

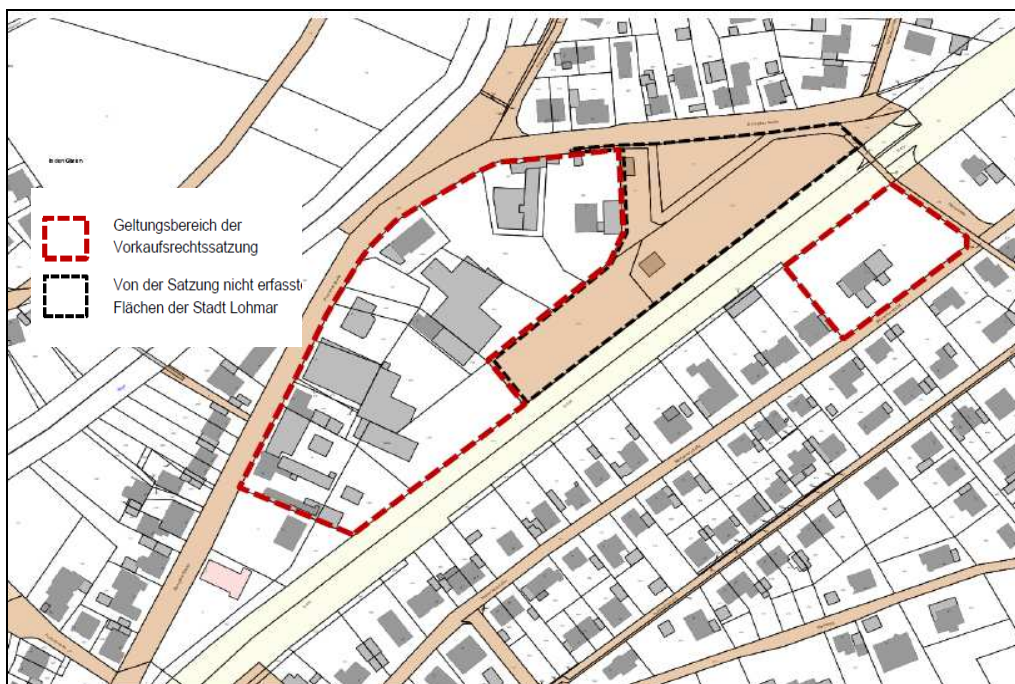
Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Lohmar

Diese Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Stadt Lohmar unter [Bekanntmachungen.Lohmar.de](https://www.lohmar.de/Bekanntmachungen) ab 31.03.2021 veröffentlicht.

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

Bekanntmachungstafel Rathaus	Hinweistafel Bürgerzentrum Birk	Hinweistafel Forum Wahlscheid
Aushangdatum: 31.03.2021	Unterschrift:	
Abnahmedatum: 14.04.2021	Unterschrift:	

SATZUNG DER STADT LOHMAR ZUR AUSÜBUNG EINES BESONDEREN VORKAUFSRECHTS VOM 19.03.2021 „LOHMAR - DONRATH“



Bekanntmachung

Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 19.03.2021 „LOHMAR-DONRATH“

Aufgrund des § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. 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), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 (Absatz 1) und 1. Januar 2021 (Absatz 2) hat der Rat der Stadt Lohmar am 15.03.2021 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-Donrath im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 und angrenzenden Bereichen. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt und des Ortsteils.

Das Plangebiet umfasst einen Kernbereich der historischen Ortslage Donrath zwischen der Donrather Straße im Westen und der B 484 im Osten des Plangebiets. Ergänzt wird es um eine Fläche mit städtebaulichem Entwicklungspotential südwestlich der B 484, an der Einmündung Pappelallee.

Hier sind heute sowohl Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden. Das Grundstück eines früheren Sägewerks steht nach einem Brandschaden leer, der vorhandene Zustand stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Daraus 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 64 hat der Rat der Stadt Lohmar die Zielsetzung einer Quartiersentwicklung bereits definiert.

Ziel der städtebaulichen Neuordnung des Ortsteils ist die Schaffung einer neuen, hochwertigen, urbanen Mitte. Mit dem Neubau von Wohneinheiten, dem Ausbau der Nahversorgung, der landschaftsarchitektonischen Aufwertung des Gebietes bei Sicherung und Verbesserung vorhandener Infrastruktur soll ein Beitrag für eine neue Dorfkultur in Donrath geleistet werden.

§ 1 Besonderes Vorkaufsrecht

In der Stadt Lohmar werden im Ortsteil Donrath zwischen der Donrather Straße im Westen und der B 484 im Osten, sowie auf dem bisher minder genutzten Grundstück südwestlich der B 484 / Pappelallee städtebauliche Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch in Betracht gezogen. Zur

Durchführung dieser Maßnahmen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Lohmar ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zu, die im nachfolgend beschriebenen Gebiet liegen.

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.

Die beigefügte Anlage 2 (Begründung zur Satzung mit Darstellung der städtebaulichen Zielsetzung) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung bezieht sich auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 Lohmar-Donrath, mit Ausnahme der Grundstücke, die bereits im Eigentum der Stadt Lohmar sind.

Nach dem Liegenschaftskataster sind folgende Flurstücke von der Vorkaufsrechtssatzung berührt:

Gemarkung (4023) Breidt, Flur 3, Flurstücke 9, 169, 274, 275, 276, 277, 170, 225, 226, 227, 228, 14, 531, 532, 802, 367 und 368

Gemarkung Halberg, Flur 15, Flurstück 391.

Ausgenommen sind die Flurstücke der Stadt Lohmar:

Gemarkung (4023) Breidt, Flur 3, Flurstücke 191, 192, 17, 18, 19 und 164.

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 nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung tritt die bisherige Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 17.05.2019 „Lohmar-Donrath, Bebauungsplan Nr. 64“ außer Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung, die der Rat der Stadt Lohmar in seiner Sitzung am 15.03.2021 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, den 19.03.2021

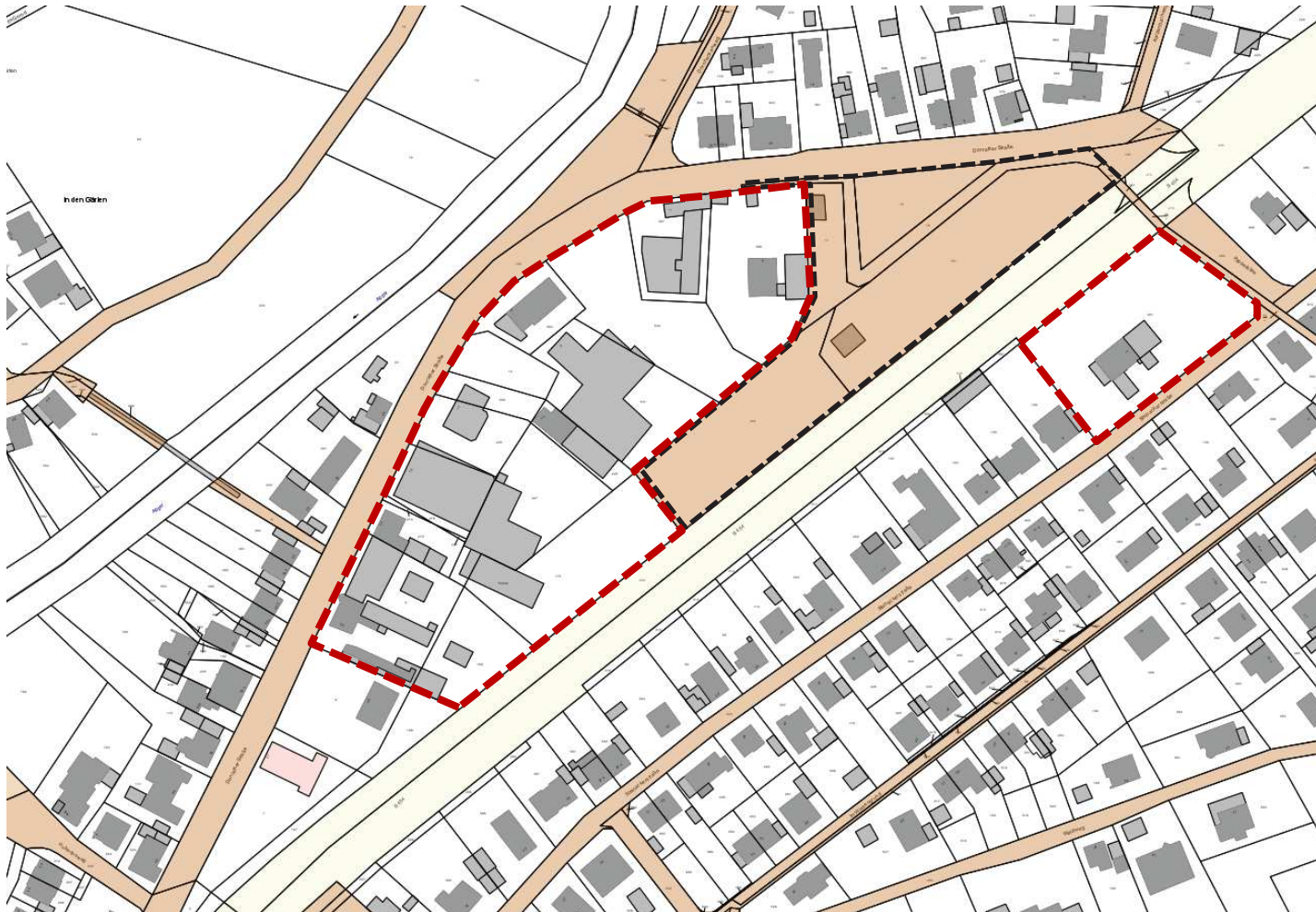
gez.

Claudia Wieja
Bürgermeisterin

Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 19.03.2021

„LOHMAR-DONRATH“

Anlage 1 - Geltungsbereich



Geltungsbereich der
Vorkaufsrechtssatzung



Von der Satzung nicht erfasste
Flächen der Stadt Lohmar

Anlage 2:

Begründung zur Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 19.03.2021 „LOHMAR-DONRATH“

1. Anlass

Die vorliegende Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich Lohmar-Donrath im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 und angrenzenden Bereichen. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt und des Ortsteils.

Hier sind heute sowohl Wohngebäude als auch gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden. Das Grundstück eines früheren Sägewerks steht nach einem Brandschaden leer, der vorhandene Zustand stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Daraus 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. Durch die geplante Verlagerung eines weiteren Gewerbebetriebs, der große Flächen im Plangebiet beanspruchte, wurde der Bedarf einer städtebaulichen Ordnung des Gesamtbereichs noch vordringlicher. Ergänzt wird der Entwicklungsbereich um eine Fläche mit städtebaulichem Entwicklungspotential südwestlich der B 484, an der Einmündung Pappelallee. Dieses bislang minder genutzte Grundstück ist geeignet, ergänzende Funktionen in der Quartiersentwicklung zu übernehmen.

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 und angrenzende Bereiche) 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 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 64 Donrath zu Grunde gelegt. Ausgenommen wurden die Flurstücke, die bereits im Eigentum der Stadt Lohmar sind. Ergänzend wurde das Grundstück Gemarkung Halberg, Flur 15, Flurstück 391 in den Geltungsbereich einbezogen. Dieses bisher mindergenutzte Grundstück liegt im direkten räumlichen Zusammenhang zur Entwicklungsfläche im Bebauungsplan 64 Donrath und soll in die Gesamtplanung einbezogen werden.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Durch das Freiwerden der Flächen zweier Gewerbebetriebe (ehemaliges Sägewerk und Fa. Overath) fällt eine 1,2 ha große Mischgebietsfläche brach, die im Zentrum des Ortsteiles Donrath 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 Donraths sicher zu stellen.

Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Fläche ausgewiesen. Einen Bebauungsplan gibt es bislang nicht, ein solcher ist in Aufstellung. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit zurzeit noch nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Fläche ist bislang gemischt genutzt, es gibt sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen.

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.

Das Bebauungsplanverfahren zur städtebaulichen Neuordnung des Ortsteils wurde mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 64, 1. Änderung vom 13.01.2021 abgeschlossen. Ziel der städtebaulichen Neuordnung des Ortsteils ist die Schaffung einer neuen, hochwertigen, urbanen Mitte. Mit dem Neubau von Wohneinheiten, dem Ausbau der Nahversorgung, der landschaftsarchitektonischen Aufwertung des Gebietes bei Sicherung und Verbesserung vorhandener Infrastruktur wie Spiel- und Bolzplatz sowie den vorhandenen Imbiss, soll ein Beitrag für eine neue Dorfkultur in Donrath geleistet werden.

Die vorgesehene Wohnbebauung umfasst Wohneigentum, Mietwohnungen und zur Sicherung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum auch geförderten Wohnungsbau. Die Qualitäten des künftigen Quartiers sollen über einen städtebaulichen Wettbewerb mit Konzeptvorgabe sichergestellt werden. Die Proportionalität der Bebauung (Höhe/Breite) wird umgebungsgerecht sein.

Ergänzt wird das Gebiet des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes um das unmittelbar angrenzende minder genutzte Grundstück südwestlich der B 484 an der Pappelallee.

Neue und verbesserte Wegeverbindungen sollen die Fußläufigkeit und Fahrradmobilität im Quartier und in das Stadtzentrum befördern.

Erreicht werden soll eine höhere Lebens- und Aufenthaltsqualität in der neuen Ortsmitte Donrath.

4. Erfordernis der Satzung

Das Ziel der Satzungsverkaufsrechte liegt – ebenso wie beim allgemeinen Vorkaufsrecht – darin, die Umsetzung von Bebauungsplänen oder weiterer städtebaulicher Maßnahmen zu sichern. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Lohmar über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele möglicherweise erschweren und/oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Lohmar in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum erwerben zu können.

Durch das Vorkaufsrecht können Probleme in der Bauleitplanung für den Fall, dass geplante Grundstücksverkäufe nicht im Einklang mit deren Zielen stehen, verhindert werden. Des Weiteren kann dadurch die Verwirklichung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen u.U. vereinfacht werden.

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