

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Heusenstamm
gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch
(Thurn-und-Taxis-Str./ Heinrich-von-Stephan-Str./ Philipp-Reis-Str.)**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310), sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm am 13. Mai 2020 die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Heusenstamm, gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch, beschlossen:

§ 1

Satzungsgebiet

- (1) Das Satzungsgebiet für ein besonderes Vorkaufsrecht umfasst folgende Grundstücke:
Gemarkung Heusenstamm, Flur 5, Flurstücke 551/5, 551/7, 551/8, 551/9, 551/10, 551/14, 551/15, 552/1, 552/4 und 552/5.
- (2) Die Lage dieser Grundstücke ist in der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte dargestellt.
Die Übersichtskarte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Vorkaufsrecht

- (1) Der Stadt Heusenstamm steht auch in den in § 1 aufgeführten Grundstücken ein Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch zu.
- (2) Die Eigentümer und Eigentümerinnen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Gemeinde den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Heusenstamm, den 02. Juni 2020



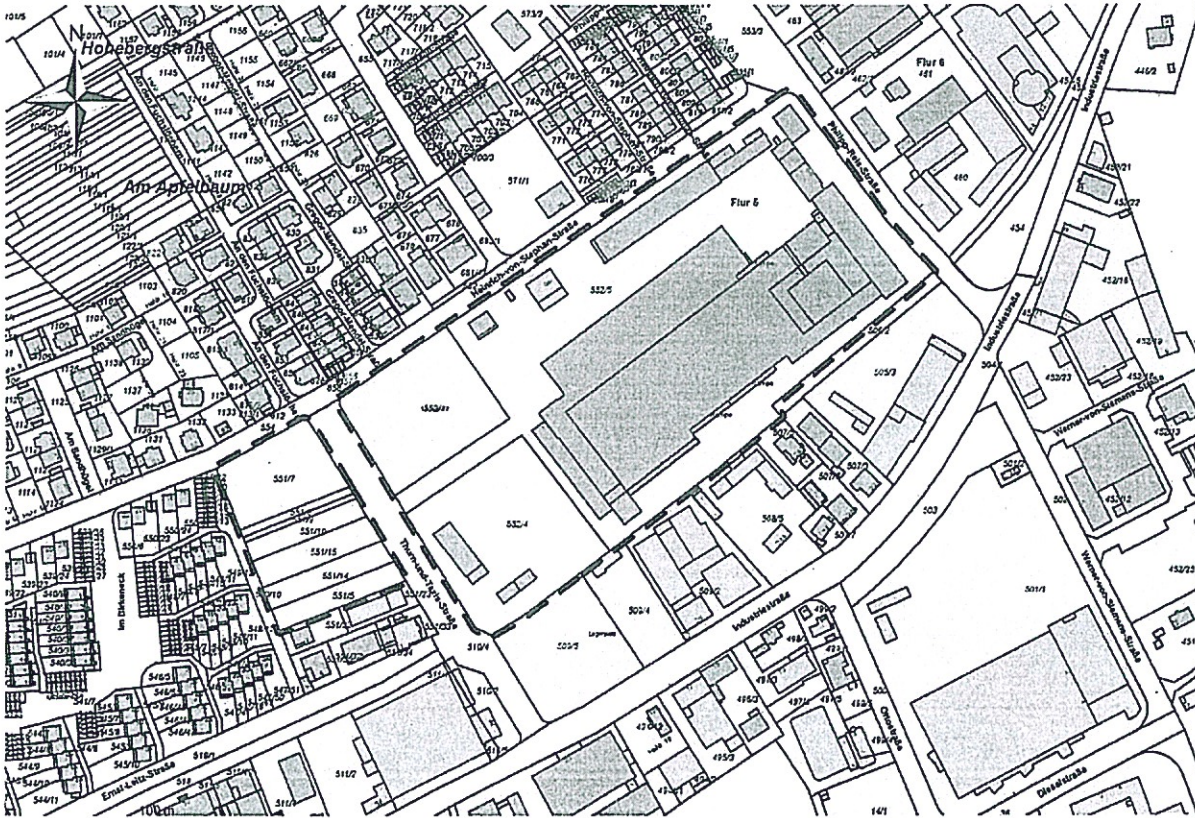
Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Halil Öztas, Bürgermeister

Anlage 1

Lageplan (ohne Maßstab) zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Heusenstamm gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (Thurn-und-Taxis-Str./ Heinrich-von-Stephan-Str./ Philipp-Reis-Str.)





**Begründung zum Erlass der Satzung
über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Heusenstamm
(Thurn-und Taxis-Straße/ Heinrich-von-Stephan-Straße/Philipp-Reis-Straße)
gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch**

1. Ziel der Vorkaufssatzung

Gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 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 Absatz 1 Nummer 1 bis 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 Absatz 1 Nummer 2 BauGB ist erforderlich, wenn ein entsprechendes Sicherungsbedürfnis besteht. Durch das Vorkaufsrecht können Erschwernisse in der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen 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 beziehungsweise in Bereichen beabsichtigter städtebaulicher Maßnahmen sichern kann, die Verwirklichung dieser Maßnahmen erleichtern und beschleunigen.

Das Gebiet des ehemaligen Fernmeldezeugamtes der Bundespostdirektion besteht aus zwei Teilflächen. Eine kleinere Teilfläche südwestlich der Thurn-und-Taxis-Straße und eine größere Teilfläche nordöstlich der Thurn-und Taxis-Straße bis hin zur Philipp-Reis-Straße.

Das vorgenannte Gebiet liegt im südwestlichen Stadtgebiet in städtebaulich integrierter Lage, am Übergang zwischen im Nordwesten und Westen angrenzenden Wohnbauflächen sowie im Nordosten und Süden angrenzenden gewerblichen Bauflächen.

Für die kleinere Teilfläche südwestlich der Thurn-und-Taxis-Straße existiert ein Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.1997 für den Bebauungsplan Nr. 14.1 – erste Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hessenboden“ – mit dem Ziel, die unmittelbar an das Wohngebiet „Im Birkeneck“ angrenzende gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche umzuwandeln.

Für die größere Teilfläche nordöstlich der Thurn-und-Taxis-Straße wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15.1 (für das Gebiet zwischen Heinrich-von-Stephan-Straße, Philipp-Reis-Straße, Industriestraße und Thurn-und-Taxis-Straße) gefasst.

Das Gelände besteht aus mehreren Grundstückspartzen, die sich mittlerweile in der Hand unterschiedlicher Eigentümer befinden. Aufgrund der Bestands- und Umgebungssituation sowie der unterschiedlichen Interessenslagen der verschiedenen Eigentümer, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung besonders komplex und zeitintensiv. Erschwerend kommt hinzu, dass inzwischen mehrfache Eigentümerwechsel stattgefunden haben. Jeder Eigentümerwechsel bedeutet zumeist auch einen Neuanfang der Abstimmungsgespräche und belastet zudem auch die mit den übrigen Eigentümern erreichten Abstimmungsschritte.

Im Rahmen der Bauland Offensive Hessen wurde das betreffende Gelände in der Phase I „Machbarkeitsstudie“ als Potentialfläche zur Gebietsentwicklung für dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum bewertet.

Das besondere Vorkaufsrecht dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

3. Wirkung der Vorkaufssatzung

Gegenstand des Vorkaufsrechts können gemäß § 28 Absatz 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 463 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nur rechtswirksame Kaufverträge über Grundstücke beziehungsweise 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 Absatz 3 Satz 1, 25 Absatz 2 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

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

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

Heusenstamm, den 02. Juni 2020



Der Magistrat der Stadt Heusenstamm

Halil Öztas, Bürgermeister