

# Begründung

für ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Haan Windhövel – Neuer Markt“

## 1. Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), ergibt sich für die Gemeinde 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.

### 1.1 Zweck der Satzung

Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht auf der Grundlage einer entsprechenden durch die Gemeinde erlassenen Satzung (Vorkaufsrechtssatzung) ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gemeinde 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 Vorkaufsrecht des § 24 BauGB hinaus, der an bestimmte Nutzungszwecke gebunden ist. Die Vorschriften des § 25 BauGB beruhen auf der Annahme, dass eine langfristig angelegte gemeindliche Bodenbevorratungspolitik ein besonders wirksames Mittel zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist. Die umfassenden Möglichkeiten der Bodenvorratspolitik werden bis zu dem Zeitpunkt gewährleistet, zu dem die städtebaulichen Maßnahmen rechtsverbindlich werden und damit das besondere Vorkaufsrecht erlischt. In diesem Zeitraum verfügt die Gemeinde in Maßnahmengebieten über ein Vorkaufsrecht, dass selbst dann zum Grunderwerb eingesetzt werden kann, wenn dies nach Wirksamwerden der eigentlichen Maßnahme (z.B. Bebauungsplan) nicht mehr zulässig wäre.

### 1.2. Anwendungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung

Im Geltungsbereich einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB unterliegen unbebaute und bebaute Grundstücke gleichermaßen dem gemeindlichen Vorkaufsrecht. Die Ausübung des Vorkaufsrechts muss durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein (§ 25 (2) Satz 1 i.V.m. § 24 (3) Satz 1 BauGB), d.h. mit dem Grunderwerb müssen in Abwägung mit den betroffenen privaten Interessen überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Eine Angabe des Verwendungszwecks 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 angenommene Verwendungszweck zum Zeitpunkt der Ausübung dem Wohl der Allgemeinheit entsprach.

### 1.3 Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung

An den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung werden vom Gesetzgeber nur geringe tatbestandliche Anforderungen gestellt. Im Folgenden sind die wesentlichen Voraussetzungen und Anwendungs-

kriterien für den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgeführt und im Anschluss (vgl. Punkt 2) in den Zusammenhang zu der vorliegenden Maßnahme gestellt:

- Anders als bei den weiteren gesetzlichen Vorkaufsrechten wird für den Erlass der Satzung kein förmlicher Beschluss über die Einleitung der zu sichernden Maßnahme (z.B. Aufstellungsbeschluss) vorausgesetzt. Für den frühesten Zeitpunkt der Begründung eines Satzungsverkaufsrechts reicht es aus, dass die Gemeinde bestimmte städtebauliche Maßnahmen im Gebiet „in Betracht zieht“. Nach dem Zweck der Vorschrift kann eine Vorkaufsrechtsatzung aber auch zu jedem späteren Zeitpunkt vor Wirksamwerden der geplanten und zu sichernden Maßnahme beschlossen werden.
- Bei Satzungsbeschluss müssen noch nicht die Einzelheiten der geplanten städtebaulichen Maßnahme feststehen. Es ist allerdings ein Minimum an Konkretisierung der Maßnahme zu verlangen, damit erkennbar wird, welche Nutzung für das Gebiet erwogen wird und zu welchem Sicherungszweck das Vorkaufsrecht eingesetzt werden soll. Die Überlegungen müssen sich hierbei allerdings nur auf das Satzungsgebiet insgesamt beziehen. Auf der Grundlage des § 25 (1) Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde ein Vorkaufsrecht insbesondere in Gebieten begründen, für welche die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen wurde.
- Nicht alle Maßnahmen mit städtebaulicher Aufgabenstellung rechtfertigen die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts. Vielmehr muss es sich bei der zu sichernden Maßnahme um eine flächenhafte Maßnahme handeln, für die das Städtebaurecht bestimmte Vorgaben zum Zustandekommen und zu den Rechtswirkungen bereithält. Unter Maßnahmen sind also nur die förmlich im Städtebaurecht ausgestalteten Rechtsinstrumente zu verstehen, mit denen die Gemeinde gebietsbezogene städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsaufgaben erfüllen kann und ihre konkreten Planungsziele auch verwirklichen will (z.B. Flächennutzungs- und Bebauungsplanung, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, Erhaltungssatzung, Umlegung). Als alleinige Grundlage für den belastenden Verwaltungsakt des Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung reichen die informellen Planungen nicht aus. Sie können aber, ebenso wie konkrete planerische Ausgangspunkte (Übereinstimmung der in Betracht gezogenen Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung, Rückführung auf die Ziele der Flächennutzungsplanung) dazu geeignet sein, die Ernsthaftigkeit und Tragfähigkeit der planerischen Erwägung der Gemeinde zu dokumentieren. Wenn die Gemeinde zur Sicherung einer in Betracht gezogenen Bebauungsplanung eine Vorkaufsrechtsatzung erlässt und entsprechende informelle Planungen als Beleg für ihre Entwicklungsabsichten heranzieht, müssen diese sachlich und räumlich konkretisiert sein und es muss ein Beschluss der Gemeinde vorliegen.
- Die Satzung muss den Bestimmtheitsanforderungen des Rechtsstaatsprinzips genügen. D.h. der räumliche Geltungsbereich der Satzung muss eindeutig abgegrenzt sein. Bei der räumlichen Abgrenzung hat sich die Gemeinde vom Sicherungszweck der Satzung leiten zu lassen. Dabei können in den Geltungsbereich nur Flächen einbezogen werden, auf die sich die in Aussicht genommene Maßnahme erstreckt. Der Geltungsbereich soll grundsätzlich nicht darüber hinausgehen. Allerdings ist der Gemeinde hierbei zuzugestehen, sich an Praktikabilitätsansprüchen zu orientieren.
- Mit dem Tatbestandsmerkmal „zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ stellt das Gesetz klar, dass das Vorkaufsrecht unmittelbar an städtebauliche Ziele und damit an konkrete Maßnahmen gebunden ist. Gleichzeitig wird auf die Notwendigkeit eines Sicherungsbedürfnisses der Maßnahme hingewiesen, ohne dessen Vorliegen das öffentliche Interesse am Erlass der Satzung zu verneinen wäre.

## **2. Begründung der Anwendbarkeit einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Haan Windhövel – Neuer Markt“**

### **2.1 Beschreibung der geplanten städtebaulichen Maßnahme**

Die Stadt Haan beabsichtigt, zwischen dem Windhövel im Westen und dem Neuen Markt im Osten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Haaner Innenstadt mit einem Geschäftshaus mit rund 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erwirken. Die Innenstadterweiterung soll dem im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes ermittelten Verkaufsflächendefizit für die Haaner Innenstadt durch die Ausweisung zusätzlicher Einzelhandelsflächen entgegenwirken und somit die bestehenden Funktionsdefizite reduzieren. Durch die Etablierung dieser zusätzlichen Einzelhandelsflächen wird eine Stärkung der Haaner Innenstadt als Einzelhandelsstandort entsprechend der zentralörtlichen Funktion eines Mittelzentrums angestrebt. Die Fußgängerzone soll somit über den Neuen Markt in Richtung Westen verlängert werden sowie einen städtebaulichen und funktionalen Endpunkt erfahren. Neben der Behebung von funktionalen Versorgungsdefiziten sollen auch für die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt Synergieeffekte erreicht werden. Die Planung soll zu einer Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft beitragen und Arbeitsplätze in Haan binden. Die Planung soll somit auch zu positiven sozioökonomischen Auswirkungen für die Stadt Haan führen. Durch die zusätzlichen, zentralen Einkaufsmöglichkeiten besteht zudem die Chance von kurzen Wegen für die Versorgung mit kurz- und mittelfristigen Gütern. Dadurch lassen sich Versorgungsverkehre vermeiden und zentrale Einzelhandelsnutzungen - nicht auf der grünen Wiese - sondern inmitten einer belebten und dicht besiedelten Innenstadt platzieren. Durch die unmittelbare Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt, dem zentralen Neuen Markt und der Fußgängerzone, fügt sich das Vorhaben insgesamt in den baulichen und funktionalen Zusammenhang der Haaner Innenstadt ein. Insgesamt sollen durch die Planung die vorhandenen funktionellen und räumlichen Defizite verringert, zusätzliche attraktive Einzelhandelsflächen geschaffen und damit die Funktion der Haaner Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt gestärkt werden.

Das geplante Vorhaben liegt im Plangebiet des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41d bzw. seiner 1. Änderung. Diese setzen in den betroffenen Bereichen Kerngebiete mit einer rückwärtigen Erschließungsstraße und eine Erweiterung des Schillerparkes fest. Um die Planungsabsichten umsetzen zu können, ist eine Änderung der Bebauungspläne erforderlich, da die angedachte großformatige Einzelhandelsfläche mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden kann. Bereits im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt, welches im November 2015 vom Rat beschlossen wurde, wird die Entwicklung eines großengepassten Einkaufszentrums im Bereich Windhövel zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes und zur stärkeren Etablierung von Einzelhandel im Bereich des westlichen Neuen Marktes, empfohlen. Aufgrund dessen hat die Stadt Haan am 02.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 143 „Windhövel“ gefasst und im Frühjahr 2017 bereits die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

### **2.2 Sicherungszweck für den Erlass der Vorkaufsrechtsatzung**

Im November 2017 hat der Vorhabenträger mitgeteilt, dass er das Projekt aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr fortführen werde. Der Vorhabenträger befindet sich bereits im Besitz einzelner zentraler Grundstücke im Plangebiet. Um die städtebaulichen Zielsetzungen für diesen zentralen und bedeutenden innerstädtischen Bereich auch nach Ausscheiden des bisherigen Investors weiter gesamthaft verfolgen zu können, ist die Sicherung und der Zugriff auf die hierfür erforderlichen Grundstücke von großer Bedeutung. Die Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Haan Windhövel – Neuer Markt“ wird daher erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet sicherzustellen. Insbesondere wird ein gemeindliches Vorkaufsrecht begründet, um bereits zum jetzigen Zeitpunkt zum Verkauf stehende Flächen zu erwerben, die für die Realisierung der Planungsabsichten der Stadt Haan erforderlich sind. Um

für den Bereich Windhövel langfristig eine städtebauliche Aufwertung, eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und die gesamthafte Umsetzung des Planungsprojektes zu ermöglichen, ist daher der frühzeitige Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung.

Die tatbestandlichen Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB für das vorgenannte Maßnahmegebiet sind erfüllt: Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine flächenhafte Maßnahme, deren Umsetzbarkeit mithilfe der förmlich ausgestalteten Instrumente des Städtebaurechts gegeben ist. Die durch die Maßnahme angestrebten städtebaulichen Ziele und der künftige Nutzungszweck der Flächen sind aufgrund des eingeleiteten Planverfahrens, der Aussagen im Integrierten Handlungskonzept für die Haaner Innenstadt, dem Einzelhandelskonzept der Stadt Haan und der hierzu erfolgten politischen Beschlüsse ausreichend belegt.

### **2.3 Geltungsbereich der Satzung**

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung ist im Satzungstext eindeutig definiert. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung befindet sich zwischen dem Schillerpark im Norden, dem Neuen Markt im Osten, der Bebauung entlang der Kaiserstr. 19-21 im Süden sowie den Flächen der Tiefgarage Schillerstraße und dem Windhövel im Westen. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in dem beigefügten Planausschnitt als Bestandteil der Satzung konkretisiert. Zusätzlich sind die betroffenen Flächen unter Angabe ihrer Bezeichnung im Liegenschaftskataster ergänzend aufgelistet. Der räumliche Anwendungsbereich der Satzung ist damit eindeutig und genügt den Bestimmtheitsanforderungen des Rechtsstaatsprinzips an eine Satzung.

### **2.4 Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung**

Die Satzung muss für ihre Wirksamkeit ortsüblich bekannt gemacht werden. Im vorliegenden Fall wird die Satzung durch Veröffentlichung im Amtsblatt und per Aushang bekannt gemacht. Als Zeitpunkt ihres Inkrafttretens ist der Tag nach ihrer Bekanntmachung im Satzungstext benannt.