Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP:** _____
Vorl.Nr.:	V/2014/3361	**Anlage Nr.:** _____
Datum:	30.01.2014	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss "Östlicher Stadtrand"	11.02.2014	öffentlich
Rat	31.03.2014	öffentlich

Tagesordnung

Erlass einer Vorkaufssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB);
Bereich nördlich der Straße "Im Burghof" in Hennef (Sieg) - Weldergoven

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss „Östlicher Stadtrand“ empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV.NRW. S. 564) wird folgende Vorkaufssatzung für den als Anlage beigefügten Geltungsbereich beschlossen:

§ 1

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich nördlich der Straße „Im Burghof“ im Ortsteil Weldergoven steht der Stadt Hennef (Sieg) an den im folgenden § 2 genannten Grundstücken ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufssatzung umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke:
Gemarkung Striefen, Flur 5, Flurstücke Nr. 94, 95, 100, 102 - 104, 108, 109 und 312 - 314
und ist in der beigefügten Übersichtskarte dargestellt, die als Anlage Teil der Satzung ist.

§ 3

Innerhalb dieses Geltungsbereiches steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken.

§ 4

Der Verkäufer eines Grundstücks hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers oder des Notars 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.

§ 5

Die Vorkaufssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan Nr.05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven, Im Burghof, rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Begründung

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Ziel einer solchen Vorkaufssatzung ist es, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen mittels Grunderwerb durch die Gemeinde zu sichern.

Die den Geltungsbereich der Satzung umgebenden Teile der Ortslage Weldergoven sind als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine entsprechende Nutzung ist hier aus Sicht der Stadt zwar wünschenswert; sie ist jedoch geeignet, städtebauliche und insbesondere infrastrukturelle Probleme nach sich zu ziehen, da die in diesem Bereich herausparzellierte Straße nicht die notwendige Breite besitzt und der Wendehammer ebenfalls zu gering dimensioniert ist, um seiner Funktion gerecht zu werden (die Parzellierung erfolgte vor etlichen Jahren durch die Grundstückseigentümer). Zudem ist eine Trasse für die notwendige Kanalisierung über Privatgrundstücke zu sichern. Aus diesen Gründen soll nunmehr für den Bereich nördlich der Straße „Im Burghof“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auf die entsprechende Beschlussvorlage in dieser Einladung zum Bebauungsplan Nr. 05.5 Hennef (Sieg) – Weldergoven, Im Burghof, wird verwiesen.

Die Stadt zieht damit in dem in § 2 der Satzung genannten Geltungsbereich städtebauliche Maßnahmen ernsthaft in Betracht. Um eine geordnete Erschließung im Geltungsbereich des vorgen. Bebauungsplans zu gewährleisten, schlägt die Verwaltung den Beschluss einer Vorkaufssatzung vor. Nur so ist es gewährleistet, dass die Flächen, die für die Erschließung des Gebietes benötigt werden, im Rahmen von Grundstücksverkäufen in städtisches Eigentum übergehen. Eine Erschließungsplanung, die die konkret benötigten Flächen definiert, wird noch erarbeitet.

Die Satzung unterliegt keiner Genehmigungspflicht und wird, nach entsprechender Beschlussfassung im Stadtrat, mit der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt rechtskräftig. Da zu dem Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan 05.5 rechtskräftig wird, von Gesetzes wegen das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB greift, kann die Vorkaufssatzung zu diesem Zeitpunkt außer Kraft treten.

Auswirkungen auf den Haushalt

☐ Keine Auswirkungen ☒ Kosten der Maßnahme
☒ Bemerkungen

Mitr dem Erlass der Vorkaufssatzung sind keine Kosten verbunden.

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes ☒ überein ☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung ☒ überein ☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:

Hennef (Sieg), den 30.01.2014

K. Pipke

Anlage:
- Übersichtsplan Geltungsbereich Vorkaufssatzung