

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
27.08.2018

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	12.09.2018	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.09.2018	Entscheidung

## **Erlass der Vorkaufssatzung "Stadt Coesfeld - Parkhaus Münsterstraße" für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Die Satzung zur Begründung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufssatzung) mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“ wird in der als Anlage beigefügten Fassung beschlossen.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Der Begründung zur Vorkaufssatzung mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“ wird zugestimmt.

### **Sachverhalt:**

#### Erläuterungen zum Instrument der Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Rahmen des Baugesetzbuches (BauGB) sind die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde in den §§ 24 bis 28 BauGB geregelt:

- § 24 Allgemeines Vorkaufsrecht,
- § 25 Besonderes Vorkaufsrecht,
- § 26 Ausschluss des Vorkaufsrechts,
- § 27 Abwendung des Vorkaufsrechts,
- § 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter,
- § 28 Verfahren und Entschädigung.

Aufgrund des Umfangs der darzustellenden Sachverhalte können nur Grundlagen zu den gesetzlichen Vorkaufsrechten erläutert werden. Nähere Informationen können u.a. den aufgeführten Paragraphen entnommen werden.

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB können Gemeinden in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken

zusteht. Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs und dient der Sicherung städtebaulicher Maßnahmen. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gemeinde bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen in die Lage versetzt werden Grundstücke mit dem Ziel kaufen zu können, die späteren Maßnahmen leichter durchführen zu können.

Vorkaufsrechte können Störungen und Beeinträchtigungen abwehren, die der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Maßnahmen drohen, weil geplante Grundstücksverkäufe nicht mit ihren Zielen in Einklang stehen. Indem die Gemeinde als Folge der Ausübung des Vorkaufsrechts Grundeigentum in dem Gebiet erwirbt, wird es ihr zudem selbst möglich, unmittelbar auf die Verwirklichung der von ihr festgelegten städtebaulichen Ziele im Satzungsgebiet Einfluss zu nehmen.

Der Erlass einer Vorkaufssatzung steht im Ermessen der Gemeinde. Voraussetzung für den Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist, dass sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein muss und auch geeignet ist, die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu sichern.

Das Verfahren und die Entschädigung zur Anwendung des Vorkaufsrechts ist ausführlich in § 28 BauGB geregelt. Im Folgenden nur eine kurze Erläuterung zur Anwendung des Vorkaufsrechts (Details können u.a. den jeweiligen Paragraphen entnommen werden): Nach dem im BauGB (§ 28 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 464 Abs. 2 BGB) angelegten Grundprinzip begründet die Gemeinde mit der Ausübung des Vorkaufsrechts einen neuen Kaufvertrag mit dem Verkäufer zu den Bedingungen des Kaufvertrages, der zuvor mit dem Käufer und Drittkäufer geschlossen worden ist. Im Falle einer deutlichen Verkehrswertüberschreitung kann die Gemeinde jedoch von dieser Grundregel abweichen. Sie ist gem. § 28 Abs. 3 BauGB befugt, den von ihr zu zahlenden Preis für das Grundstück zu ändern, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Diese Vorschrift soll die Gemeinden in die Lage versetzen, den vereinbarten Kaufpreis in solchen Fällen zu beeinflussen, in denen dies zur Förderung einer konkreten städtebaulichen Maßnahme angezeigt ist.

Das Instrument der Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dient hier konkret der Umsetzung des Ziels der Errichtung eines öffentlichen Parkhauses zur Deckung des innerstädtischen Parkplatzbedarfs.

Vorrangig wird der Erwerb der Grundstücke durch unmittelbare Verhandlungen mit den heutigen Eigentümern angestrebt. Die Verwaltung geht auch davon aus, dass dies erreicht werden kann. Mit der Satzung soll jedoch die Erwerbsoption durch die Stadt auch für Fälle sichergestellt werden, in denen Eigentümer das Grundstück an Dritte veräußern wollen.

#### Räumlicher Geltungsbereich der Vorkaufssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“ befindet sich innerhalb der Coesfelder Innenstadt. Das Plangebiet ist begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Katthagen (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 118),
- im Westen durch die östliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Münsterstraße (Grundstück Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 128),
- im Süden durch die nördliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche Schützenring (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstück 51),
- im Osten durch die südwestliche Grenze des Grundstückes der Lambertischule (Grundstücke Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstücke 36).

Folgende Grundstücke sind im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung enthalten:

- Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 26, Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47, 50, 97, 109, 110, 111, 119, 161 und 170

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Vorkaufssatzung mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“ wird aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Nähere Erläuterungen können der beigefügten Begründung zur Vorkaufssatzung mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“ entnommen werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Entwurf Satzung zur Begründung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs.1 Nr. 2 BauGB (Vorkaufssatzung) mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“

Anlage 2: Begründung zur Vorkaufssatzung mit der Bezeichnung „Stadt Coesfeld – Parkhaus Münsterstraße“