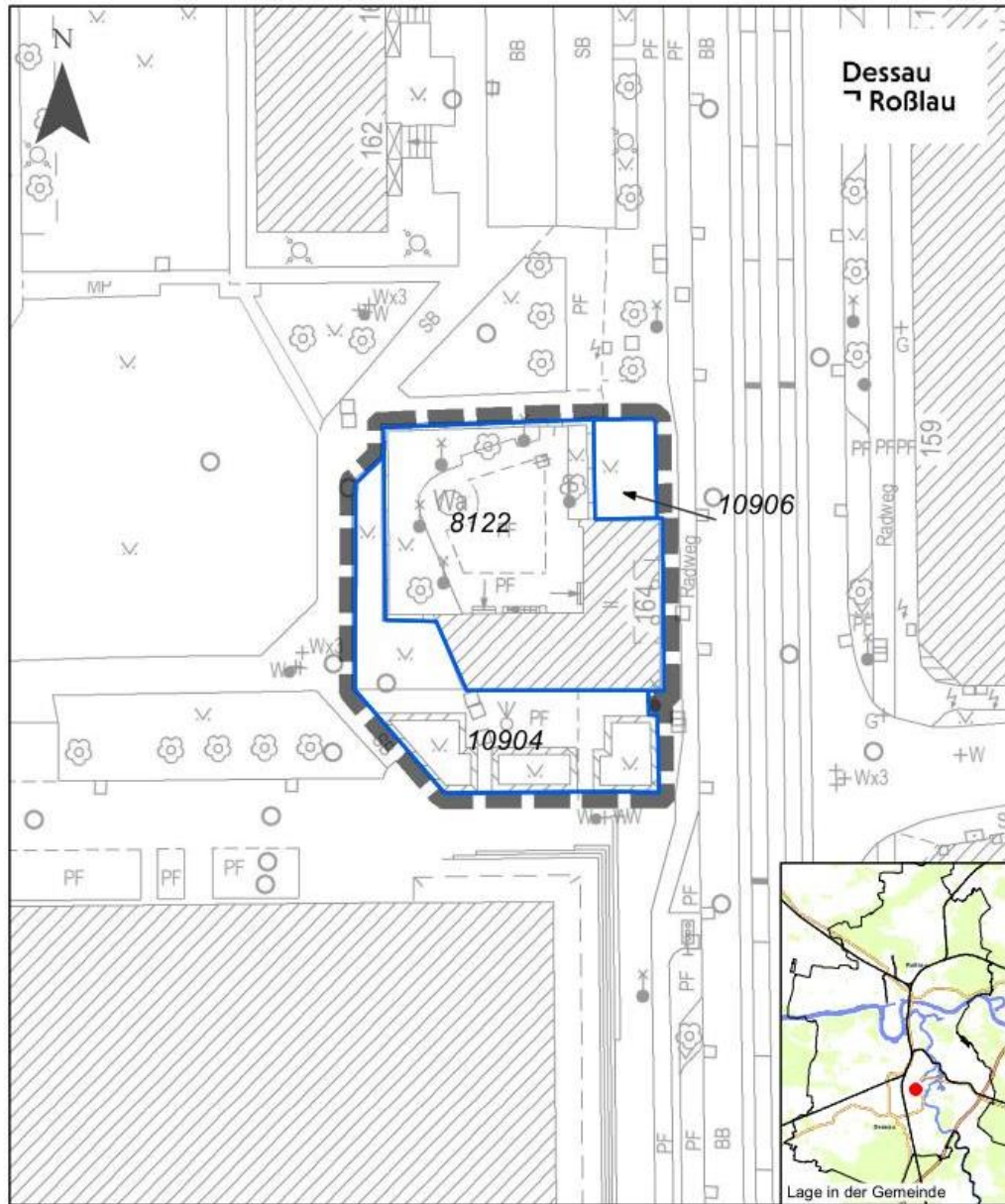


# Dessau Roßlau



## Begründung zur

Vorkaufssatzung nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch über das Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken im Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 222 „Nahversorgungszentrum am Leipziger Tor“

Dessau-Roßlau, am 05. Februar 2021

## Inhaltsverzeichnis

## Seite

1. Lage und Situation des Satzungsgebietes .....	3
2. Anlass und Ziel zum Erlass der Satzung.....	3
3. Inhalte und allgemeine Auswirkungen der Satzung.....	4
4. Voraussetzungen zum Erlass der Satzung .....	5
5. Verfahren und Bekanntmachung .....	6

## 1. Lage und Situation des Satzungsgebietes

Das ca. 820 m<sup>2</sup> große Gebiet befindet sich im Stadtteil Dessau und dort im Stadtbezirk Innerstädtisch Süd. Es grenzt unmittelbar an die Franzstraße und liegt in direkter Beziehung zu den Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkten des Stadtbezirkes.

Zu den Bestandteilen des Satzungsgebietes gehören folgende Flurstücke

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstücksnummer</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>
1809- Dessau	34	8122	492
1809- Dessau	34	10904	285
1809- Dessau	34	10906	47

Grundlage für die Festsetzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS) Dessau-Roßlau mit Stand 8/2020.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Gebietes sind dem Deckblatt und der Satzung zu entnehmen.

## 2. Anlass und Ziel zum Erlass der Satzung

Am 08. Juli 2020 hat der Stadtrat den Beschluss über das Integrierte Konzept - Quartier Am Leipziger Tor (BV/139/2020/III-61) gefasst. Dessen Ziele und Handlungsfelder sollen der Steuerung der Quartiersentwicklung und der Beantragung von Fördermitteln zugrunde gelegt werden.

Einen Konzeptschwerpunkt bildet das Leipziger Torhaus mit seinen dazugehörigen Grundstücksfreiflächen. Zusammen mit anderen wichtigen funktionale Adressen und prägnanten Gebäude entlang der Franz- und Heidestraße soll es die Quartiersentwicklung tragen. Gemeinsam mit der Wagner-Passage liegt hier der Schwerpunkt für Versorgung, Dienstleistung und Einzelhandel. Dieser zeichnet sich durch die Nähe zu verdichteten Wohnlagen und eine gute Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr aus. Die Bedeutung dieses Zentrums spiegelt sich dort im öffentlichen Raum wider.

Die unter Pkt. 1 genannten Flurstücke, auf denen das Leipziger Torhaus steht, gehören zudem zu den Bestandteilen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 222 "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor". Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat dafür am 25. März 2015 und dazu ergänzend am 05. Februar 2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Anlass für den Erlass dieser Vorkaufsrechtssatzung begründet sich insbesondere daraus, dass das Leipziger Torhaus ein identitätsstiftendes Gebäude im Quartier ist und deshalb im besonderen Maße nach den Zielen des Quartierskonzeptes als Schwerpunkt für das Gemeinwesen und für sozio-kulturelle Möglichkeiten entwickelt werden soll. Eine entsprechende Nutzung für die Menschen im Quartier und die Gestaltung der umliegenden Freianlagen soll den Kern der Quartiersentwicklung bilden.

Das Erfordernis für den Erlass der in der Anlage 2 beigefügten Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ergibt sich daraus, dass, um das Leipziger Torhaus für die o. a. Ziele entwickeln zu können, die dafür benötigten, räumlich zusammenhängenden Flächen durch die Stadt erworben werden müssen.

Das Erfordernis der Satzung ergibt sich auch aus dem Umstand, dass der Bebauungsplan noch keinen Verfahrensstand erreicht hat, der das Ausüben eines Vorkaufsrechtes nach § 24 Absatz 1 Nr. 1 BauGB rechtfertigen würde. Hierfür müsste mindestens mit der öffentlichen Auslegung begonnen worden sein. Da die Inhalte des Bebauungsplanes aber maßgeblich von dem zeitgleich in Fortschreibung befindlichen Zentrenkonzept mit bestimmt werden, besteht ein vorrangiges Sicherheitsbedürfnis durch den Erlass der Satzung.

Nur mit der Vorkaufsrechtssatzung kann rechtlich abgesichert werden, dass die notwendigen Grundstücke im Falle ihrer Veräußerung von der Stadt vorrangig erworben werden können.

### 3. Inhalte und allgemeine Auswirkungen der Satzung

Inhalt der Satzung ist das besondere Vorkaufsrecht auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Der Erlass der Satzung ist erforderlich, da ein entsprechendes Sicherheitsbedürfnis besteht.

Durch das besondere Vorkaufsrecht können Erschwerungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und die Umsetzung des Quartierskonzeptes für den Fall, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen, verhindert werden.

Des Weiteren kann die Stadt dadurch, dass sie durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes Grundstücke im Satzungsgebiet erwerben kann, die Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes und des Quartierskonzeptes für das Leipziger Tor erleichtern und beschleunigen. Damit kann sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beitragen.

Mit dieser Satzung steht der Stadt in derer Geltungsbereich ein besonderes Vorkaufsrecht nach Maßgabe der §§ 24 und 25 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

Mit Ausübung des Vorkaufsrechtes kommt ein Kaufvertrag zwischen dem verpflichteten (Verkäufer) und der Stadt Dessau-Roßlau zustande. Rechtsgrundlage ist § 28 Absatz 2 BauGB. Das Vorkaufsrecht der Stadt hat Vorrang vor bestehenden privaten Vorkaufsrechten.

Für den Fall, dass der im Kaufvertrag vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich, also spekulativ, überschreitet, bietet das Gesetz (§ 28 Abs. 3 BauGB) die Möglichkeit, den von der Gemeinde zu zahlenden Betrag auf den Verkehrswert des Grundstücks im Zeitpunkt des Kaufes zu begrenzen. Der Verkäufer kann in diesem Fall von dem Verkauf zurücktreten.

Daneben besteht nach dem Gesetz für die Käuferin bzw. den Käufer des Grundstücks die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht der Stadt abzuwenden, wenn die Voraussetzungen des § 27 BauGB vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmbar ist und der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend diesen Zielen und Zwecken zu nutzen und sich gegenüber der Stadt auch zu dieser Nutzung verpflichtet.

Die Stadt kann ein ihr zustehendes Vorkaufsrecht in den Fällen des § 27 a Absatz 1 Nr. 1 BauGB ebenso zugunsten eines Dritten ausüben. Voraussetzung dafür ist auch, dass der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb einer angemessenen Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.

Bei Satzungserlass bestehende Vorkaufsrechtes nach § 24 Absatz Nr. 1 bis 6 BauGB lässt die Vorkaufssatzung grundsätzlich unberührt. Das Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Nr. 1 BauGB geht, insbesondere nach § 24 Absatz 1 Satz 2 BauGB als spezielleres dem Satzungsorkaufsrecht vor. D.h., das mit dem Beginn der Offenlage des Bebauungsplanes das spezieller Sicherheitsbedürfnis durch die Satzung entfallen kann.

Die Vorkaufssatzung kann zudem nur für künftige Verkaufsfälle, also für Vertragsschlüsse ab dem Inkrafttreten der Satzung angewandt werden.

Mit dem Wirksamwerden der hier beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme, deren Sicherung die Satzung dienen soll, entfallen das Sicherheitsbedürfnis und damit die Rechtfertigung für die Satzung.

#### 4. Voraussetzungen zum Erlass der Satzung

Das Gesetz stellt den Erlass der Satzung in das Ermessen der Gemeinde. Sie kann von der Ermächtigung Gebrauch machen, wenn eine Vorkaufssatzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich und auch geeignet ist, die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu sichern.

Kann die Vorkaufssatzung die Durchführung der geplanten städtebaulichen Maßnahme nicht fördern oder erleichtern, ist sie nicht erforderlich und unwirksam. Die beabsichtigte städtebauliche Maßnahme muss deshalb auf ein Ziel ausgerichtet sein, das im konkreten Fall mit den Mitteln der Bauleitplanung und des Städtebaus zulässigerweise verfolgt werden kann.

Das Quartier Am Leipziger Tor wurde im Sozialbericht der Stadt als Bereich mit einem hohen Interventionsbedarf eingestuft. So erhalten beispielsweise zwei von drei Kindern und auch fast jeder zweite Jugendliche im Stadtbezirk existenzsichernde Leistungen. Der Hilfe- und Beratungsbedarf im Gebiet im Gebiet ist dementsprechend hoch.

Des Weiteren gibt es ein Defizit an flexibel und niederschwellig nutzbaren Räumlichkeiten für Vereine und Initiativen und auch keine zentralen nachbarschaftliche Treffpunkt, wie es ihn anderen Ortes im Stadtgebiet in anderen Stadtbezirken in der Form von Bürgerhäusern gibt. Interessensbekundungen für Nutzungen des Gebäudes und der Räumlichkeiten sind der Stadt bereits bekannt.

Es besteht nach alledem ein nicht unwesentlicher Bedarf an einer dementsprechenden Infrastruktur für die Bedürfnisse der Bewohner im Quartier Am Leipziger Tor. Die Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in der Bauleitplanung ist ein Bestandteil der im Rahmen der Bauleitplanung zur berücksichtigenden Belange. Die ausdrückliche Erwähnung im § 1 BauGB zeigt, dass diese Belange in beachtlichem Umfang für die siedlungsstrukturelle Entwicklung Bedeutung haben. Hinzu kommt, dass die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses an der Aufstellung des Quartierskonzeptes diese Bedürfnisse im besonderen Maße herausstellen und zu ihrer Befriedigung die Bereitstellung dementsprechend verfügbarer Räumlichkeiten untersetzen.

Als Bestandteil des im Zentrenkonzeptes der Stadt ausgewiesenen Nahversorgungszentrums ist die Inanspruchnahme des Gebäudes für öffentliche Zwecke nicht nur zur Weiterentwicklung des hier präsenten zentralen Versorgungsbereiches geeignet. Sie ist auch erforderlich, da die Lage des Gebäudes in diesem Zentrum auch Begehrlichkeiten für andere, beispielsweise kommerzielle Zwecke, wecken kann. Eine derartige Entwicklung steht jedoch im Widerspruch zu den Zielen des Quartierskonzeptes und entspricht damit nicht den stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen der Stadt.

Die Abgrenzung der Satzung ist in dieser Hinsicht auch verhältnismäßig. Es sind nur die Grundstücke einbezogen worden, deren Weiterveräußerung an Dritte den mit dem Bebauungsplan und dem Quartierskonzept verfolgten Zweck erschweren würde. Dazu gehören auch die an das Gebäude heranragenden und in den öffentlichen Raum wirkenden Freiflächen. Alle anderen an das Satzungsgebiet angrenzenden Flurstücke sind bereits in städtischer Hand.

Zwar steht das Leipziger Torhaus unter Denkmalschutz und ist damit potentiell auch nach denkmalrechtlichen Bestimmungen vorkaufsrechtsfähig. Die denkmalrechtlichen Voraussetzungen verlangen aber dafür, dass nur mit dem Eigentumsübergang an die Stadt die Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden kann, weil beispielsweise Käufer und Verkäufer

im Vertrag keine dementsprechenden Pflichten vereinbart haben. Damit wird aber auch deutlich, dass der Zweck der Vorkaufsrechtssatzung hier wesentlich spezieller ist, da hier ein konkreter öffentlicher Nutzungszweck im Vordergrund steht.

Nach alledem dient der Erlass der Satzung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## 5. Verfahren und Bekanntmachung

Abgesehen von § 25 Absatz 1 Satz 2 BauGB enthält das Baugesetzbuch keine Vorschriften zum Erlass der Vorkaufssatzung. Der Satzungserlass richtet sich demnach nach den allgemeinen Regelungen zum Erlass von Gemeindefestsetzungen und hier nach § 8 Kommunalverfassungsgesetz und den ebenso nach diesem Gesetz vorgesehenen Vorberatungen und Anhörungen in den kommunalpolitischen Gremien der Stadt.

Danach wurden die Satzung und die damit verbundenen Auswirkungen im Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Mitte, Süd und im Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt vorberaten und erörtert.

Die abschließende Beschlussfassung erfolgte im Stadtrat am 05.02.2021. Die Bekanntmachung der Satzung und des dazu gehörenden Lage- und Übersichtsplanes für das Satzungsgebiet erfolgt im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau.

Der Oberbürgermeister

Dessau-Roßlau, am \_\_.\_\_. 2021