



Az.: 61.1.0901.002.001

Vorkaufsrechtsatzung für Teilflächen des Bereiches Köstersweg/ Steenpad im Ortsteil Kellen

hier: Satzungsbeschluss

Beratungsweg	Sitzungstermin
Liegenschafts- und Steuerausschuss	29.05.2019
Bau- und Planungsausschuss	06.06.2019
Haupt- und Finanzausschuss	12.06.2019
Rat	26.06.2019

Zuständige/r Dezernent/in	Rauer, Jürgen
----------------------------------	---------------

Finanzielle Auswirkungen		JA	X	NEIN
---------------------------------	--	----	---	------

Im Haushaltsplan vorgesehen		JA		NEIN	
Teilergebnisplan		Teilfinanzplan		Investitionsmaßnahme	
Produkt Nr.					
Kontengruppe					
Betrag					
einmalige	Erträge	Aufwendungen	laufende	Erträge	Aufwendungen
Insgesamt			Insgesamt		
Beteiligter Dritter			Beteiligter Dritter		
Anteil Stadt Kleve			Anteil Stadt Kleve		

--

1. Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Kleve beschließt den Erlass der Satzung der Stadt Kleve über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Teilflächen eines künftigen Bebauungsplans im Bereich Köstersweg/Steenpad im Ortsteil Kellen zur möglichen Erweiterung von Wohnbauflächen.

2. Schilderung des Sachverhaltes / Begründung

Die vorliegende Satzung der Stadt Kleve zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich Köstersweg/Steenpad im Ortsteil Kellen. Der Standort ist aufgrund seiner Lage für die wohnbauliche Entwicklung geeignet. Zur Sicherung dieses Zwecks beabsichtigt die Stadt Kleve in dem dargestellten Geltungsbereich dieser Satzung die städtebauliche Entwicklung über einen Bebauungsplan zu steuern. Bis heute werden die Flächen als Grünflächen genutzt. Durch die Satzung soll sichergestellt werden, dass die Flächen – den städtebaulichen Interessen der Stadt entsprechend – einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden und das vorhandene Wohngebiet weiterentwickelt werden kann.

Die Stadt Kleve beabsichtigt zur Umsetzung der Maßnahmen Grundstücke im Bereich der künftigen städtebaulichen Maßnahme anzukaufen. Um den Ankauf der Flächen und damit die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen zu erleichtern empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Stadt Kleve die Voraussetzungen für das Plansicherungsinstrument des sogenannten „besonderen Vorkaufsrechts“ gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, zu schaffen. Diese Form des besonderen Vorkaufsrechts ermöglicht es der Gemeinde:

- in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht,
- zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- durch Satzung Flächen zu bezeichnen,
- an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Anders als das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB steht der Gemeinde über eine Satzung das besondere Vorkaufsrecht unabhängig von einem rechtskräftigen Bebauungsplan zur Verfügung. Darüber hinaus erstreckt sich das besondere Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke, die von der Satzung erfasst sind.

Die Ausübung kann allein im Sinne des Wohls der Allgemeinheit erfolgen. Das Wohl der Allgemeinheit ist gegeben, wenn durch die Ausübung des Vorkaufsrechts die Verwirklichung der Maßnahme erleichtert wird. Bei der Ausübung hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, soweit dies bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages an die Gemeinde durch Verwaltungsakt ausgeübt werden. Zuständig für die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der Rat der Gemeinde.

Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen nach den Maßgaben des § 26 BauGB, bspw. durch einen Verkauf innerhalb der Familie. Weiter kann der Eigentümer nach § 27 BauGB das Vorkaufsrecht abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist.

Das Vorkaufsrecht ermöglicht der Gemeinde ein „Vertrags-Eintrittsrecht“ in einen potenziellen Grundstückskaufvertrag zwischen Eigentümer und potenziellem Käufer. D.h. die Gemeinde kann zu den gleichen Konditionen in den Kaufvertrag als Käufer eintreten und das Grundstück erwerben. Zwischen Verkäufer und Gemeinde kommt dann ein eigener Vertrag zu den gleichen Konditionen zustande.

Um sich diese Möglichkeit für die Sicherung der Planung im Bereich des künftigen Geltungsbereichs zu schaffen, empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Stadt Kleve eine Satzung zur Bezeichnung der Flächen zu erlassen, an denen ihr ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Der Abgrenzungsvorschlag ergibt sich aus dem beigefügten Geltungsbereich der Bestandteil der Satzung wird.

Die Gemeinde bzw. der Rat der Gemeinde muss die Satzung aufheben, wenn sie die zu Grunde liegenden Planungsabsichten verwirklicht hat.

Kleve, den 24.05.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Northing', written in a cursive style.

(Northing)