

**Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB „Erweiterungsfläche Feuerwehr Griesheim“
Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB**

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl., Seite 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl., Seite 90, 93) sowie § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim in ihrer Sitzung am 11.07.2024 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Innenstadt von Griesheim, zwischen Schöneweibergasse, Weiterstädter Weg und Nordring.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 15.180 Quadratmeter und schließt die folgenden Flurstücke der Flur 8 in der Gemarkung Griesheim ein: Flurstück 509, 510/1, 510/3, 510/4, 510/5, 511/1, 512, 513/2 und 513/3.
- (3) Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Städtebauliche Maßnahmen

- (1) Die Stadt Griesheim hat mit dem Beschluss vom 02.11.2023 (BV/2023/1207) den Erwerb des Grundstücks Flur 8 Flurstück 513/3 (Schöneweibergasse) beschlossen. Auf dem Grundstück soll die neue Feuerwache der Stadt Griesheim errichtet werden.
- (2) Die Grundstücke, die im Geltungsbereich der Satzung liegen, grenzen an dieses, für die Feuerwache vorgesehene Grundstück an. Die Nutzung der einbezogenen Grundstücke soll die spätere Erweiterung der Feuerwache sowie deren Außenbereichsflächen sichern. Ferner soll die Möglichkeit geschaffen werden, ein Wohnhaus zur Unterbringung von freiwilligen Kräften der Feuerwehr zu schaffen, um die Ausrückzeiten der Freiwilligen Feuerwehr Griesheim zu reduzieren.
- (3) Die vorgenannten Entwicklungsvorstellungen der Stadt sollen zukünftig durch die Änderung der geltenden Bebauungspläne „Frankfurter Weg I“ (Nr. 5) und „Georgstraße/Weiterstädter Weg/Schöneweibergasse/Karl-

Liebknecht-Straße“ (Nr. 78) planungsrechtlich gesichert werden.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

- (1) Der Stadt Griesheim steht in dem in § 1 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.
- (2) Der Verkäufer hat der Stadt den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist. Die Regelungen des § 28 BauGB bleiben unberührt.

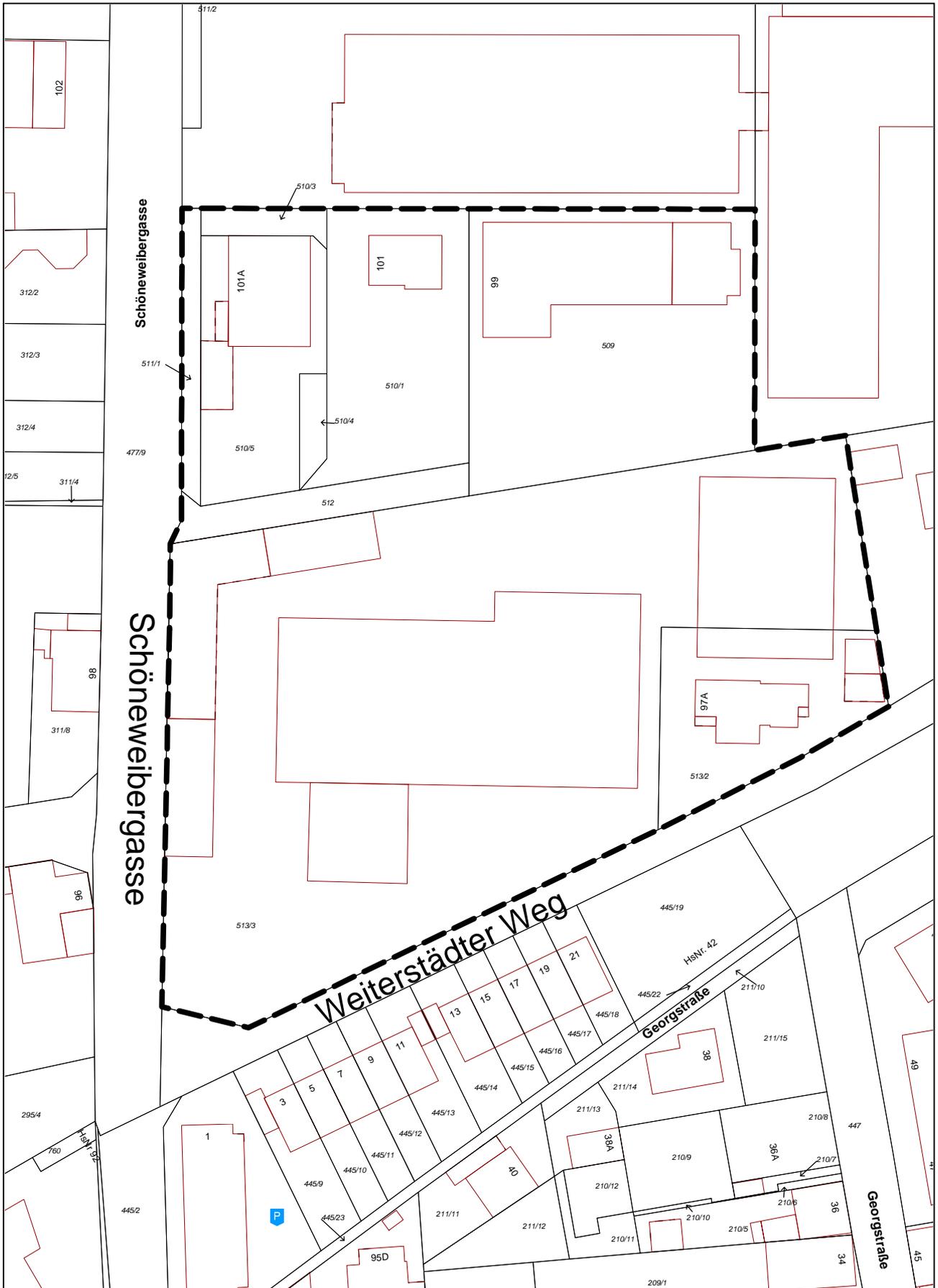
§ 4 Begründung der Satzung, Inkrafttreten

- (1) Die als Anlage 2 beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (2) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Griesheim, den 12.07.2024

Der Magistrat der Stadt Griesheim
gez. Geza Krebs-Wetzl
Bürgermeister

Anlage 1 zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht - Erweiterungsfäche Feuerwehr (genordet - ohne Maßstab)



Anlage 2 zur Vorkaufsrechtssatzung „Erweiterungsfläche Feuerwehr Griesheim“

Begründung:

Ziel der Stadt Griesheim ist es, eine an die zukünftige Feuerwache der Stadt Griesheim angrenzende Fläche für Brand- und Katastrophenschutz Zwecke, insbesondere der Erweiterung der Feuerwehrwache sowie zugehöriger Nutzungen städtebaulich als Erweiterungs- und Ergänzungsfläche des Feuerwehrstandortes zu projektieren und zu entwickeln.

Die Fläche ist als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO in den geltenden Bebauungsplänen Nr. 5 vom 25.03.1972 und Nr. 78 vom 13.03.2002 festgesetzt. Die Bebauungspläne sollen geändert werden. Zukünftig soll die Fläche als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr gesichert werden.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung sind gegenwärtig bebaut und werden teilweise in einer Weise genutzt, die als städtebaulicher Missstand aufzufassen ist. Auf den Freiflächen des Grundstücks Flur 8 Flurstück 509 sind eine Vielzahl von Alt- und Gebrauchtwagenfahrzeugen abgestellt. Das Grundstück wird zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorkaufsrechtssatzung zum Kauf angeboten. Hiermit wird seitens des Grundstückseigentümers die Absicht angezeigt, die bestehende gewerbliche Nutzung aufzugeben. Eine Neubebauung wäre den städtebaulichen Zielen abträglich.

Dem Beschluss der Stadtverordneten vom 02.11.2023 (BV/2023/1207) zum Erwerb des Grundstücks Flur 8 Flurstück 513/3 für die Feuerwache lag die Untersuchung mehrerer Grundstücke, die sich als neuer Standort der Feuerwache Griesheim geeignet hätten, zugrunde. Die Grundstücke wurden auf ihre Eignung in Bezug auf die Hilfsfrist und andere Kriterien untersucht. Der ausgewählte Standort in der Schöneweibergasse erwies sich dabei als vorzugswürdig, jedoch flächenmäßig gerade noch zur Aufnahme der Feuerwache geeignet. Durch frühzeitige Projektierung der angrenzenden Fläche als Erweiterungsfläche kann die Zukunftsfähigkeit des Vorzugsstandorts langfristig gesichert und die städtische Investition in den Neubau geschützt werden.

Die im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung gelegenen Grundstücke stellen eine geeignete Fläche dar, um dort die absehbare Erweiterung und Ergänzung des Standortes der Feuerwache zu realisieren. Die notwendige Planungsrechtschaffung wird durch die beschriebene Änderung der geltenden Bebauungspläne angestrebt.

Die Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen, die vorstehend beschrieben sind, in dem Gebiet in Betracht zieht. Dies ist hier der Fall. Ferner handelt es sich bei der Feuerwehr Griesheim um eine Freiwillige Feuerwehr. Die Ausrückzeiten sind deshalb u.a. von der Entfernung der Feuerwache zu den Wohnorten der freiwilligen Kräfte abhängig. Um diese Abhängigkeit zu reduzieren, strebt die Feuerwehr Griesheim seit längerem die Schaffung von nahe zur Feuerwache gelegenen Wohnungen für die freiwilligen Kräfte an. Hierdurch könnten die Ausrückzeiten minimiert werden.

Die Vorkaufsrechtssatzung für solche „Maßnahmegebiete“ darf sich auch auf bebaute Grundstücke beziehen. Ferner ist sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde die Änderung oder Ergänzung der bestehenden Bauleitpläne oder sonstigen Maßnahmen in Betracht zieht. Wie sich schon aus dem Wortlaut des „in Betracht ziehen“ des § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ergibt, ist ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Bebauungspläne für die Wirksamkeit der Vorkaufsrechtssatzung nicht erforderlich.

Der Zweck der vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung ist auch darauf gerichtet, durch gemeindlichen Grunderwerb die Nutzung des Grundstücks zu steuern sowie eine Entwicklung, die der städtebaulichen Zielsetzung zuwiderläuft, entgegenzuwirken.