



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-28-21
Datum: 05.07.2023

2023/170

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	15.08.2023	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.08.2023	
Rat der Stadt	24.08.2023	

Betreff

Satzung zur Bezeichnung von Flächen, in denen die Stadt nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ein besonderes Vorkaufsrecht beansprucht (Vorkaufsrechtssatzung 4)
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 4).

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

K l e f f
Erste Beigeordnete

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung 4 liegt im Stadtteil Rauxel. Unmittelbar entlang des Geltungsbereichs verläuft im Westen die Habinghorster Straße (B 235), im Süden die A 42 und im Norden die Grutholzallee. Nördlich sind das Evangelische Krankenhaus Castrop-Rauxel, verschiedene Einrichtungen der Gesundheitswirtschaft sowie zwei Gastronomiebetriebe gelegen. Im Südosten befinden sich einzelne Wohngrundstücke und im Nordosten das Landschaftsschutzgebiet „Grutholz und Beerenbruch“.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Einzelne Teilbereiche weisen einen dichten Baumbestand auf.

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

- in der Gemarkung Rauxel, Flur 5: 153, 154, 374, 375, 453, 454, 455, 458, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478 sowie
- in der Gemarkung Rauxel, Flur 20: 71, 92, 94, 104, 108, 109, 112, 113, 115, 116, 119, 139, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 210, 213, 214, 215, 216, 218, 289.

2. Anlass und Erfordernis der Satzung

Die Potenzialfläche Ost bildet zusammen mit dem Verwaltungs- und Veranstaltungskomplex den geografischen Stadtmittelpunkt der Stadt Castrop-Rauxel. Die Fläche stellt aufgrund ihrer Lage, ihrer guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie ihrer Größe eine gesamtstädtisch bedeutsame innerstädtische Potenzialfläche dar. Die Entwicklung des Areals ist als Maßnahme im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtmittelpunkt definiert. Eine Machbarkeitsstudie sowie ein Rahmenplan zur Neuentwicklung der Fläche als Nutzungsgemischtes und zukunftsgerichtetes Quartier wurden bereits erstellt.

Die Fläche befindet sich im Privatbesitz verschiedener Eigentümer*innen. 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.

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 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 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 eines nutzungsgemischten und zukunftsgerichten Quartiers am Stadtmittelpunkt. Mit der Satzung soll die Erwerbsoption durch die Stadt für Fälle sichergestellt werden, in denen Eigentümer*innen die Grundstücke 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 zur Neuentwicklung der Fläche als nutzungsgemischtes und zukunftsgerichtetes Quartier.

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

Mitzeichnung

Stadtentwicklung und Statistik

