



<b>Vorlage</b>		Drucksachen-Nr:	<b>V/2017/253</b>	
Erstellt durch: Amt 63 - Bauordnungsamt		Status:	öffentlich	
<b>Gesamtstädtisches Bäderkonzept Vorkaufrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>				
<b>Beratungsfolge:</b>			<b>TOP:</b>	
Datum	Gremium	Einst.	Ja	Nein
12.09.2017	Rat der Stadt Herzogenrath			
		Enth.		

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Herzogenrath beschließt die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufrechts nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB.

**Sachverhalt:**

Aufgrund der derzeitigen Bädersituation in der Stadt Herzogenrath hat der Rat der Stadt Herzogenrath in seiner Sitzung am 11.07.2017 die Zuständigkeit für diese Angelegenheit an sich gezogen (V/2017/199) und die Vergabe eines Auftrages zur Erstellung eines Bäderkonzeptes beschlossen (V/2017/200). Innerhalb dieses Konzeptes sollen verschiedene Standorte überprüft werden. Als einer der möglichen Standorte kommt der in Anlage 2 gekennzeichnete Bereich in Betracht. Die Grundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt Herzogenrath. Für den Fall, dass diese Grundstücke während der Suche nach dem geeigneten Grundstück verkauft werden, schlägt die Verwaltung vor, den oben formulierten Beschluss zu fassen, damit ein Zugriff der Stadt Herzogenrath hierauf möglich bleibt.

Der Gemeinde stehen verschiedene gesetzliche Vorkaufsrechte zur Verfügung. In § 24 BauGB ist das allgemeine Vorkaufsrecht normiert. Dieses steht der Gemeinde unter anderem im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zu. Voraussetzung ist, dass es sich hierbei um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt ist. Für die hier in Rede stehende Fläche setzt der B-Plan I/18 Mischgebiet, jedoch keine Öffentlichen- oder Ausgleichsflächen fest. Der textliche B-Plan I/100 enthält lediglich eine Aufzählung nicht zulässiger Nutzungen. Ein allgemeines Vorkaufrecht nach § 24 BauGB scheidet somit aus. Neben dem allgemeinen Vorkaufrecht nach § 24 BauGB ermöglicht § 25 BauGB in bestimmten Fällen ein besonderes Vorkaufrecht. Um dieses besondere Vorkaufrecht geltend machen zu können bedarf es einer gemeindlichen Vorkaufrechtsatzung. Das besondere Vorkaufrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs und soll es der Kommune ermöglichen, bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel zu erwerben, die konkrete Maßnahme später leichter durchführen zu können. Die Kommentierung zum BauGB geht davon aus, dass in dem hier zu beurteilenden Fall Raum für den Einsatz des besonderen Vorkaufrechts bleibt, weil nach dem allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB keine Zugriffsmöglichkeit auf die betreffenden Grundstücke besteht.

Im § 1 BauGB sind verschiedene städtebauliche Maßnahmen definiert. In § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB steht ausdrücklich die Sicherung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung als Ziel städtebaulicher Maßnahmen und hier insbesondere die Bedürfnisse von Familien, jungen, alten und gehandicapten Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.

Als Hinweis: Für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechtes, während die Gemeinde sich noch im Nothaushalt befindet, bedarf es der Zustimmung der Kommunalaufsicht, da es sich bei dem Grundstückserwerb um eine freiwillige Maßnahme handelt.

### **Rechtliche Grundlagen:**

BauGB, GO NRW

### **Anlage/n:**

Anlage 1: Vorkaufsrechtsatzung

Anlage 2: Satzungsgebiet (1:1.000)