

Satzung der Stadt Overath zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 09.12.2020

"Overath-Vilkerath Neuer Haltepunkt"

Aufgrund des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), hat der Rat der Stadt Overath in seiner Sitzung am 09.12.2020 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die vorliegende Satzung der Stadt Overath zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich **"Overath-Vilkerath Neuer Haltepunkt"**. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Vilkerath und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt und des Ortsteils. Durch die bevorstehende Ansiedlung des neuen Bahnhaltepunktes bedarf es einer städtebaulichen Ordnung, um Missständen vorzubeugen. Die Stadt verfolgt dabei das Ziel, das Gelände einer notwendigen - den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprechenden - Gesamtentwicklung zugänglich zu machen.

§ 1 Besonderes Vorkaufsrecht

Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zieht die Stadt Overath städtebaulich ordnende Maßnahmen in Form einer Bauleitplanung oder - falls erforderlich - in Form einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 Abs. 1 BauGB in Betracht. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Neuplanung der Fläche durch Aufstellung einer Bauleitplanung beabsichtigt, um die derzeit im Flächennutzungsplan unterschiedlich dargestellten Bauflächen zukünftig als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche darzustellen bzw. im Rahmen eines Bebauungsplanes entsprechend festzusetzen und städtebaulich zu ordnen.

Das Stadtgebiet von Overath unterliegt vielen Restriktionen bei der Ausweisung von Bauflächen (z. B. Naturschutzflächen, Überschwemmungsgebiete, Waldgebiete). Evtl. geeignete Bauflächen sind landwirtschaftlich wertvoll und/oder stehen nicht zur Verfügung/sind nicht erwerbbar. Ferner gilt es die derzeit vorhandene Gemengelage aufzulösen bzw. zu ordnen.

Im Hinblick auf die Neuansiedlung des Haltepunktes Vilkerath der Regionalbahn 25 steht der Stadt Overath zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Overath-Vilkerath gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt Overath den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 2 Geltungsbereich der Satzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden umschlossen durch die Straßen „zum Schlingenbach“, der „Kölner Straße“, dem „Maarweg“ und der Bahnlinie RB 25. Die Flächen sind derzeit im Besitz verschiedener Eigentümer. Nach dem Liegenschaftskataster sind folgende Flurstücke von der Vorkaufsrechtssatzung berührt:

Gemarkung Vilkerath

Flur 3

Flurstücke: 249/85, 306/87, 320/86, 363/72, 364/72, 365/72, 367/71, 389/70, 407/90, 408/90, 421/75, 422/75, 428/91, 475, 476, 477, 478, 483, 484, 510, 543, 595, 596, 597, 622, 652, 653, 670, 687, 689, 690, 692, 693, 694, 695, 743, 744, 750, 751, 754, 755, 757, 759, 765, 768, 769, 794, 796, 797, 798, 799, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838 und 839

Gemarkung Vilkerath

Flur 4

Flurstück: 348/15

Gemarkung Vilkerath

Flur 6

Flurstücke: 376/46, 572/46, 813, 935, 937, 1022, 1024, 1226, 1228, 1229, 1230, 1452, 1453 und 1463

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im beigefügten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 3 Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung tritt am Tag der ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Overath, den 18.01.2021



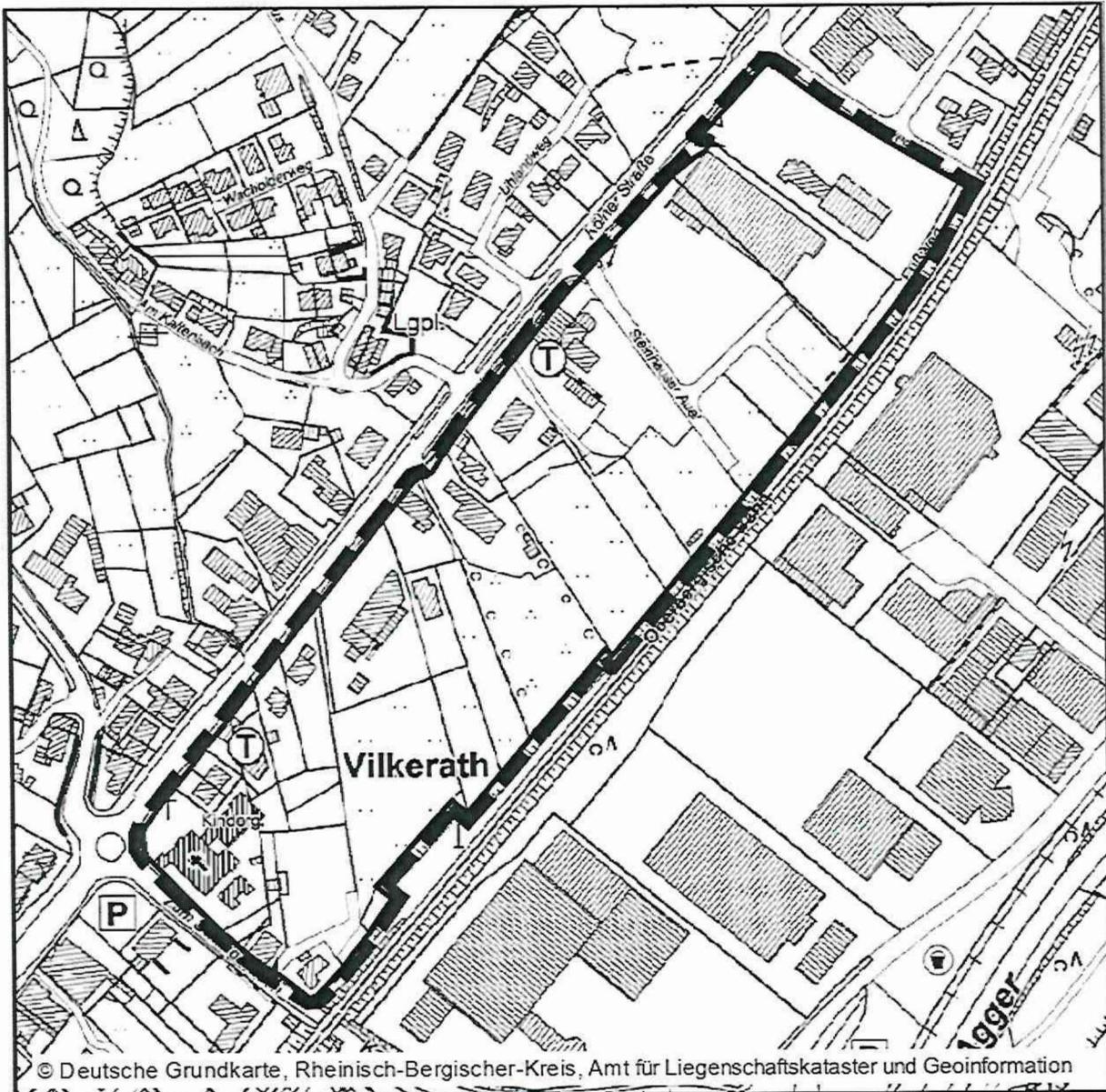
Christoph Nicodemus
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich der Satzung der Stadt Overath zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 09.12.2020 "Overath-Vilkerath Neuer Haltepunkt"
- Anlage 2: Begründung der Satzung der Stadt Overath zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 09.12.2020 "Overath-Vilkerath Neuer Haltepunkt"

Stadt Overath
Satzung der Stadt Overath zur Ausübung eines besonderen
Vorkaufsrechts vom 09.12.2020 "Overath-Vilkerath Neuer
Haltepunkt"

Anlage 1 – Geltungsbereich



Stadt Overath

Satzung der Stadt Overath zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 09.12.2020 "Overath-Vilkerath Neuer Haltepunkt"

Anlage 2 – Begründung

1. Anlass

Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Vilkerath und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt und des Ortsteils. Durch die bevorstehende Ansiedlung des neuen Bahnhofhaltepunktes bedarf es einer städtebaulichen Ordnung, um Missständen vorzubeugen. Die Stadt verfolgt dabei das Ziel, das Gelände einer notwendigen - den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprechenden - Gesamtentwicklung zugänglich zu machen. Gerade die noch unbebauten Flächen entlang der Bahnlinie gilt es städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln um eine bestmögliche Entwicklung dieser Flächen sicher zu stellen.

2. Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung wurde unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit festgesetzt. Im Hinblick auf das Sicherheitsbedürfnis für die beabsichtigte städtebauliche Maßnahme (hier: Bauleitplanung) wurden im wesentlichen Grundstücke erfasst, deren Weiterveräußerung an Dritte den mit der Maßnahme verfolgten Zweck erschweren würde. Die Grundstücke entlang der Kölner Straße wurden mit einbezogen um diese über die anstehende Bauleitplanung neu zu ordnen und eine klare Satzungsgrenze definieren zu können. Die Vorkaufsrechtsatzung soll in erster Linie für den Erwerb der aktuell noch unbebauten Flächen Richtung Bahnlinie und entlang des „Maarweg“ dienen.

3. Erfordernis der Satzung

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

Die Fläche ist bislang im Eigentum verschiedener Privatpersonen. Es soll vermieden werden, dass insbesondere durch den eventuellen Verkauf von Teilflächen an Dritte eine Situation entsteht, die die Umsetzung der in der künftigen Bauleitplanung zu definierenden städtebaulichen Maßnahmen erschwert oder unmöglich macht.

Bei der Prüfung des Vorkaufsrechts kann im Einzelfall von der Ausübung abgesehen werden, falls sich die Neuordnung der derzeitigen Flächen auf der Basis eines Städtebaulichen Vertrages mit einem Kaufinteressenten / Investor, der die gesamte Fläche kaufen und zeitnah entwickeln möchte, umsetzen lässt.