



Az.: 61.1.0901.002.001

Vorkaufsrechtsatzung für Teilflächen des Bereiches Lise-Meitner-Straße/Wilhelm-Sinsteden-Straße im Ortsteil Kellen

hier: Satzungsbeschluss

Beratungsweg	Sitzungstermin
Bau- und Planungsausschuss	02.05.2019
Haupt- und Finanzausschuss	08.05.2019
Rat	

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

Finanzielle Auswirkungen	JA	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 Nrn. 1 und 2 BauGB für Teilflächen der Bebauungspläne Nrn. 2-067-1 und 2-123-0 für den Bereich Lise-Meitner-Straße/Wilhelm-Sinsteden-Straße im Ortsteil Kellen und für nord-östlich angrenzende Teilflächen eines künftigen Bebauungsplans zur möglichen Erweiterung von gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen.

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 „Lise-Meitner-Straße/ Wilhelm-Sinsteden-Straße“ im Ortsteil Kellen. Der Standort ist aufgrund seiner Lage für die gewerbliche und industrielle Entwicklung geeignet. Zur Sicherung dieses Zwecks hat die Stadt Kleve die Bebauungspläne Nrn. 2-067-1 und 2-123-0 aufgestellt. Beide rechtsverbindlichen Bebauungspläne setzen ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet fest. Für den an den Bebauungsplan Nr. 2-123-0 nord-östlich angrenzenden Geltungsbereich dieser Satzung, beabsichtigt die Stadt Kleve die städtebauliche Entwicklung ebenfalls über einen Bebauungsplan zu steuern. Bis heute werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Durch die Satzung soll sichergestellt werden, dass die Flächen – den städtebaulichen Interessen der Stadt entsprechend – einer gewerblichen und industriellen Nutzung zugeführt werden und das vorhandene Gewerbegebiet arrondiert 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 Nrn. 1 und 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 17.04.2019

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

(Northing)