

Sitzungsvorlage

Datum: 06.11.2023

Drucksache Nr.: **23/0464**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Rat

Sitzungstermin

28.11.2023

07.12.2023

Behandlung

öffentlich / Vorberatung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Ortsmitte Menden,,

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Mendener Ortsmitte die als Anlage 1 beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Ortsmitte Menden“.

Für den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist der als Anlage 2 beigefügte Lageplan Vorkaufsrechtssatzung „Ortsmitte Menden“ maßgeblich.

Sachverhalt / Begründung:

Anlass und Ziel

Gemäß § 25 Abs. 2 BauGB besteht für Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, die Möglichkeit, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht zu erlassen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können so Bereiche ausgewiesen werden, innerhalb derer der Gemeinde ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Eine solche städtebauliche Maßnahme zieht die Stadt Sankt Augustin für die Mendener Ortsmitte in Form einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB in Betracht. Der entsprechende Beschlussvorschlag zur Einleitung und Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB wurde dem Rat der Stadt Sankt Augustin in gleicher Sitzung bereits

zur Entscheidung vorgelegt. Auf die Begründung zur entsprechenden Beschlussvorlage wird daher verwiesen (Drucksachen-Nr.: 23/0463).

Die in Anlage 1 dargestellte Abgrenzung des Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 entspricht daher dem im Zusammenhang der vorbereiten Untersuchung gemäß § 141 BauGB näher zu untersuchenden Verdachtsgebiet.

Für die Dauer der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB kann die Stadt Sankt Augustin auf das Instrument der Satzung über eine besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 zurückgreifen, welches der Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes dient und einen möglichen städtischen Grunderwerb beschleunigen kann. Das Vorkaufsrecht besteht für bebaute und unbebaute Grundstücke. Hierzu soll die als Anlage 1 beigefügte Fassung der Satzung beschlossen werden.

Zwecke der Vorkaufsrechtssatzung

Die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu Gunsten der Stadt Sankt Augustin dient konkret den folgenden Zwecken:

- Zur Sicherung einer in Betracht gezogenen Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB über die Dauer der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB. Im Vorfeld zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB soll verhindert werden, dass private Grundstückskäufe der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen und diese somit erschweren.
- Durch die überwiegend kleinteilige Eigentumsstruktur im Geltungsbereich der Satzung ist von einer Vielzahl an unterschiedlichen Interessenslagen und Bedarfen auszugehen. Durch einen städtischen Zwischenerwerb und ein nachhaltiges Flächenmanagement kann die Stadt Sankt Augustin eine zügige Umsetzung der Sanierungsziele unterstützen.
- Von der Vorkaufsrechtssatzung wird eine ausgleichende Wirkung auf die Grundstückswerte erwartet, Bodenspekulationen soll hierdurch vorgebeugt werden.
- Durch die Möglichkeit zum Grunderwerb durch die Stadt Sankt Augustin lassen sich bereits im Vorfeld zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme Bodenordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB durchführen.
- Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 2 BauGB dient nicht der Gemeinde zur Vorratsbeschaffung von Grundstücken. Sie dient explizit und ausschließlich der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung

Sofern in Folge der vorbereitenden Untersuchung mittels einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erfolgt, kann die besondere Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 2 wieder aufgehoben werden. Unter diesen Bedingungen stünde der Stadt Sankt Augustin gemäß § 24 Abs. 1 Satz 3 im Sanierungsgebiet ein allgemeines gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☐ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☒ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

1. Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Ortsmitte Menden“
2. Lageplan Vorkaufsrechtssatzung „Ortsmitte Menden“