



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	23.02.2023	0715/23 - I/232 -
--------------------------	------------	-------------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	06.03.2023		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss	14.03.2023		
Bauausschuss			
Finanz- und Wirtschaftsausschuss			
Stadtverordnetenversammlung	28.03.2023		

Betreff:

Vorkaufsrechtssatzung Altstadt

Anlage/n:

Flurstücksnachweis
Lageplan Geltungsbereich
Vorkaufsrechtssatzung Altstadt

Beschluss:

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

Wetzlar, den 23.02.2023

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

In der Stadtverordnetenversammlung am 18.11.2021 wurde der Magistrat beauftragt, die notwendigen Schritte für die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans für die Wetzlarer Altstadt einzuleiten.

In der Zwischenzeit wurde die Aufnahme in das Förderprogramm des Landes Hessen "Zukunft Innenstadt" erfolgreich beantragt, sodass nun erste Mittel für kleinere Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Damit bei einer Programmaufnahme evtl. maßnahmenrelevante Schlüsselgrundstücke für die Umsetzung von Projekten zur Verfügung stehen, soll für den Bereich der Altstadt ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB beschlossen werden.

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 sämtliche innerhalb der historischen Stadtmauer gelegenen Flurstücke sowie einige davor gelegene Flurstücke, die im Flurstücksnachweis und der dazugehörigen Planzeichnung näher bezeichnet werden.

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 Sanierung oder 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)
- Schließen von Baulücken im funktionalen Zusammenhang mit benachbarter Bebauung
- Erwerb von Schrottimmobilien, Erstellung von Neunutzungskonzepten und Weiterverkauf unter Sanierungsauflagen nach dem Vorbild der 2015 abgeschlossenen Altstadtsanierung

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 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).