

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	02.06.2022
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	22.06.2022

Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für eine Fläche in Geilenkirchen-Lindern (Future Site InWest, BP 122) Vorberatung und Beschlussempfehlung für den Rat der Stadt Geilenkirchen

Sachverhalt:

Die Fläche in Geilenkirchen-Lindern liegt direkt nördlich der Ortschaft Lindern, nord-östlich der Ortschaften Leiffarth und Honsdorf, südlich der Ortschaft Randerath und westlich der Ortschaft Brachelen. Für den Standort Lindern sind im LEP NRW rd. 240 ha für Industrieflächen dargestellt. Der Standort Lindern verfügt über den Vorteil, dass sich ein Großteil der Flächen bereits im Eigentum der öffentlichen Hand befinden.

Zur Realisierung des Projekts „Entwicklung des Industriestandortes Lindern“ wurde bekanntlich die „FUTURE SITE InWEST Entwicklungsgesellschaft mbH“ (FSI GmbH) mittlerweile gegründet und der Rat der Stadt Geilenkirchen hat am 27.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 122 der Stadt Geilenkirchen gefasst. Der Bebauungsplan 122 ist noch nicht in dem Stadium der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Beabsichtigt ist die Entwicklung eines innovativen und nachhaltigen Standortes für flächenintensive industrielle Großvorhaben. Es soll kein Industriegebiet bekannter Machart, sondern ein grünes Areal mit umgebendem Grüngürtel, unversiegelten Freiflächen und Gründächern entstehen.

Um diesen Planvorstellungen gerecht werden zu können, ist es wichtig, dass über die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen verfügt werden kann, insbesondere die künftigen Erschließungsflächen und Grünflächen müssen sich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden. Dies ist derzeit allerdings noch nicht der Fall.

Der Bebauungsplan 122 ist noch nicht in einem Stadium der Planreife, das eine Ausübung des Vorkaufsrechts der Stadt Geilenkirchen aus § 24 BauGB direkt erlaubt, auch keine der anderen Voraussetzungen des § 24 BauGB liegen vor, insbesondere stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen in der Fassung seiner 52. Änderung die Fläche als „Industriegebiet“ dar und nicht als „Wohnbaufläche“, was Voraussetzung wäre. Würde es also nun zu einem privaten Grundstücksverkauf kommen, bevor die erforderliche Planreife erreicht ist, könnte die Stadt Geilenkirchen kein Vorkaufsrecht geltend machen und es bestünde möglicherweise die Gefahr, dass für die Erschließung wichtige Grundstücke nicht zeitnah und für einen wirtschaftlichen Preis zur Verfügung stünden.

Dieses Problem könnte durch den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB gelöst werden.

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde 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.

Unter den Begriff „städtebauliche Maßnahmen“ fallen alle Maßnahmen, die der Gemeinde dazu dienen, ihre Planungsvorstellungen zu verwirklichen, vorausgesetzt, sie weisen einen städtebaulichen Bezug auf. Formlich konkretisierter Planungsabsichten bedarf es nicht. In Betracht kommen alle formellen und informellen Planungen und deren Umsetzung wie z.B. die beabsichtigte Ausweisung von Bauland. Dabei reicht es nach der Vorschrift, wenn diese Maßnahmen „in Betracht gezogen“ werden. Diese Voraussetzung ist vorliegend bereits erfüllt, da die Stadt Geilenkirchen die Verwirklichung durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 52 und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 122 bereits eingeleitet hat.

Die Satzung darf nur erlassen werden, wenn das Vorkaufsrecht der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient. Die geordnete städtebauliche Entwicklung kann sich insbesondere aus dem Flächennutzungsplan, aus Zielen der Raumordnung oder einem Rahmenplan ergeben. Auch ein Beschluss zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Anlass für einen Satzungserlass sein. Diese Voraussetzungen liegen, wie oben dargestellt, im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 122 und die schon länger bestehende 52. Flächennutzungsplanänderung vor. Es ist nicht auszuschließen, dass durch zwischenzeitliche Grundstücksverkäufe zwischen Privaten ein Zustand entsteht, in dem die öffentliche Hand später nur schwer, stark verzögert oder zu überhöhten Preisen Zugriff auf für die Erschließung benötigte Grundstücke bekommt. Dies ist nicht im Sinne der Allgemeinheit. Die Stadt sollte daher in die Lage versetzt werden, durch die Ausübung des Vorkaufsrechts die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Sofern die Vorkaufsrechtssatzung verabschiedet und durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt wird, wären die Grundstückseigentümer verpflichtet, beabsichtigte Verkäufe anzuzeigen und die Stadt Geilenkirchen wäre berechtigt, das Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB auszuüben. Dies wäre im jeweiligen Einzelfall wiederum nur zum Wohl der Allgemeinheit zulässig, wobei maßgeblich der Verwendungszweck des Grundstückes ist. Insofern ergibt sich auch aus einer Vorkaufsrechtssatzung kein weiterer Grundrechtseingriff als durch ein Vorkaufsrecht direkt aus § 24 BauGB.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung obliegt gemäß § 7 Abs. 2 Buchst. b) der Zuständigkeitsordnung ferner die Beratung und Beschlussempfehlung an den Rat in Angelegenheiten des Ortsrechts, soweit es sich auf die Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung bezieht. Die dortige Aufzählung ist nicht abschließend. Eine Vorkaufsrechtssatzung gehört zum Ortsrecht, dass sich auf die Stadtentwicklung bezieht. Die Beschlussfassung obliegt dem Rat der Stadt Geilenkirchen gemäß § 7 GO NRW i.V.m. § 25 BauGB.

Die Satzung muss ihren räumlichen Geltungsbereich erkennen lassen und diejenigen Flächen bezeichnen, an denen das Vorkaufsrecht bestehen soll. Das kann durch zeichnerische Darstellungen, aber auch durch textliche Beschreibung geschehen. Der in der Anlage beigefügte Satzungsentwurf enthält eine zeichnerische Darstellung. Die Satzung ist nach Maßgabe des Kommunalrechts zu beschließen. Eine Begründung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB verweist hinsichtlich der Formalien nur auf § 16 Abs. 2 BauGB, also lediglich auf die Bekanntmachungsregeln dieser Vorschrift. Danach ist die Satzung selbst (§ 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB) oder im Wege der Ersatzveröffentlichung (§ 16 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 Satz 2–5 BauGB) ortsüblich bekannt zu machen.

Beschlussvorschlag:

Die Vorkaufsrechtssatzung Nr. 1 der Stadt Geilenkirchen wird verabschiedet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung umgehend öffentlich bekannt zu machen.

Anlagen:

Entwurf der Vorkaufsrechtssatzung Nr. 1 der Stadt Geilenkirchen

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Frau Brehm, 02451 - 629 220)