Stadt Königswinter – Öffentliche Bekanntmachung

SATZUNG der Stadt Königswinter vom 14.07.2025

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

Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich zwischen Taubenbergweg, Im Elsteroth und Königswinterer Straße

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Kraft getreten am 01.01.2024 und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024, hat der Rat der Stadt Königswinter am 01.07.2025 folgende Satzung beschlossen:

§1 – Ziel und Zweck der Satzung

Im Stadtgebiet Königswinter ist eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen. Auch besteht Flächenbedarf für öffentliche Einrichtungen. Der Rat der Stadt Königswinter bzw. seine Ausschüsse streben im Bereich zwischen Taubenbergweg, Im Elsteroth und Königswinterer Straße eine geordnete städtebauliche Entwicklung an. Ziel ist die Entwicklung eines Wohn- bzw. Mischgebietes in dem Bereich einschließlich öffentlicher Infrastruktureinrichtungen für den Ortsteil Ittenbach sowie ökologischer Ausgleichsflächen.

Der Planungs- und Umweltausschuss (PUA) hat am 29.05.2019 dem Entwurf des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zugestimmt. Ein wesentliches Planungsziel des ISEK ist die Bereitstellung von ausreichenden Wohnraumangeboten in allen Marktsegmenten. Im ISEK wurde das Areal insbesondere aufgrund der Lage zum Ortskern Ittenbach und den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der Verkehrsanbindung als eine der wenigen für den Wohnungsbau geeigneten Flächen in Ittenbach bewertet und daher als Wohnbauflächenpotenzial aufgenommen.

Der Politik hatte die Verwaltung im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes vor dem Hintergrund der Überlegungen zum ISEK beauftragt, u.a. anzuregen, den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu bestätigen und teilweise zu erweitern. Der Regionalrat ist am 10.12.2021 dem Vorschlag der Stadt Königswinter teilweise gefolgt und hat Teilflächen im 1. Entwurf für den Regionalplan als ASB festgelegt.

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 20.06.2022 – im Zuge der Beratungen zum 1. Entwurf des neuen Regionalplanes – beschlossen, anzuregen, den Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) Ittenbach um die Flächen östlich des Elsterbaches sowie um die Flächen im Bereich des Multifunktionsplatzes um insgesamt rund 5,0 ha zu erweitern. Begründung war der weiterhin hohe Wohnraumbedarf, der Bedarf für öffentliche Einrichtungen (u.a. Bürgerhaus) bei gleichzeitig eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Ittenbach. Der Regionalrat ist in seiner Sitzung am 11.10.2024 dem Vorschlag gefolgt und hat die Erweiterungsflächen im 2. Entwurf für den neuen Regionalplan als ASB festgelegt.

Der Rat der Stadt Königswinter hat am 19.05.2025 – im Zuge der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes – den Fachbeitrag Wohnen und Demografie als wohnungsbaupolitische Leitlinie beschlossen. Ein wesentliches Ziel ist u.a. die Bereitstellung eines ausgewogenen und bedarfsgerechten Wohnraumangebotes (Ziel 5).
Im Fachbeitrag wurde der Bereich der Vorkaufsrechtssatzung daher als potenzielle neue Wohnbaufläche zur Prüfung in das weitere Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingestellt. Im Zuge der Erstellung des Fachbeitrages wurde der Zuschnitt der Potenzialfläche angepasst, um entlang des Elsterbaches einen größeren Schutzbereich von Bebauung freizuhalten und ökologisch aufwerten zu können.

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 wohnbauliche bzw. gemischte Nutzung und öffentliche Infrastruktureinrichtungen (Bürgerhaus, ggf. Feuerwache) 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. Die städtebaulichen Entwicklungsziele sollen zudem über einen oder mehrere Bebauungspläne gesichert werden.

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 Satzung umfasst den Bereich zwischen dem heutigen Ortsrand Ittenbach im Süden, dem Taubenbergweg und dessen Verlängerung im Westen, der Königswinterer Straße (L331) im Osten und der Auffahrt zur Autobahn A3 im Norden. Er schließt die Bereiche mit den Gewannbezeichnungen Im Kratzgarten, Auf der Elsterother Bitze, sowie teilweise Auf dem Roederfeld und Am Hansegarten an der Quirlswiese ein.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung:

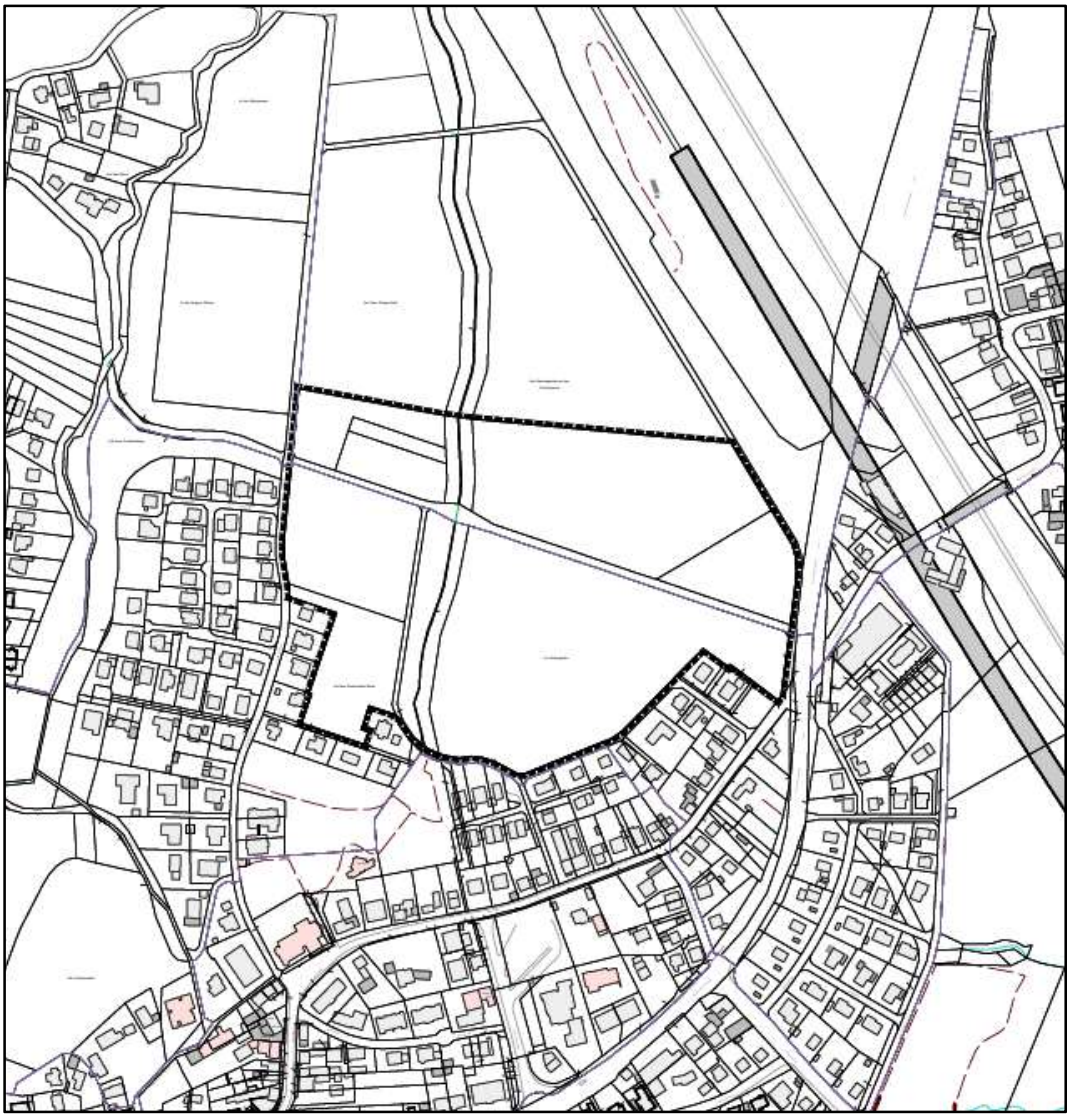
- Gemarkung Ittenbach, Flur 3, Flurstücke 32, 56 (teilweise), 516, 534, 535, 536, 552
- Gemarkung Ittenbach, Flur 6, Flurstücke 111 (teilweise), 113 (teilweise), 114 (teilweise), 115 (teilweise), 116 (teilweise), 120, 137 (teilweise), 138, 139

Der als Anlage beigefügte Plan mit dem Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 – Inkrafttreten der Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Plan mit dem Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung – unmaßstäblich



<u>Bekanntmachungsanordnung</u>

Der vorstehende Satzung wird aufgrund § 25 Abs. 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung i. V. m. § 2 Abs. 4 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) in der derzeit gültigen Fassung und § 16 der Hauptsatzung der Stadt Königswinter in der derzeit gültigen Fassung hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokumentes der Satzung mit dem Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist. Eine aufsichtsbehördliche Genehmigung ist nicht erforderlich.

Die vorstehende Satzung tritt am Tag dieser Bekanntmachung in Kraft. Diese Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

Die Satzung wird während der Sprechzeiten im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8, Königswinter-Thomasberg, Zimmer 037 zu jedermann Einsicht bereitgehalten. 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.

Das Verwaltungsgebäude kann barrierefrei erreicht werden. Zusätzlich können die Unterlagen im Internet unter www.koenigswinter.de, Rubrik „Planen und Bauen“, Unterrubrik „Stadtplanung/Bauleitplanung“ unter dem Menüpunkt „Veränderungssperre“ eingesehen werden.

Hinweise

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 Stadt 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.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) kann die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
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 Königswinter vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Königswinter, den 14.07.2025

gez.
Lutz Wagner
Bürgermeister