

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Lohmar

Diese Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Stadt Lohmar unter www.Bekanntmachungen.Lohmar.de ab dem 06.11.2017 veröffentlicht.

Nachrichtlich wird diese Bekanntmachung an den folgenden Bekanntmachungs- und Hinweistafeln ausgehängt:

Bekanntmachungstafel Rathaus	Hinweistafel Bürgerzentrum Birk	Hinweistafel Forum Wahlscheid
Aushangdatum: 06.11.2017	Unterschrift:	
Abnahmedatum: 17.11.2017	Unterschrift:	

Bekanntmachung

1. Vorkaufsrechtssatzung

Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 30.10.2017 „Lohmar-Scheiderhöhe, Betriebsgelände Sulzer“

Aufgrund des § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 Lohmar in seiner Sitzung am 10. Oktober 2017 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die vorliegende Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich **Lohmar-Scheiderhöhe, Betriebsgelände Sulzer**. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Scheiderhöhe und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt und des Ortsteils. Der Standort ist traditionell ein bedeutender Gewerbestandort im Ortsteil Scheiderhöhe. Mit Aufgabe des Betriebs Sulzer entsteht der Bedarf einer städtebaulichen Ordnung um Missständen vorzubeugen. Die Stadt verfolgt dabei das Ziel, dass das Gelände einer notwendigen – den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprechenden – Gesamtentwicklung zugänglich bleibt.

§ 1 Besonderes Vorkaufsrecht

Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zieht die Stadt Lohmar städtebaulich ordnenden Maßnahmen in Form einer Bauleitplanung oder – falls erforderlich – in Form einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 Abs. 1 BauGB in Betracht.

Zum Erlasszeitpunkt sind die möglichen Nachfolgenutzungen vielfältig. In Betracht kommt zum jetzigen Zeitpunkt die Neuplanung der Fläche durch Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die im FNP dargestellte Fläche für Gewerbe städtebaulich zu ordnen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes hat die Bezirksregierung mit der Stadt Lohmar ein sogenanntes Kommunalgespräch geführt. Dabei wurde der Stadt Lohmar ein erheblicher Bedarf an Gewerbeflächen attestiert. Das interkommunale Gewerbeflächenkonzept des Rhein-Sieg-Kreises stellt für Lohmar einen Bedarf von 21 ha dar.

Das Stadtgebiet von Lohmar 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.

Das Betriebsgelände Sulzer bietet eine vergleichsweise kurzfristig umsetzbare Möglichkeit, neues Gewerbe anzusiedeln, oder bestehende Betriebe umzusiedeln.

Aus diesem Grund wurde vom Rat der Stadt Lohmar am 10.10.2017 der Grundsatzbeschluss gefasst, diese Fläche weiterhin für eine gewerbliche Nutzung zu sichern und die Entwicklung über eine verbindliche Bauleitplanung zu steuern.

Zur Sicherung einer geordneten städtebauliche Entwicklung im Bereich Lohmar-Scheiderhöhe, Betriebsgelände Sulzer steht der Stadt Lohmar gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

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

§ 2 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung bezieht sich auf die im Flächennutzungsplan der Stadt Lohmar dargestellte gewerbliche Baufläche im Ortskern Scheiderhöhe. Neben dem Betriebsgelände der Fa. Sulzer sind darin auch heute noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, südöstlich angrenzend, einbezogen. Nach dem Liegenschaftskataster sind folgende Flurstücke von der Vorkaufsrechtssatzung berührt:

Gemarkung (4067) Scheiderhöhe, Flur 5,

Flurstücke 97 (teilw.), 105, 106, 174, 249, 250, 251, 253 (teilw.), 288, 289, 290, 291, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 329 (teilw.),

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im beigefügten Lageplan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, im Maßstab 1: 2.500 dargestellt.

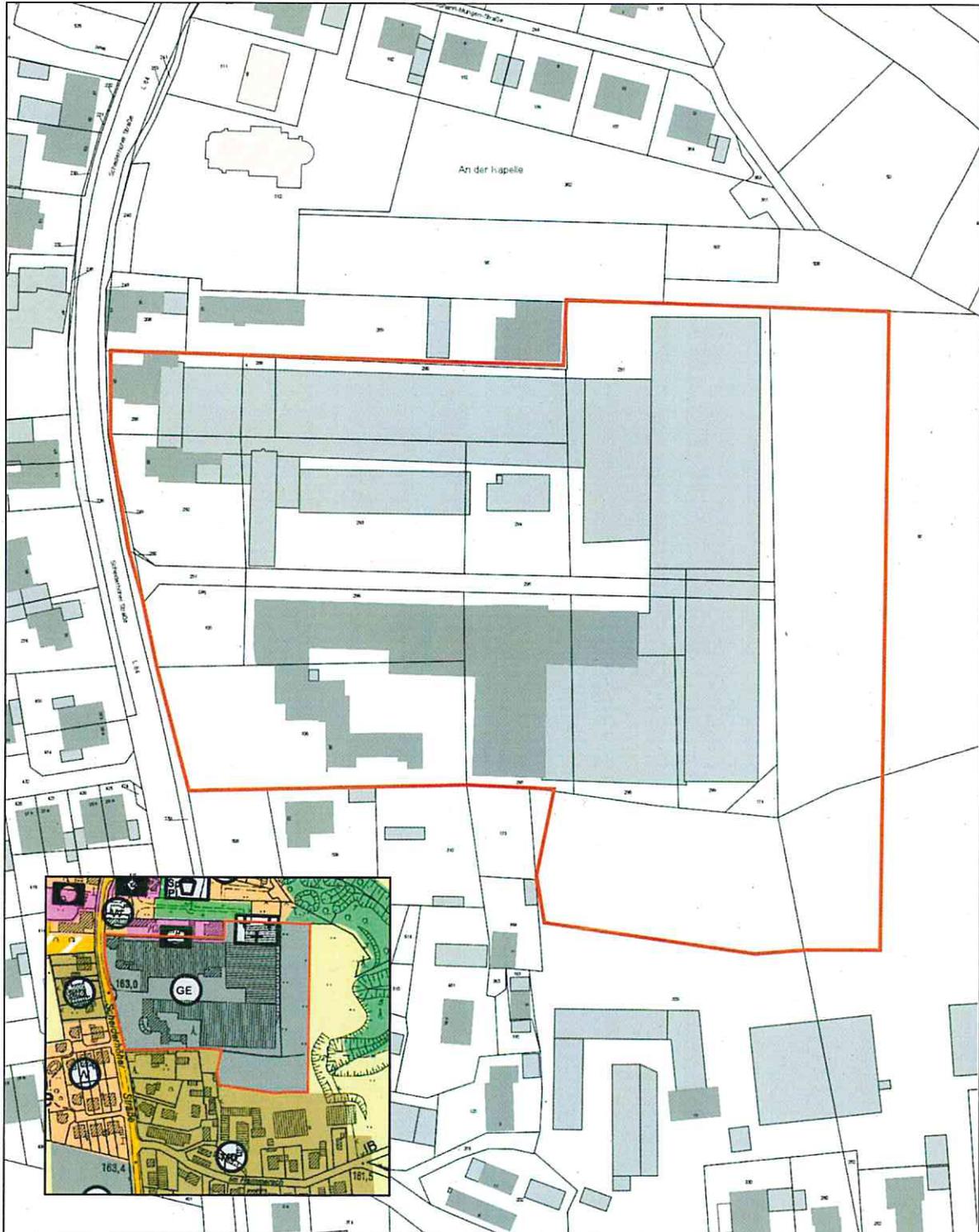
§ 3 Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 10.10.2017

„Lohmar-Scheiderhöhe, Betriebsgelände Sulzer“

Anlage 1 - Geltungsbereich



**Anlage 2:
Begründung zur Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen
Vorkaufsrechts vom 10.10.2017 „Lohmar-Scheiderhöhe, Betriebsgelände Sulzer“**

1. Anlass

Die vorliegende Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich **Lohmar-Scheiderhöhe, Betriebsgelände Sulzer**. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Scheiderhöhe und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt und des Ortsteils. Der Standort ist traditionell ein bedeutender Gewerbestandort im Ortsteil Scheiderhöhe. Mit Aufgabe des Betriebs Sulzer entsteht der Bedarf einer städtebaulichen Ordnung um Missständen vorzubeugen. Die Stadt verfolgt dabei das Ziel, dass das Gelände einer notwendigen – den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprechenden – Gesamtentwicklung zugänglich bleibt.

2. Geltungsbereich der Satzung

Bei der Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Im Hinblick auf das Sicherheitsbedürfnis für die beabsichtigte städtebauliche Maßnahme (hier: B-Plan) ist insbesondere zu prüfen, ob der Geltungsbereich der Satzung im Wesentlichen Grundstücke erfasst, deren Weiterveräußerung an Dritte den mit der Maßnahme verfolgten Zweck erschweren würde. Grundstücke, die dazu nicht erforderlich sind dürfen nicht einbezogen werden.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde die im Flächennutzungsplan der Stadt als Gewerbefläche ausgewiesene Fläche zu Grunde gelegt. Da aus heutiger Sicht nicht absehbar ist, ob auch die geringfügig über den eigentlichen Firmenstandort Sulzer hinaus gehenden Flächen in eine geordnete städtebauliche Planung einbezogen werden sollte, wurden sie vorsorglich in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Mit dem Weggang der Fa. Sulzer fällt eine 2,2 ha große Gewerbefläche brach, die im Zentrum des Ortsteiles Scheiderhöhe liegt und eine prägende Wirkung entfaltet.

Damit entsteht das Erfordernis zum einen die Art der Flächennutzung zu definieren aber auch über geeignete Maßnahmen die städtebauliche Integration in den Ortskern sicher zu stellen.

Die Betriebsfläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen. Einen Bebauungsplan gibt es bislang nicht, für die Ortslage Scheiderhöhe wurde lediglich eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erlassen. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Fläche ist bislang ausschließlich gewerblich genutzt, Grundlage für die Zulässigkeit einer Nachnutzung bildet § 8 BauNVO (Gewerbegebiete).

Danach ist als Art der Nutzung z.Z. der gesamte Katalog der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen möglich:

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Hier bedarf es mit Blick auf eine ortsteilverträgliche Nutzung der Flächen einer städtebaulichen Steuerung und Willensbildung durch den Rat der Stadt Lohmar, welche konkreten Nutzungen künftig hier angesiedelt werden sollen.

Da in der Stadt Lohmar unbestritten ein Bedarf an gewerblichen Flächen besteht, soll diese im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Fläche nicht aufgegeben werden. Insbesondere für die Ansiedlung von kleinen und mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetriebe besteht eine erhöhte Nachfrage. Im Rahmen der Nachnutzung soll vor allem auch die Möglichkeit sichergestellt werden, Lohmarer Betrieben eine Gewerbefläche für Umsiedlungsmöglichkeiten bereitzustellen und dadurch ihre Bindung an den Standort Lohmar zu verstärken. Dabei ist denkbar, das Betriebsgelände als Einheit planerisch umzustrukturieren, um beispielsweise einen Handwerkerhof und Büroflächen für innovative Betriebe schaffen zu können.

4. 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 Lohmar über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Lohmar in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum erwerben zu können.

Die Fläche ist bislang in der Hand eines Eigentümers. Es soll vermieden werden, dass insbesondere durch den eventuellen Verkauf von Teilflächen an Dritte eine Situation entsteht, die die Umsetzung der in dem künftigen Bebauungsplan 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 Gewerbefläche auf der Basis eines Städtebaulichen Vertrages mit einem Kaufinteressenten/Investor, der die gesamte Fläche kaufen und zeitnah entwickeln möchte, umsetzen lässt.

2. Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung, die der Rat der Stadt Lohmar in seiner Sitzung am 10.10.2017 beschlossen hat, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Diese Bekanntmachung ist gemäß § 27a VwVfG auf der Internetseite der Stadt Lohmar unter www.Bekanntmachungen.Lohmar.de veröffentlicht.

Hinweis nach § 7 Abs. 6 GO NW:

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023) in der derzeit gültigen Fassung kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW 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- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Lohmar, 30. Oktober 2017



Horst Krybus

-Bürgermeister-