



Vorlage		Drucksachen-Nr:	V/2017/253	
Erstellt durch: Amt 63 - Bauordnungsamt		Status:	öffentlich	
Gesamtstädtisches Bäderkonzept Vorkaufrechtsatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB				
Beratungsfolge:			TOP:	
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.

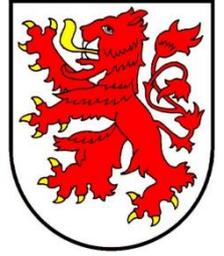
Rechtliche Grundlagen:

BauGB, GO NRW

Anlage/n:

Anlage 1: Vorkaufsrechtsatzung
Anlage 2: Satzungsgebiet (1:1.000)

**Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufrecht nach
§ 25 BauGB für die städtebauliche Maßnahme
Neubau eines Hallenbades**



Aufgrund von § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) i. V. m. § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966) hat der Rat der Stadt Herzogenrath am 12. September 2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Herzogenrath ein Vorkaufrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in der als Anlage beigefügten Karte mit einer unterbrochenen Linie dargestellten Bereich zwischen Bleyerheider Straße, Voccartstraße, Rather Heide und Neustraße. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Die Satzung mitsamt Anlage kann ab sofort in der zur Zeit gültigen Fassung während der Dienststunden der Stadtverwaltung Herzogenrath, Rathausplatz 1, 52134 Herzogenrath eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden.

Hingewiesen wird weiter auf § 215 BauGB. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 S. 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Herzogenrath unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Hingewiesen wird ferner auf § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit gültigen Fassung. Danach kann die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GO NRW beim Zustandekommen dieser Satzung

nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Herzogenrath vorher gerügt worden und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Herzogenrath, den 13.09.2017

Der Bürgermeister

(Christoph von den Driesch)

Flurstück: 287
Flur: 15
Gemarkung: Herzogenrath
Neustraße, Herzogenrath

Erstellt: 10.08.2017
Zeichen:

