

Satzung

der Stadt Haldensleben über die Begründung eines besonderen Vorkaufrechts gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Bezeichnung:

Vorkaufsrechtsatzung für den Bereich „Althaldensleber Straße/Köhlerstraße“

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66), hat der Stadtrat der Stadt Haldensleben in seiner Sitzung am 22.06.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zweck und Ziel der Satzung

Auf den von der Satzung betroffenen Flächen soll die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen ermöglicht werden. Die Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Geltungsbereich.

Im Gebiet der Stadt Haldensleben ist eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum- und Gewerbeflächen zu verzeichnen. Entsprechend des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts sind die Kommunen verpflichtet den zukünftigen Flächenbedarf möglichst durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen im Außenbereich weitgehend zu verzichten. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt für den Geltungsbereich sowohl eine gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als auch eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Planungsrechtlich betrachtet ist der westliche Bereich dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen während das östliche Gebiet bereits mittels des Bebauungsplans „Gerikestraße/Althaldensleber Straße“ überplant wurde. Überprägt ist das betroffene Gebiet in der Örtlichkeit in Teilen von gewerblicher Nutzung. Ein Großteil der Flächen zeugt jedoch von großflächigen Gewerbebrachen. Nördlich des Gebietes schließt sich eine durch Geschosswohnungsbau geprägte Wohnnutzung sowie die dem Gemeinbedarf dienende Feuerwehr an. Die unterschiedlichen Nutzungen erzeugen ein enormes Spannungsfeld für zukünftige städtebauliche Maßnahmen, was eine städtebauliche Überplanung des gesamten Bereiches erforderlich macht. Erschwerend für zukünftige städtebauliche Maßnahmen stellt zudem die Kennzeichnung des Gebietes als Altlastenverdachtsfläche dar sowie teilweise die Widmung für den öffentlichen Bahnverkehr. Vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat sich die Stadt Haldensleben daher das Ziel der Wiedernutzbarmachung des Gebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Gemengelage gesetzt.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Haldensleben über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen des angestrebten Entwicklungszieles erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Haldensleben in dem Plangebiet Grundeigentum zu erwerben.

§ 2

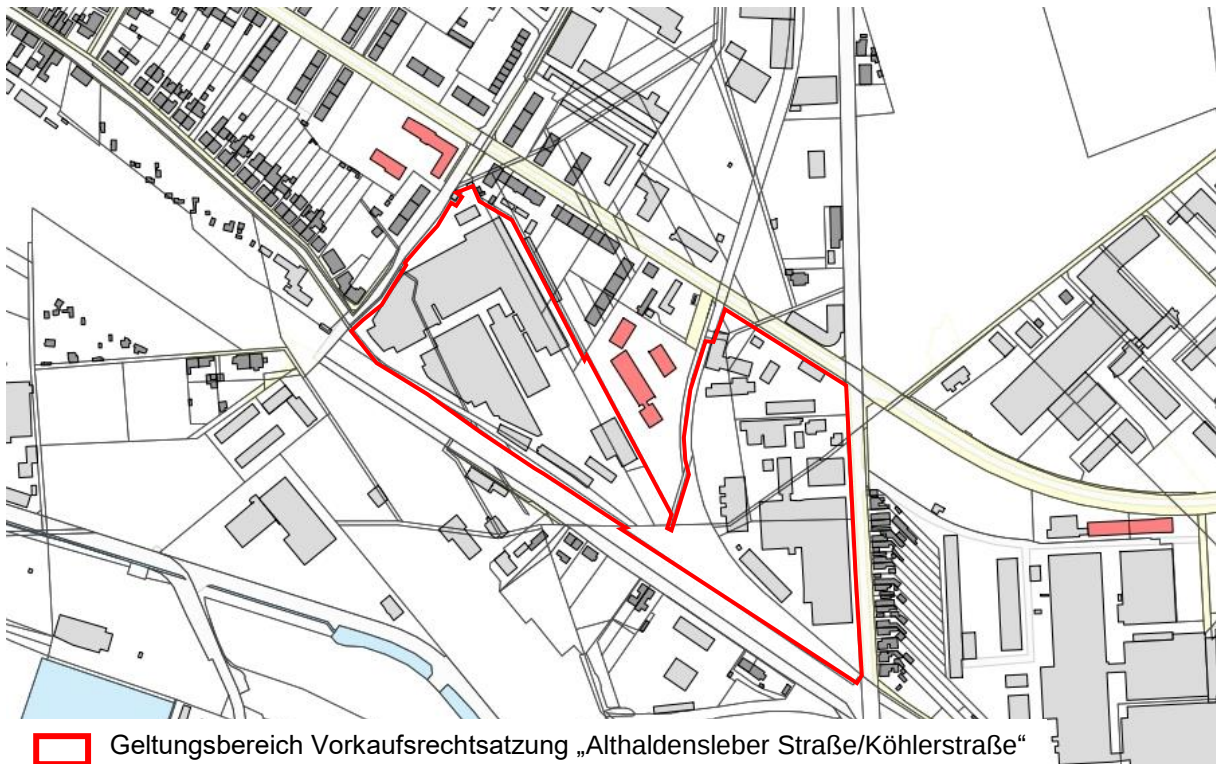
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst den Bereich der im wirksamen Flächennutzungsplan zwischen Töberheide, Köhlerstraße, Gerikestraße und Althaldensleber Straße dargestellten gewerblichen und gemischten Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gerikestraße/Althaldensleber Straße“.

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Zähler	Nenner	Fläche (m²)
Haldensleben	33	1730	2	6.464
Haldensleben	33	4	4	10.705
Haldensleben	33	4	2	156
Haldensleben	33	1	4	128
Haldensleben	33	4	5	3.702
Haldensleben	33	1	3	434
Haldensleben	4	590	2	1.776
Haldensleben	4	3032	590	180
Haldensleben	4	3033	595	11
Haldensleben	4	676	593	470
Haldensleben	4	573	2	5.392
Haldensleben	4	3487		6.439
Haldensleben	4	573	7	5.879
Haldensleben	4	573	8	458
Haldensleben	4	572	3	190
Haldensleben	4	575	9	377
Haldensleben	4	2501	576	118
Haldensleben	4	2788	580	803
Haldensleben	4	2546	573	1.113
Haldensleben	4	588	6	1.100
Haldensleben	4	3586		31.785
Haldensleben	4	588	7	2.400
Haldensleben	4	3007	595	193
Haldensleben	4	588	11	808
Haldensleben	4	610	588	935
Haldensleben	4	612	588	623
Haldensleben	4	588	9	423

Lageplan, unmaßstäblich:



§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

(1) Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Haldensleben in dem in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

(2) Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt Haldensleben den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen. Die Regelungen des § 28 BauGB bleiben unberührt.

§ 4

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Haldensleben, den

Hieber
Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Die Satzung der Stadt Haldensleben über die Begründung eines besonderen Vorkaufrechts gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich „Althaldensleber Straße/Köhlerstraße“ wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) gemäß § 8 Abs. 3 KVG LSA gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet
oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Haldensleben, den

Hieber
Bürgermeister