



II - Stadt- und Raumplanung

**Gemeinsamer Antrag der SPD-Fraktion und CDU-Fraktion vom 03.12.2017
bezüglich der in der Ratssitzung vom 10.10.2017 beschlossenen
Vorkaufsrechtssatzung
-Sachstandsbericht-**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	06.02.2018	Kenntnisnahme

Wie bereits in der Vorlage zu TOP 1.7.1 der Ratssitzung vom 19.12.2017 berichtet, hat am 22.11.2017 ein gemeinsamer Termin mit der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen stattgefunden. In diesem wurden die 4 Vorkaufsrechtssatzungen aus der Ratssitzung am 10.10.2017 (TOPs 1.4.5 – 1.4.8) im Detail durchgesprochen und auf die Aussagen aus dem Schreiben der Fachanwaltskanzlei vom 09.10.2017 (vgl. Anlage zu Protokoll Ratssitzung 10.10.2017) eingegangen. Ergebnis dieses Gesprächs war die Beauftragung der Kanzlei, die Vorkaufsrechtssatzungen zu prüfen und soweit erforderlich textlich zu ergänzen, um größtmögliche Rechtssicherheit herzustellen. Der Verwaltung liegt bisher nur der Entwurf einer Stellungnahme vor. In diesem wird darauf hingewiesen, dass für den Erlass von Vorkaufsrechtssatzungen zwei materiell-rechtliche Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Zum einen muss die Politik konkrete städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen, zum anderen wird das Bestehen eines Sicherungszwecks, vorliegend eine geordnete städtebauliche Entwicklung, vorausgesetzt.

Eine für den jeweiligen Satzungsbereich entsprechende städtebauliche Maßnahme (z.B. Aufstellung eines Bebauungsplans, Änderung des Flächennutzungsplans etc.) richtet sich nach der planerischen Zielsetzung für das betreffende Areal. Das Vorliegen förmlich konkretisierter Planungsabsichten ist keine notwendige Voraussetzung, ein Minimum an Konkretisierung ist für die Rechtssicherheit einer Vorkaufsrechtssatzung allerdings erforderlich. Die Planungsziele können sich auch aus informellen Planungen, wie z.B. Rahmenplänen oder dergleichen, ergeben. Unverbindliche Entwürfe, Vorschläge oder Überlegungen einzelner Bediensteter, Ämter, Stellen oder Ratsmitglieder genügen nicht, um die Ernsthaftigkeit der Planungsabsichten zu begründen. Eine Verschriftlichung planerischer Vorstellungen ist entsprechend unerlässlich, liegt aber für die vorliegenden Satzungsgebiete derzeit nicht vor. Nach Auffassung der Kanzlei Lenz & Johlen könnte dieser Umstand im Falle der Anwendung des Vorkaufsrechts nicht ausreichend sein, um bei einem möglichen späteren Rechtsstreit die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Vorkaufsrechtssatzungen zu begründen.

Insofern muss eine Vorkaufsrechtssatzung stets einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen. Die 4 Vorkaufsrechtssatzungen befinden sich allesamt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets „Innenstadt“. Dieses förmlich festgelegte Sanierungsgebiet könnte bereits eine ausreichende Begründung für ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB darstellen, jedoch sind die städtebaulichen Ziele nach Auskunft der Kanzlei Lenz & Johlen innerhalb des Sanierungsgebietes nicht absolut eindeutig. Das mögliche Erfordernis der Konkretisierung wird derzeit noch durch die Rechtsanwaltskanzlei geprüft.

Die Verwaltung wird weiterhin mit Hilfe der Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen an der bauplanungsrechtlichen Prüfung und - bei Bedarf - an einer Konkretisierung der jeweiligen städtebaulichen Ziele für die Vorkaufsrechtssatzungen arbeiten. Zur Ratssitzung am 06.02.2018 liegen noch keine beschlussreifen Vorlagen vor, da die Prüfung der rechtlichen Belastbarkeit der Satzungs begründungen seitens der Kanzlei Lenz & Johlen gegenwärtig noch andauert. Der Rat der Hansestadt Wipperfürth wird nach Abschluss der Prüfungen über das Ergebnis informiert. Darüber hinaus ist angedacht, die Konkretisierung der Planungsziele auch im nächsten Grundstücksausschuss zu thematisieren.