

Begründung
zur Satzung der Stadt Wiehl
über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „Auf der Engelhardt“

1. Rechtliche Grundlagen

Auf Grundlage des § 25 Abs 2 Baugesetzbuchs (BauGB) ergibt sich für Gemeinden die Möglichkeit, auf der Grundlage einer zu diesem Zweck erlassenen Satzung in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein besonderes Vorkaufsrecht geltend zu machen.

Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen sollen die Gemeinden bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke erwerben können, um diese später leichter vorbereiten und verwirklichen zu können.

Die Anwendungsbreite der besonderen satzungsbezogenen Vorkaufsrechte nach § 25 BauGB geht dabei weit über den Anwendungsbereich des allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine langfristig angelegt gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Die umfassenden Möglichkeiten der Bodenvorratungspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, in dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. Zu diesem Zeitpunkt verfügen die Gemeinden in Maßnahmengebieten über ein Vorkaufsrecht, das selbst dann zum Grunderwerb eingesetzt werden kann, wenn dies nach Wirksamwerden der eigentlichen Maßnahme (z.B. Bebauungsplan) nicht mehr zulässig wäre.

Einer Vorkaufsrechtssatzung unterliegen bebaute und unbebaute Grundstücke gleichermaßen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein, d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Eine Angabe des Verwendungszweckes jener Grundstücke, für die ein Vorkaufsrecht geltend gemacht wird, ist nach den Vorschriften des § 25 BauGB nur erforderlich, soweit dies zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist. Kann die Gemeinde aber je nach Konkretisierungsgrad der Planung Angaben zum vorgesehenen Verwendungszweck des Grundstücks machen, ist sie hierzu auch verpflichtet. Es ergibt sich hieraus allerdings keine bindende Wirkung, welche die Rechtmäßigkeit der Ausübung des Vorkaufsrechts berührt. Maßgebend ist allein, ob der angegebene Verwendungszweck zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts dem Wohl der Allgemeinheit entsprach.

2. Begründung der Vorkaufsrechtssatzung „Auf der Engelhardt“

Seit 2016 findet ein intensiver Austausch zwischen der Bezirksregierung und der Stadt Wiehl bezüglich der zukünftigen Flächenausweisungen im Stadtgebiet statt. Anlass ist die Neuaufstellung des Regionalplans für den gesamten Regierungsbezirk Köln. Hier werden u.a. auch die langfristigen Planungen aller Kommunen als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ bzw. „Gewerbliche und Industrielle Bereiche“ dargestellt. Diese Darstellungen bilden die Grundlage für zukünftige Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt und damit die Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung.

Neben drei anderen potenziell zukünftigen Wohnbauflächenausweisungen wurde bei der Bezirksregierung auch das Gebiet „Auf der Engelhardt“ angemeldet. Die Fläche liegt zentrumsnah, schließt direkt an vorhandene Bebauung an und wichtige Infrastruktureinrichtungen, u.a. Grundschule und Gymnasium sind gut erreichbar. Es handelt sich somit um eine sinnvolle Erweiterung der Wiehler Ortslage für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern - auch in verdichteter Bauweise -sowie Mehrfamilienhäusern.

Mit der Offensive zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Wiehl soll dem großen Bedarf an Wohnraum in der Wiehler Bevölkerung Rechnung getragen werden. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sowohl für Familien als auch für kleine Haushalte und barrierefreie Seniorenwohnungen. Die Liste der Personen, die in Wiehl ein Baugrundstück für ein Ein- oder Zweifamilienhaus suchen, hat mittlerweile über 140 Einträge.

Erste Priorität bei der Schaffung von neuem Wohnraum stellen Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich dar. Zweite Priorität, ist die Entwicklung von Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan. Dritte Priorität haben die Flächen, die langfristig für eine Entwicklung vorgesehen sind. Im Entwurf zur Offenlage zum neuen Regionalplan 2022 ist die Fläche „Auf der Engelhardt“ als zukünftiger Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB FLEX) vorgesehen. Dies bedeutet, dass dieser Bereich entwickelt werden kann, wenn die anderen Flächenoptionen nicht umsetzbar sind. Die Fläche besteht aus vielen Einzelgrundstücken in privater Hand. Um langfristig zu einer Flächenentwicklung kommen zu können, sollen diese Flächen - im Sinne einer langfristigen Flächenvorratspolitik - erworben werden.

§ 25 Abs 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein besonderes Vorkaufsrecht auf der Grundlage einer zu diesem Zweck erlassenen Satzung geltend zu machen. Durch die dokumentierten Vorgespräche mit der Bezirksregierung und die Aufnahme in den Entwurf des Regionalplans ist eindeutig bekundet, dass auf dieser Fläche städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Die geplante Ausweisung eines Wohngebietes auf dieser Fläche dient der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbaufläche, der im Handlungskonzept Wohnen, erstellt vom Büro empirica, aus dem Jahr 2018 nachgewiesen wurde.

Durch die Aufstellung dieser Satzung soll sichergestellt werden, dass im Fall eines Verkaufs der Grundstücke, die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wiehl für diese Flächen sichergestellt werden kann.

Wiehl, 29.09.2022/Voll