



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:**Betreff:**

Erlaß einer Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB Besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes
Nr. 7/01 (534) -Haus Harkorten- Teil I und II

Beratungsfolge:

23.06.2005 Bezirksvertretung Haspe
13.09.2005 Stadtentwicklungsausschuss
15.09.2005 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:

Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt die Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB
Besonderes Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes
Nr. 7/01 (534) –Haus Harkorten- Teil I und II.

Die Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht ist Bestandteil des Beschlusses und als Anlage Gegenstand der Niederschrift.



STADT HAGEN

KURZFASSUNG

Teil 2 Seite 1

Drucksachennummer:

0493/2005

Datum:

01.06.2005

(Auf diesen Text klicken und überschreiben: Hier bitte eine Kurzfassung zur Begründung/zum Sachverhalt eintragen (max. 1 Seite!). Bitte auch Seite 2 "Begründung" bearbeiten.)

BEGRÜNDUNG	Drucksachennummer: 0493/2005
Teil 3 Seite 1	Datum: 01.06.2005

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.6.2001 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 7/01 (534) –Haus Harkorten- beschlossen. Die Bürgeranhörung wurde am 17.12.2001 durchgeführt. Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 31.10. – 4.12.2003 für das gesamte Plangebiet. Am 11.3.2004 hat der Rat der Stadt beschlossen, das Plangebiet in die Teil I und II zu teilen.

Zum Bebauungsplanverfahren Nr.7/01 (534) -Haus Harkorten- Teil I:
Auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurde für das Verwaltungs- und Seminargebäude des Landesinstitutes für Qualifizierung die Baugenehmigung erteilt.

Zum Bebauungsplanverfahren Nr. 7/01 (534) –Haus Harkorten- Teil II:
Die Planung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen entlang der Harkortstraße bedarf bezüglich der künftigen Nutzung, Art und Umfang noch zahlreicher Prüfungen. Die Festsetzungen bezüglich des Freiraumes bis zur Grundsöchtele Straße sind noch offen.

Zur Sicherung und Gewährleistung der Umsetzung der Planungsziele, insbesondere im Hinblick auf die festzusetzenden öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen im gesamten Plangebiet, ist es erforderlich, eine Vorkaufsrechtsatzung nach § 25 BauGB zu erlassen.

BEGRÜNDUNG	Drucksachennummer: 0493/2005
Teil 3 Seite 2	Datum: 01.06.2005

Ergänzung

für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 13.9.2005 und
 für die Sitzung des Rates am 15.9.2005

Betreff: Drucksachennummer: 0493/2005 vom 1.6.2005

**Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB - Besonderes
 Vorkaufsrecht für den Geltungsbereich des aufzustellenden
 Bebauungsplanes Nr. 7/01 (534) –Haus Harkorten- Teil I und II**

Die BV-Haspe hat in ihrer Sitzung am 23.6.2005 den nachberatenden Gremium empfohlen, die o.a. Vorkaufsrechtsatzung zu beschließen.

Für die Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 28.6.2005 wurde die Vorlage zunächst zurückgezogen.

Zum Sachverhalt:

Zur Sicherung und Gewährleistung der Umsetzung der Planungsziele, insbesondere im Hinblick auf die festzusetzenden öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindungen im gesamten Plangebiet, ist es erforderlich, gem. § 25 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht durch Erlass einer entsprechenden Vorkaufsrechtsatzung zu begründen.

Die in der BV Haspe am 06.07.2005 gestellte Frage „*Muss bei einem eventuellen Verkauf einer Fläche die gesamte Fläche oder nur die benötigte Fläche erworben werden?*“ wird nach Überprüfung durch das Rechtsamt wie folgt beantwortet:

Das Vorkaufsrecht erstreckt sich nur auf die benötigten Teilflächen.
Nach der hier maßgeblichen Bestimmung des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde „.... in Gebieten Flächen bezeichnen“. Dies bedeutet nicht, dass die Gemeinde das Satzungsvorkaufsrecht nur für Teilflächen eines für städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogenen Gebietes begründen könnte (z.B. für voraussichtliche Flächen bestimmter öffentlicher Nutzungen). Das ist zwar möglich, aber nicht zwingend. Die Gemeinde hat insoweit einen weiten Beurteilungsspielraum.
Durch die Rechtsprechung ist im Übrigen geklärt, dass in Fällen, in denen im Bebauungsplan Teile eines Grundstücks als öffentliche Fläche festgesetzt sind, die Gemeinde nicht gehindert ist, ihr Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB - als sog. limitiertes Vorkaufsrecht - lediglich in Bezug auf die betroffenen Teilflächen auszuüben. Eine Beschränkung des Vorkaufsrechts auf eine benötigte Verkehrsfläche ist auch nicht deshalb unzulässig, weil die damit verbundene Teilung des Grundstücks eine Zerschneidung von Grundstücksflächen zur Folge hätte (vgl. BGH, Urt. v. 5.7.1990, Az. III ZR 229/89, BauR 1990, S. 697 ff. mit weiteren Nachweisen).

BEGRÜNDUNG**Teil 3 Seite 3****Drucksachennummer:**
0493/2005**Datum:**
01.06.2005

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0493/2005

Datum:

01.06.2005

**VERFÜGUNG /
UNTERSCHRIFTEN**

Teil 5 Seite 1

Drucksachennummer:

0493/2005

Datum:

01.06.2005

Veröffentlichung:

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

