherung 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 Sicherung der Kleingartenanlagen im Stadtgebiet. Die Satzung greift bei Verkaufsabsicht des bisherigen Eigentümers. Mit der Satzung soll 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.

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.

Dazu sind im Falle einer Ausübung die erforderlichen Haushaltsmittel bereitzustellen.

Anlagen

Anlage 1-9: Übersichtsskizzen der Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung

Anlage 10: Entwurf der Vorkaufsrechtssatzung 3

Mitzeichnung

Stadtgrün und Friedhofswesen	Stadtentwicklung und Statistik