

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin Beschlussvorlage		Drucksachennummer 188/2025
3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung	öffentlich	☒
Wilmsen, Jürgen	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen	14	04.06.2025
Haupt- und Finanzausschuss	16	17.06.2025
Rat der Kreisstadt Mettmann	19	02.07.2025

Vorkaufsrechtssatzung Untere Johannes-Flintrop-Straße
 Aufstellung gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

Kosten (einschließl. MWSt.)

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Anmerkung der Stadtkämmerin:

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Abfall | ☐ Wasserhaushalt | ☐ Klima / Auswirkung CO2-Bilanz |
| ☒ Boden | ☐ Natur- und Artenschutz | ☐ Emissionen / Immissionen |

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die Vorkaufsrechtssatzung wird gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB beschlossen.
2. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist dem beigefügten Lageplan sowie der Beschreibung in § 2 der Satzung zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			
Die Grünen			
SPD			
FDP			
Zur Sache!ME			
WGME			
AfD			
M.U.T			
Fraktionsloses Mitglied			
Bürgermeisterin			

Verwaltungserläuterung:

Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet zwei Möglichkeiten des Vorkaufsrechts.

In § 24 BauGB ist das Allgemeine Vorkaufsrecht geregelt. Dieses kommt im Wesentlichen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zum Tragen, soweit es sich um Flächen handelt, für die der Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Ausgleichsmaßnahmen festsetzt. Weiterhin ausgeübt werden kann das Allgemeine Vorkaufsrecht in Umlegungsgebieten, förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, städtebaulichen Entwicklungsbereichen, im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung, für Flächen im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, für unbebaute Grundstücke in Gebieten, die gemäß § 30 / § 33 / § 34 (2) BauGB zu beurteilen sind, in Gebieten, die zum Zweck des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, sowie in Gebieten, die gemäß § 30 / § 33 / § 34 zu beurteilen sind, sofern dort ein städtebaulicher Missstand (siehe § 136 (2) und (3) BauGB) vorherrscht, der negative Auswirkungen auf das Umfeld aufweist. In allen Fällen darf das Vorkaufsrecht nur zum Wohl der Allgemeinheit ausgeübt werden (z.B. zur Deckung des Wohnbedarfs).

In § 25 BauGB ist das Besondere Vorkaufsrecht geregelt. Aus städtebaulichen Gründen soll die Stadt bereits in einem frühen Stadium Grundstücke kaufen können zur Sicherstellung der Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Bei den städtebaulichen Maßnahmen muss es sich um konkrete städtebauliche Absichten und Maßnahmen handeln. Für eine reine Bodenvorratspolitik ist dieses Instrument nicht geeignet. Auch hierbei ist das Wohl der Allgemeinheit Voraussetzung. Hierbei reicht es schon, wenn die Stadt konkrete Planungsabsichten hat, deren Erreichung und Verwirklichung sichergestellt werden soll.

Angewendet werden kann das Besondere Vorkaufsrecht: Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zum Erwerb unbebauter Grundstücke, in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorgesehen sind sowie um brachliegende Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und in gemäß § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen zu erwerben, sofern diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden sollen oder es sich um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt.

Für das Besondere Vorkaufsrecht muss eine Satzung beschlossen werden, da sonst die gesetzliche Grundlage fehlt, um in das Privatrechtsverhältnis einzugreifen, das durch den Kaufvertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und einem Dritten geschaffen wird.

In dem konkreten Bereich Untere Johannes-Flintrop-Straße (zwischen Schellenberg / Johannes-Flintrop-Straße / Neandertalpassage) gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Lediglich angrenzend liegen die Geltungsbereiche mehrerer Bebauungspläne (Nr. 100 – Fritsch / Jubiläumsplatz / Nr. 67 – Seibel / Immalin, einschließlich Änderungen). Laut Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt. Der Bereich ist teilweise mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut, teilweise wird es aktuell als Parkplatz genutzt.

Im Jahr 2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 141 – Johannes-Flintrop-Straße beschlossen, durch den eine städtebauliche Neuordnung (damalige Zielsetzung Mischgebiet) erreicht werden soll. Bei der städtebaulichen Gestaltung soll die Lage des Bereichs als „Tor zur Stadt“ berücksichtigt werden. Angedacht ist eine Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen und einer Geschäftsnutzung im Erdgeschoss im Sinne eines urbanen Gebietes. Ein urbanes Gebiet als Festsetzung hat den Vorteil gegenüber einer Festsetzung eines Mischgebietes, dass die Anteile gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung nicht zu gleichen Teilen erfolgen muss. Das Plangebiet soll den Übergang zwischen dem Innenstadtbereich rund um den Jubiläumsplatz und der durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägten Johannes-Flintrop-Straße bilden. Die neue Bebauung soll sich dabei in Art und Maß an die vorhandene Baustruktur einfügen. Dabei ist vor allem die Berücksichtigung der vorhandenen Höhenlage von großer Bedeutung. Eine Teilfläche des Bebauungsplanes, der nicht rechtsverbindlich ist, befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Mettmann.

Die Kriterien des Allgemeinen Vorkaufsrechts sind nicht erfüllt. Es gibt keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der öffentliche Flächen festsetzt. Auch die anderen Voraussetzungen sind nicht gegeben, einschließlich des städtebaulichen Missstandes.

Die Kriterien für ein Besonderes Vorkaufsrecht - rechtsverbindlicher Bebauungsplan / gemäß § 34 zu beurteilendes Gebiet, jeweils mit unbebauten Grundstücken – sind ebenfalls nicht erfüllt.

Der Ausschuss sollte daher für den Bereich Untere Johannes-Flintrop-Straße eine Vorkaufsrechtsatzung gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB beschließen. Damit wird der Stadt die Handhabe gegeben, Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zu erwerben, um die geplante städtebauliche Entwicklung sicherzustellen zu können.

Gez. i.A. Havlat