

Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0349

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 29.04.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	23.05.2011	TOP: 4	öffentlich
Rat	26.05.2011	TOP: 3.2	öffentlich

Beratungsgegenstand

**Gemeindliches Vorkaufsrecht Nr. 2 - Bahnhof Ahaus - ;
Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

Satzung

der Stadt Ahaus

über das gemeindliche Vorkaufsrecht Nr. 2 – Bahnhof Ahaus – vom

Auf Grund des § 25 (1) Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW. S. 688) hat der Rat der Stadt Ahaus am folgendes gemeindliches Vorkaufsrecht als Satzung beschlossen:

§1

(Gemeindliches Vorkaufsrecht)

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bahnhofs Ahaus steht der Stadt Ahaus ein Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§2

(Räumlicher Geltungsbereich)

Der räumliche Geltungsbereich des Vorkaufsrechts umfasst die Grundstücke Gemarkung Ahaus, Flur 17, Flurstücke 469, 525, 605, 621, 641, 642 und Gemarkung Ahaus, Flur 15, Flurstücke 339, 358, 489, 490, 786, 787, 813, 861, 959. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieses Vorkaufsrechts ist, dargestellt.

§3

(Inkrafttreten des gemeindlichen Vorkaufsrechts)

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage

Übersichtsplan zu § 2 – räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Sachdarstellung

Die DB Netz AG hat Ende 2009 die Flächen östlich der Bahngleise, ungeachtet ihrer eisenbahnrechtlichen Widmung, an die angrenzenden Gewerbebetriebe veräußert. Die Stadt hat von dem Grundstücksgeschäft erst im Rahmen des Verfahrens nach § 28 (1) BauGB erfahren¹. Bislang war es üblich, nicht mehr für bahneigene Zwecke benötigte Flächen der Stadt zum Kauf anzubieten. Diese bislang gängige und bewährte Praxis scheint mittlerweile überholt. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der Rat der Stadt am 27. Januar 2010 beschlossen, für diese und andere Flächen im Bereich des Bahnhofs Ahaus einen Bebauungsplan aufzustellen².

Zwischenzeitlich ist bekanntgeworden, dass die DB Netz AG die Möglichkeit prüft, weitere, nicht mehr für bahneigene Zwecke benötigte Flächen zu veräußern. Dabei handelt es sich um Flächen, die nach dem Vorentwurf des städtebaulichen Rahmenplans – Bahnhof Ahaus -, den der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 5. Oktober 2010 in der Fassung der Konzeptvariate 4 gebilligt und zur weiteren Bearbeitung bestimmt hat³, im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Bahnhofs Ahaus dringend benötigt werden. Darüber hinaus sind von dem potentiellen Veräußerungsgeschäft Flächen berührt, die im Bebauungsplans Nr. 13 Teil 1 – Jutequartier – als *öffentliche Parkflächen* festgesetzt sind.

Angesichts des Verkaufsdrucks, der auf diesen und anderen Flächen im Bereich des Bahnhofs Ahaus lastet, ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein gemeindliches Vorkaufsrecht erforderlich. Das Vorkaufsrecht umfasst vorsorglich sämtliche Flächen, die von dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans vom 27. Januar 2010 erfasst werden, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befinden. Die Vorgehensweise ist üblich, da die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht zwingend, sondern nur optional ist.

Gem. § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht (besonderes Vorkaufsrecht). Dieses Vorkaufsrecht soll die Gemeinden in die Lage versetzen, durch eine gezielte, ausschließlich an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik eine geordnete städtebauliche Planung und Entwicklung zu sichern. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB wird durch Satzung begründet.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Da nicht bekannt ist, ob und zu welchen Konditionen die DB Netz AG die in Rede stehenden Flächen veräußert, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Angaben zu den finanziellen Auswirkungen gemacht werden. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt darüber hinaus vorbehaltlich der Zustimmung der politischen Gremien.

Anlagen

Anlage 01 – Übersichtsplan zu § 2 – räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

¹ Nach § 28 (1) BauGB hat der Verkäufer der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen.

² siehe Niederschrift zu TOP 5.3 der öffentlichen Sitzung des Rates der Stadt am 27.01.2010 (Sitzungsvorlage Nr. V/2010/0067)

³ siehe Niederschrift zu TOP 3 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 05.10.2010 (Sitzungsvorlage Nr. 2010/0215)