

Begründung zum Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Heusenstamm gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

1. Ziel der Vorkaufssatzung

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Stadt Heusenstamm 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 durch die Vorkaufssatzung begründete Vorkaufsrecht ergänzt die allgemeinen Vorkaufsrechte der Stadt Heusenstamm, die in den Fällen der § 24 Abs. 1 Nr. 1-6 BauGB bestehen.

Die Zielsetzung der Vorkaufssatzung besteht darin, mittels Grunderwerb durch die Stadt Heusenstamm, oder Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

2. Erforderlichkeit der Vorkaufssatzung

Der Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist erforderlich, wenn ein entsprechendes Sicherheitsbedürfnis besteht. Durch das Vorkaufsrecht können Erschwerungen für die Bauleitplanung und andere städtebauliche Maßnahmen für den Fall, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen, vermieden werden.

Weiter kann die Stadt Heusenstamm dadurch, dass sie durch die Ausübung des Vorkaufsrechts Grundstücke in Gebieten von Bebauungsplänen bzw. in Bereichen beabsichtigter städtebaulicher Maßnahmen sichern kann, die Verwirklichung dieser Maßnahmen erleichtern und beschleunigen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm hat am 23.07.2014 das Einzelhandelssicherungs- und Entwicklungskonzept, als städtebauliches Entwicklungskonzept des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Das Einzelhandelssicherungs- und Entwicklungskonzept dient als Leitlinie für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung, mit dem Ziel der Sicherung der zentralörtlichen Position der Stadt Heusenstamm als Mittelzentrum. Die im Zuge des Einzelhandelssicherungs- und Entwicklungskonzeptes durchgeführte Potentialflächenbewertung, beurteilt das betreffende Gebiet (Flur 6, Flurstücke 446/2, 446/6, 446/7, 446/8) als Ergänzungsstandort für den Einzelhandel.

Das besondere Vorkaufsrecht dient in diesem Zusammenhang der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

3. Wirkung der Vorkaufssatzung

Gegenstand des Vorkaufsrechts können gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 463 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nur rechtswirksame Kaufverträge über Grundstücke bzw. Grundstücksteile sein. Beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz oder von Erbbaurechten besteht kein Vorkaufsrecht (vgl. §§ 24 Abs. 2, 25 Abs. 2 BauGB).

Vorkaufsrechte können gemäß §§ 24 Abs. 3 Satz 1, 25 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Im Gegensatz zum Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfasst das Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowohl bebaute auch unbebaute Grundstücke.

Die Stadt Heusenstamm kann ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht in den Fällen des § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auch zugunsten eines Dritten ausüben.

Heusenstamm, den 07.10.2014
Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Peter Jakoby
Bürgermeister