

SATZUNG der Stadt Königswinter vom 12.05.2022

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

**Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich
zwischen Hermann-Löns-Straße und Sportplatz Stieldorf**

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.4.2022 (BGBl. I 674) 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 Art. 1 des Gesetzes zur Einführung digitaler Sitzungen für kommunale Gremien und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.4.2022 (GV. NRW. S. 490), hat der Rat der Stadt Königswinter am 09.05.2022 folgende Satzung beschlossen:

§1 – Ziel und Zweck der Satzung

Der Stadtrat hat am 18.12.2017 das Handlungskonzept Wohnen mehrheitlich beschlossen. Im Handlungskonzept Wohnen wurde vom Gutachter empfohlen, u.a. die Fläche Auf der Groneswiese (zwischen Hermann-Löns-Straße und Sportplatz) im Stadtteil Stieldorf für Wohnbauzwecke mit vorrangiger Priorität zu entwickeln.

In seiner Sitzung am 25.09.2019 hat der Planungs- und Umweltausschuss zudem dem Entwurf des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) zugestimmt. Ein wesentliches Planungsziel des ISEK ist die Bereitstellung von ausreichenden Wohnraumangeboten in allen Marktsegmenten. Im Rahmen der Potenzialflächenerhebung und -bewertung zum ISEK wurde das Areal „Auf der Groneswiese“ (ISEK-Flächen Kennung ST-W-13) insbesondere aufgrund seiner Lage zum Ortskern Stieldorf und den dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der Verkehrsanbindung als eine der wenigen sehr gut geeigneten Wohnbaupotenzialfläche ohne größere Konfliktpotenziale bewertet und entsprechend im Plankonzept des ISEK als Wohnbauflächenpotenzial zur vorrangigen Entwicklung aufgenommen.

Ein weiteres wesentliches Ziel im ISEK-Entwurf ist zudem die Sicherung und der bedarfsorientierte Ausbau der öffentlichen Infrastruktur in der Stadt. Alle kommunalen und sonstigen Infrastrukturen sind auf ihre Zukunftsfähigkeit hin zu überprüfen und insbesondere auch unter den klimapolitischen Zielvorgaben des Stadtrates (Co2-Neutralität aller städtischen Gebäude bis 2030) zu modernisieren und wo erforderlich unter Berücksichtigung von Kosten und Nutzen um- oder auszubauen. Im Entwurf des ISEK Plankonzeptes wurde für den Bereich Stieldorf der Ausbau der sozialen Infrastruktur als Planungsziel verankert und räumlich im Bereich des heutigen Sportplatzes verortet.

Im ISEK-Entwurf wurden zudem bereits folgende konkrete Maßnahmen für den hier in Rede stehenden Bereich Zwischen Hermann-Löns-Straße und Sportplatz Stieldorf vorgeschlagen:

- Maßnahme 3.4 = Vorbereitung der Entwicklung des Areals "Auf der Groneswiese"
- Maßnahme 3.7 = Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes für den Sportplatz

Der Planungs- und Umweltausschuss hatte die Verwaltung vor dem Hintergrund der Überlegungen zum ISEK beauftragt, u.a. auch den Bereich nordwestlich von Stieldorf in den Kommunalgesprächen mit der Bezirksregierung zum neuen Regionalplan als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zu bestätigen und teilweise zu erweitern. Im Rahmen der

Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich zwischen Hermann-Löns-Straße und Sportplatz Stieldorf

Neuaufstellung des Regionalplanes ist der Regionalrat in seiner Sitzung am 10.12.2021 dem Vorschlag gefolgt (vgl. Vorlage 387/2021) und hat die Flächen im Planentwurf für den neuen Regionalplan als ASB festgelegt.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Planung für ein zukunftsfähiges, ökologisch ausgerichtetes und klimaneutrales Wohnbaugebiet in integrierter Lage sowie die Planungen für die Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Grundschule, Offene Ganztagschule, Kindertagesstätte sowie ggf. öffentliche Versammlungsräume und temporärer Freizeiteinrichtungen (z.B. BMX-Übungsstrecke) in Stieldorf zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Königswinter über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen des angestrebten Entwicklungszieles erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Königswinter in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben. Die Entscheidung darüber, ob bei Bestehen der entsprechenden Voraussetzungen das Vorkaufsrecht durch die Stadt Königswinter ausgeübt wird, erfolgt jeweils im konkreten Einzelfall durch Beschluss des Stadtrates.

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 zwischen dem heutigen Sportplatzes Stieldorf im Süden und der Hermann-Löns-Straße im Norden. Er schließt die Bereiche mit den Gewinnbezeichnungen Auf der Erdkaule, Auf dem Forst, An der Groneswiese und Auf dem untersten Forst ein.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung:

- Gemarkung Vinxel, Flur 11, Flurstücke 24, 41, 42, 43, 511, 512, 513, 521, 522, 523, 524, 612, 613 und 626
- Gemarkung Oelinghoven, Flur 1, Flurstücke 92, 93, 94/1, 94/2, 95, 96, 564, 648, 743, 747, 831 und teilweise die Flurstücke 112, 180, 471 und 763 sowie
- Gemarkung Oelinghoven, Flur 2, Flurstücke 1, 2, 3 und 1181

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

§ 3 – Inkrafttreten der Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Königswinter, den 12.05.2022

Lutz Wagner
Bürgermeister