

Stadt Königswinter – Öffentliche Bekanntmachung

SATZUNG der Stadt Königswinter vom 14.08.2026

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

Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich Holtorfer Straße / Kapellenweg in Vinxel

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) in Kraft getreten am 23. Dezember 2025 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 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), Änderungen in Kraft getreten am 17. Juli 2025, 01. November 2025 und 01. Januar 2026, hat der Rat der Stadt Königswinter am 13. Juli 2026 folgende Satzung beschlossen:

§1 – Ziel und Zweck der Satzung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (ASUK) der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 01.07.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50/25 „Holtorfer Straße / Kapellenweg“ im Stadtteil Vinxel beschlossen. Ziel ist eine den aktuellen Rahmenbedingungen entsprechende Neuordnung der planungsrechtlichen Vorgaben im Plangebiet. Die nicht entsprechend der bisherigen Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 50/1 genutzten Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen sollen einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen an soziale Infrastruktur und eines öffentlich nutzbaren Platzes an der Kapelle zugeführt werden. Nördlich des Kapellenwegs sollen die Vorgaben für die Bebauung unter anderem durch eine Begrenzung der zulässigen Baukörperlängen an die städtebauliche Struktur der Wohngebiete südlich des Kapellenwegs angepasst werden. Der Konzeptentwurf zum Aufstellungsbeschluss gibt diese städtebaulichen Entwicklungsziele wieder.

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 die geplante Nutzung geeignete Grundstücke zu schaffen sowie Ausgleichsflächen, die ggf. 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 geplanten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 50/25 „Holtorfer Straße / Kapellenweg“ im Stadtteil Vinxel.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung:

Gemarkung Vinxel, Flur 3, Flurstücke 42 (teilweise), 87 (teilweise), 134 (teilweise), 172, 238, 240, 241 (teilweise), 245 (teilweise)

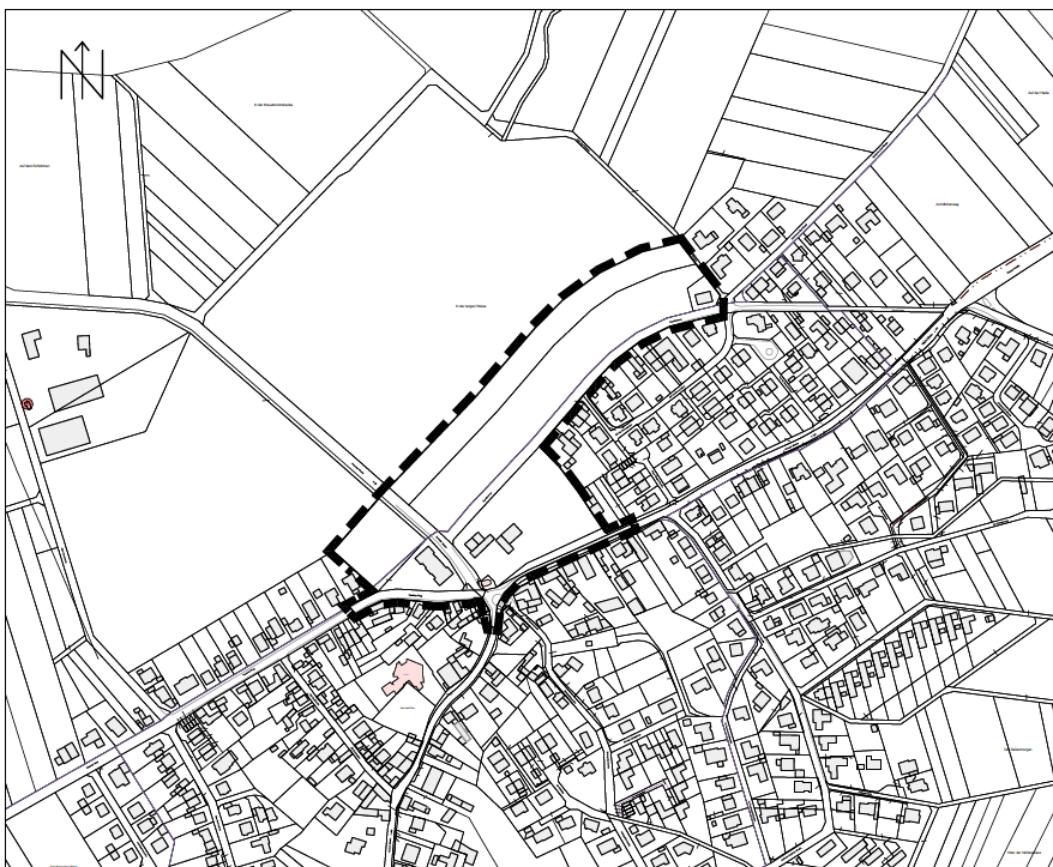
Gemarkung Vinxel, Flur 4, Flurstücke 95, 97, 118 (teilweise), 499, 500, 501 (teilweise), 502, 503, 504, 508, 727, 926 (teilweise), 929 (teilweise), 930 (teilweise)

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



Bekanntmachungsanordnung

Die 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 § 18 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 028 zu jedermanns 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 „Vorkaufsrechtsatzungen“ 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 17.09.2026

gez.
Heike Jüngling
Bürgermeisterin