



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	23.02.2023	0716/23 - I/233 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	06.03.2023		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	14.03.2023		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Vorkaufsrechtssatzung Nördliche Langgasse

Anlage/n:

Flurstücksnachweis
Lageplan Geltungsbereich
Maßnahmenplan (Auszug aus dem IHK zum Stadtumbaugebiet „Quartiere an der Lahn“)
Vorkaufsrechtssatzung Nördliche Langgasse

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage beigefügte Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für den Bereich der nördlichen Langgasse

Wetzlar, den 23.02.2023

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

In der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2018 wurde das Integrierte Handlungskonzept für das Stadtumbaugebiet "Quartiere an der Lahn" beschlossen.

Als Ziele des Stadtumbaus wurden u. A. die Verbesserung der Zuwegung zur Lahn (Einzelmaßnahmenummer 2), die Neugestaltung des Lahnufers und der Freiflächen entlang der Lahn (Einzelmaßnahmenummern 22 und 19) sowie das Schließen von offenen Raumkanten (Einzelmaßnahmenummer 16) definiert. Ein Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan mit Verortung der genannten Maßnahmen ist in der Anlage 3 dargestellt.

Die offenen Raumkanten äußern sich durch ungeordnete Hinterhofsituationen und ungestaltete Frei- und Parkplatzflächen und weisen erhebliches Potenzial für eine städtebauliche Aufwertung auf. In Verbindung mit der Umgestaltung des Freibades, der Verlegung und Neugestaltung des Lahnufers, die sich zurzeit in der Planungsphase befinden, kann hier zukünftig durch eine entsprechende Neubebauung Wohnraum in einer hervorragenden Lage geschaffen werden.

Am 10.11.2020 wurde für den Bereich der nördlichen Langgasse die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 413 "Nördliche Langgasse" und gleichzeitig eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 19.10.2022 für ein Jahr verlängert.

Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde 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.

Die Stadt Wetzlar beabsichtigt innerhalb des in § 2 der Satzung bezeichneten Bereiches städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Der in § 2 bezeichnete Bereich umfasst den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, wurde jedoch zur Integration der dort befindlichen Parkfläche am südöstlichen Rand um das Flurstück Nr. 120/3 und die verbindende Teilfläche aus dem Flurstück Nr. 120/2 ergänzt.

Zur planerischen Vorbereitung und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb dieses Bereiches ist ein Besonderes Vorkaufsrecht erforderlich.

Das Besondere Vorkaufsrecht ermöglicht es der Stadt Wetzlar, durch vorbereitenden Grunderwerb benachbarte Grundstücke zu arrondieren und sowohl durch eine sinnvolle Bodenordnung die anschließende Neubebauung zu forcieren als auch die bestehende Bebauung besser in die städtebauliche Gesamtmaßnahme zu integrieren.

Folgende Maßnahmen können beispielhaft dafür genannt werden:

- Zusammenlegung von Grundstücken zur Optimierung der verkehrlichen Erschließung z. B. Schaffung von gemeinsamen Zufahrten oder Freiflächen in beengten Hofsituationen
- Zusammenlegung von Grundstücken und Gebäuden zur Optimierung von Wohnungszuschnitten und gemeinsamer Nutzung der vertikalen Erschließung (z. B. Errichtung von Aufzuganlagen)

Bodenspekulationen, unerwünschte Nutzungen und private Grundstücksverkäufe, die den übergeordneten städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes erschweren oder gar verhindern, sollen durch die Anwendung dieser Satzung ausgeschlossen werden.

Das Vorkaufsrecht steht der Stadt Wetzlar nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten (§ 24 Abs. 2 BauGB). Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs dienen (§ 24 Abs. 3 Satz 1 u. 2 BauGB). Der Verwendungszweck des Grundstücks ist anzugeben, soweit das bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist (§ 25 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer das Grundstück an seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in gerader Linie verwandt oder verschwägert oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt ist (§ 26 Nr. 1 BauGB) oder das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist (§ 26 Nr. 4 BauGB).

Die Stadt Wetzlar kann ihr Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet (§ 27a Abs. 1 Satz 1 BauGB).