

SATZUNG der Stadt Königswinter
über ein besonderes Vorkaufsrecht
gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit der Bezeichnung:

Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich
zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth

(Ausgefertigt am 06.07.2021)

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NW. S. 916), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020 hat der Rat der Stadt Königswinter in seiner Sitzung am 28.06.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 – Ziel und Zweck der Satzung

Im Stadtgebiet Königswinter ist eine anhaltend große Nachfrage nach Gewerbeflächen zu verzeichnen. Die bestehenden Gewerbegebiete sind bereits entwickelt und nur noch wenige freie Bauflächen vorhanden. Im Regionalplan sowie im Flächennutzungsplan der Stadt Königswinter stehen derzeit keine größeren, geeigneten gewerblichen Bauflächenreserven mehr zur Verfügung (vgl. u.a. Vorlage 5/2017). Um die bis 2035 bzw. 2040 ermittelten Flächenbedarfe langfristig abdecken zu können, ist die planerische Sicherung und Entwicklung weiterer Gewerbeflächen erforderlich. Die Stadt Königswinter beabsichtigt daher, die Flächen südwestlich des Lützbachs zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth bis zur A3 zu einem Gewerbegebiet zu entwickeln.

Im Zuge des Gewerbeflächenkonzeptes für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreis 2035 bzw. des gemeinsamen Fachgutachtens der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises wurde der Bereich als gewerbliche Potenzialfläche identifiziert. Mit dieser Planung sollen langfristige Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für ortsansässige Betriebe eröffnet und die Neuansiedlung von kleinen und mittelständischen Betrieben ermöglicht werden.

Der Bereich wurde als GIB (Gewerblich-Industrieller Bereich) in das Plankonzept für den Entwurf zum überarbeiteten Regionalplan aufgenommen. Auch im Rahmen des noch in Aufstellung befindlichen integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Königswinter wurde dieser Bereich als gewerbliche Potenzialfläche identifiziert und vorgeschlagen, diesen Bereich zukünftig als gewerbliche Baufläche im neuen Flächennutzungsplan darzustellen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele sollen zudem über einen oder mehrere Bebauungspläne gesichert werden.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Für das Satzungsgebiet beabsichtigt die Stadt Königswinter, die Flächen neu zu ordnen, insbesondere um die Erschließung des geplanten Gebietes zu sichern und für eine gewerbliche Nutzung geeignete Grundstücke zu schaffen sowie Ausgleichsflächen, die im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB für die bauliche Inanspruchnahme erforderlich werden, zu sichern und zu entwickeln.

Der Grunderwerb der benötigten Flächen soll frühzeitig erfolgen, um eine zügige und kostenorientierte Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele zu ermöglichen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Königswinter über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Königswinter in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.

Der Stadt Königswinter steht in dem in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2 – Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst den Bereich der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept vorgeschlagenen Potenzialfläche für gewerbliche Nutzungen sowie angrenzende potenzielle ökologische Ausgleichsflächen. Der Bereich dieser Vorkaufsrechtssatzung liegt im Stadtteil Oberpleis und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden entlang der südlichen Grenze des Betriebsgrundstücks der Firma Brune (Gemarkung Hasenpohl, Flur 8, Flurstücke 296, 260, 261), entlang der südlichen Parzellengrenze des Lützbachs (Gemarkung Hasenpohl, Flur 8 Flurstück 7) sowie der südlichen Straßenparzellengrenze des Pelzerweges (Gemarkung Hasenpohl, Flur 8 Flurstück 759)
- im Westen entlang der östlichen Straßenparzellengrenze der Hasenboserother Straße sowie östlichen Straßenparzellengrenze der Bundesautobahn A3
- im Süden entlang der nördlichen Parzellengrenze des Flurstückes 451 (Gemarkung Hasenpohl Flur 6 Flurstück 451), der südlichen Parzellengrenze des Wirtschaftsweges (Gemarkung Hasenpohl Flur 8 Flurstück 464) und der südlichen Parzellengrenze des Flurstückes 317 (Gemarkung Hasenpohl Flur 8)
- im Osten entlang westlichen Parzellengrenze des Lützbaches (Gemarkung Hasenpohl, Flur 8, Flurstück 38)

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung:

Gemarkung Hasenpohl, Flur 6, Flurstücke 441, 442, 443, 446, 447, 448, 449, 450, 505 und 506 sowie Gemarkung Hasenpohl, Flur 8, Flurstücke 2, 3, 8, 28, 29, 30, 179, 197, 198, 199, 259, 262, 295, 297, 303, 304, 312, 313, 316, 317, 356, 455, 456, 457, 458, 461, 462, 463, 464, 469, 470, 471, 478, 479 und 482

Der als Anlage beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 – Inkrafttreten der Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

I. Gemäß § 215 BauGB werden bei Satzungen nach dem Baugesetzbuch die folgenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden:

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans.
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

II. Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NW. S. 916), kann die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

III. Die Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth kann innerhalb der Sprechzeiten im **Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8, Königswinter-Thomasberg, Zimmer 028** eingesehen werden. Das Verwaltungsgebäude kann barrierefrei erreicht werden.

Die Sprechzeiten des Servicebereichs Stadtplanung sind:

dienstags und donnerstags von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie

donnerstags von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr.

Zusätzlich können die Unterlagen unter www.koenigswinter.de, Rubrik „Planen und Bauen“, unter der Unterrubrik „Vorkaufsrechtssatzungen“ eingesehen werden.

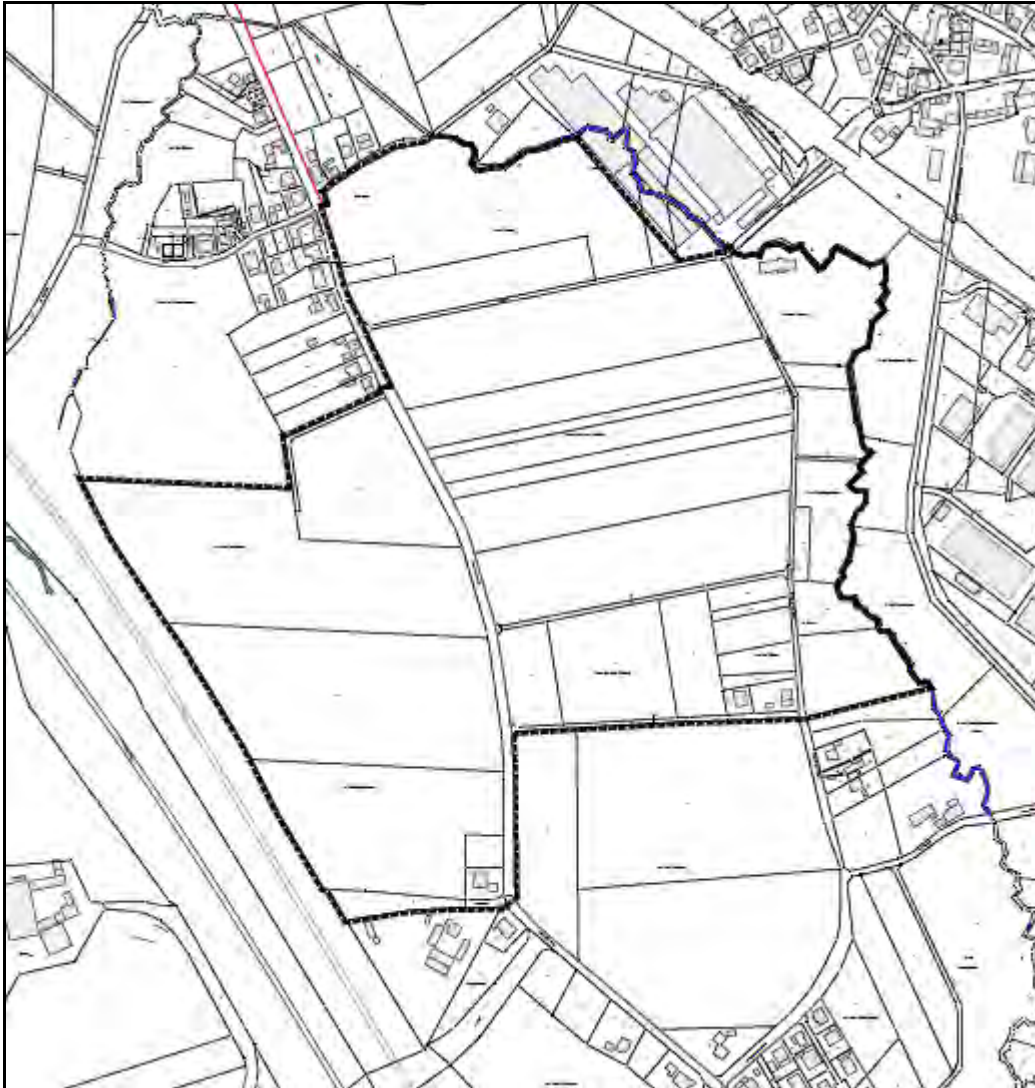
BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 16 Abs. 2 Satz 1 BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) i. V. m. § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NW. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NW. S. 741) und § 16 der Hauptsatzung der Stadt Königswinter vom 31.10.1999, zuletzt geändert durch Satzung vom 24.03.2021, wird die Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Königswinter, den 6. Juli 2021

gez.
Lutz Wagner
Bürgermeister

Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich zwischen Hasenboseroth und Kellersboseroth



(ohne Maßstab)