



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-28-21
Datum: 25.08.2025

2025/142

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	23.09.2025	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	25.09.2025	
Rat der Stadt	02.10.2025	

Betreff

Satzung zur Bezeichnung von Flächen, in denen die Stadt nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch ein besonderes Vorkaufsrecht beansprucht (Vorkaufsrechtssatzung 5)
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 5).

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 5 liegt im Stadtteil Behringhausen. Das Areal mit einer Größe von rund 1 ha wird überwiegend gewerblich genutzt. Unmittelbar entlang des Geltungsbereichs grenzen im Nordosten die Böschungsflächen entlang der Trasse der Emschertalbahn und im Südwesten die Bladenhorster Straße an. Südlich grenzt eine ehemals gewerblich genutzte Fläche an, auf der künftig ein Wohngebiet entstehen wird. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden derzeit durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Behringhauser Gärten“ geschaffen. Die südliche und westliche Grenze werden durch die Wohnbaugrundstücke der Bladenhorster Straße gebildet.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden überwiegend durch einen Gewerbebetrieb genutzt. Auf einem Grundstück entlang der Bladenhorster Straße befindet sich ein Wohnhaus und ein Gebrauchtwagenhändler. Bei einem kleinen Flurstück handelt es sich um Gartenfläche eines Wohnhauses, welches zur Arrondierung des Areals ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen wird.

Der genaue Geltungsbereich ist dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan zu entnehmen und umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstücke 132, 215, 253, 254, 255, 256, 261, 305, 307, 319, 467, 705, 833, 834.

2. Anlass und Erfordernis der Satzung

Der Bereich, für den die Vorkaufsrechtssatzung Nr. 5 erlassen werden soll, ist überwiegend gewerblich geprägt. Das Gewerbegrundstück, welches sich entlang der Böschungsflächen der Bahntrasse erstreckt, ist über zwei Zufahrten über die Bladenhorster Straße erschlossen und großflächig mit Gewerbebauten überbaut. Auf dem nahezu vollständig versiegelten Grundstück befinden sich des Weiteren Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen. Der auf dem Grundstück ansässige Betrieb produziert Körper- und Haushaltspflegemittel. Im starken Kontrast dazu steht das unmittelbare Umfeld, das durch Wohnbebauung geprägt ist. Die in räumlicher Nähe gelegene Gewerbebrache wird derzeit als Unterstellplatz für Wohnwagen und Wohnmobile zwischengenutzt. Perspektivisch wird die Fläche ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt.

Der verbliebende Gewerbebestandort wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Nr. 263 und der Realisierung des Neubaugebiets „Behringhauser Gärten“ als Fremdkörper im Gebiet zurückbleiben. Aufgrund jüngerer wirtschaftlicher Entwicklungen ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzung an dem Standort in näherer Zukunft möglich. Die Fläche eignet sich aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges für eine wohnbauliche Entwicklung. Eine Nachnutzung des Standortes durch einen Gewerbebetrieb kann zu Konflikten führen, da in unmittelbarer Umgebung Wohnnutzung gelegen ist. Insbesondere aufgrund der Lage und der Erschließungssituation entlang von Wohnbaugrundstücken kann es zu Konflikten bei der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse kommen. Der Flächennutzungsplan stellt für die gesamte Fläche des Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung zudem Wohnbaufläche dar.

Vor diesem Hintergrund ist sicherzustellen, dass die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme nicht durch Flächenerwerb eines Dritten beeinträchtigt wird und demnach ist der Erlass dieser Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Neben dem gewerblich genutzten Grundstück wird das Wohnbaugrundstück mit dem Gebrauchtwagenhandel ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen (Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 834). Bei einem Verkauf könnte die Stadt die Flächen sichern und die Erschließungssituation für das hinterliegende

Grundstück verbessern. Zur Arrondierung des Gebiets umfasst die geplante Vorkaufsrechtssatzung des Weiteren ein kleines Flurstück (Gemarkung Behringhausen, Flur 3, Flurstück 215), welches derzeit als Gartenland genutzt wird.

3. Erläuterung zum Instrument der Vorkaufsrechtssatzung (gem. § 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*der Verkäufer*in zu den Bedingungen des Kaufvertrages, der zuvor mit dem*der Verkäufer*in und Drittkäufer*in 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.

Unter gewissen Voraussetzungen scheidet die Ausübung des Vorkaufsrechts aus. Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist beispielsweise ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse erfolgt.

Das Instrument der Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dient hier konkret der Umsetzung eines Wohngebiets und der Reduzierung von Konflikten, die aus einem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen entstehen. 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 zukunftsgerichtetes Wohnquartier.

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	EUV