

Begründung
zur Satzung der Stadt Wiehl
über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Bereich „Hohe Fuhr“

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 entspricht.

2. Begründung der Vorkaufsrechtssatzung „Hohe Fuhr“

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 „Hohe Fuhr“ angemeldet. Die Fläche liegt zentrumsnah, schließt direkt an vorhandene Bebauung an und wichtige Infrastruktureinrichtungen, u.a. Grundschule und Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Es handelt sich somit um eine sinnvolle Erweiterung der Wiehler Ortslage für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern – auch in verdichteter Bauweise. Diese sind auf den noch vorhandenen Flächen, die im Wiehler Zentrum für eine Nachverdichtung vorgesehen sind, wie z.B. das Seequartier, nicht vorgesehen, werden aber ebenso wie Wohnungen zur Miete und zum Kauf dringend gesucht. Wenn die 5 städtischen Grundstücke in der Kampstraße vergeben sind, verbleiben immer noch 83 Baugrundstück – Suchende auf der im städtischen Liegenschaftsamt geführten Liste.

Darüber hinaus liegt die gesamte Fläche im Besitz einer Familie, die Mitwirkungs-, bzw. Verkaufsbereitschaft signalisiert hat. Dies ist ein entscheidender Vorteil gegenüber Flächen mit vielen Flurstücken und unterschiedlichen Eigentümern.

Im Entwurf zum neuen Regionalplan vom März 2020 ist die Fläche „Hohe Fuhr“ als zukünftiger Allgemeiner Siedlungsbereich vorgesehen. Aufgrund der erheblichen Nachfrage an Baugrundstücken im Stadtgebiet wurde im Januar 2021 eine landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung gestellt, mit dem Ziel, schon vor Beschluss des neuen Regionalplans zu einer Entwicklung dieser Fläche zu kommen. Im April 2021 hat die Bezirksregierung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Damit sind die Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplans und die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gegeben. Die Einleitung der Planverfahren ist zeitnah geboten, um den dringenden Bedarf an Wohnbaufläche in Wiehl decken zu können.

§ 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 der landesplanerischen Anfrage vom Januar diesen Jahres, hat die Stadt Wiehl eindeutig bekundet, dass sie auf dieser Fläche städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Die geplante Ausweisung eines Wohngebietes auf dieser Fläche dient der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnbaufläche, der durch die Liste der Baugrundstück – Suchenden dokumentiert ist und 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 des Grundstücks, die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Wiehl für diese Fläche sichergestellt werden kann.

Wiehl, 14.05.2021

Bö