

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Lohmar

Diese Bekanntmachung ist auf der Internetseite der Stadt Lohmar unter [Bekanntmachungen.Lohmar.de](https://www.lohmar.de/Bekanntmachungen) ab 04.04.2025 veröffentlicht.

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

	Bekanntmachungstafel Rathaus	Hinweistafel Bürgerzentrum Birk	Hinweistafel Forum Wahlscheid
	Aushangdatum: 04.04.2025	Unterschrift:	
	Abnahmedatum: 15.04.2025	Unterschrift:	

Lohmar Süd – Schlesierweg

**Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen
Vorkaufsrechts vom 02.04.2025**

Bekanntmachung

Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 02.04.2025 „Gewerbegebiet Lohmar-Süd“

Aufgrund des § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444),

hat der Rat der Stadt Lohmar in seiner Sitzung am 13.03.2025 nachfolgende 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 Süd - Schlesierweg**. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Lohmar, direkt an der A3-Anschlussstelle von Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt. Sollten an diesem Standort gewerblich genutzte Flächen in unmittelbarer Nähe des städtischen Bauhofes in Zukunft aufgegeben werden, besteht die Möglichkeit 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 in Betracht.

Zum Erlasszeitpunkt liegt ein erstes Neuordnungskonzept für den südlichen Schlesierweg vor, welches die Flächen des Bauhofes einschließlich des zu verfüllenden Burgweihers sowie die angrenzenden privaten Flächen berücksichtigt. Es kann vorausgesetzt werden, dass die gewerblichen Flächen in jedem Fall erhalten werden und keiner anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Mit der in der Begründung zur Satzung (Anlage 1), die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellten

Neuordnungsoption besteht bereits ein städtebauliches Zielkonzept. Vor Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren sind jedoch zunächst die Rahmenbedingungen für eine Verfüllung des Burgweihers zu klären und erforderliche Genehmigungen einzuholen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Lohmar Süd - Schlesierweg 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

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sowie der Gesamtbereich, auf den sich die beabsichtigte städtebauliche Maßnahme bezieht, sind im beigefügten Lageplan (Anlage 2), der Bestandteil dieser Satzung ist, im Maßstab 1: 2.000 dargestellt.

Bei der Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Es werden nur die 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 berücksichtigt, dass für die Liegenschaften des Landesbetriebs Straßen NRW sowie der Mennoniten-Brüdergemeinde keine städtebauliche Steuerung erforderlich ist. Somit ergibt sich für den nördlichen Bereich des Schlesierweges kein konkreter städtebaulicher Handlungsbedarf. Ebenfalls ausgenommen werden die Grundstücke die bereits im Eigentum der Stadt Lohmar bzw. der Stadtwerke Lohmar stehen.

Der Geltungsbereich der Satzung wird im Wesentlichen begrenzt

- durch die Flächen des städtischen Bauhofes im Süden
- durch die Straße Schlesierweg im Westen
- im Norden bildet die südliche Grenze des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Mennoniten“ die Grenze des Geltungsbereichs,
- im Osten der auf der Grundstücksgrenze verlaufende Nebengewässer des Schwarzsiefenbachs.

Nach dem Liegenschaftskataster sind folgende Flurstücke von der Vorkaufsrechtssatzung berührt: Gemarkung Lohmar, Flur 7, Flurstück-Nr. 2158 sowie Flurstück-Nr. 2159

§ 3 Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lohmar, den 02.04.2025

Gez.

Claudia Wieja
Bürgermeisterin

Anlagen (Bestandteil der Satzung)

Anlage 1 – Begründung

Anlage 2 – Räumlicher Geltungsbereich

Bekanntmachungsanordnung

Der vorstehende Beschluss, den der Rat der Stadt Lohmar in seiner Sitzung am 13.03.2025 gefasst 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 in der derzeit gültigen Fassung kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von 6 Monaten 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 02.04.2025

Gez.

Claudia Wieja
Bürgermeisterin

Begründung zur Satzung der Stadt Lohmar zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 02.04.2025 „Lohmar Süd - Schlesierweg“

1. Anlass für die Satzung

Gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Dieses besondere Vorkaufsrecht bezieht sich dabei auf Grundstücke in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen, wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass der Grunderwerb zur Sicherung der betreffenden städtebaulichen Maßnahme erforderlich ist.

Von dieser Möglichkeit möchte die Stadt Lohmar mit dem Erlass einer Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts „Lohmar Süd - Schlesierweg“ Gebrauch machen. Es erscheint aus städtebaulicher Sicht geboten, insbesondere die Entwicklungsoptionen im Bereich des südlichen Schlesierweges zu betrachten und durch geeignete Maßnahmen städtebaulich zu sichern.

Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Lohmar, direkt an der A3-Anschlussstelle und seiner Größe von Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt. Sollten an diesem Standort gewerblich genutzte Flächen in unmittelbarer Nähe des städtischen Bauhofes in Zukunft aufgegeben werden, besteht die Möglichkeit 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.

Der Rat der Stadt Lohmar hat festgestellt, dass für den in Anlage 2 zur Satzung dargestellte Bereich des südlichen Schlesierweges städtebauliche Maßnahmen zur Neuordnung und Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung (nicht störendes Gewerbe) in Betracht gezogen werden. Grundlage dafür bildet das im Folgenden dargestellte mögliche Nutzungskonzept.

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 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 berücksichtigt, dass für die Liegenschaften des Landesbetriebs Straßen NRW sowie der Mennoniten-Brüdergemeinde keine städtebauliche Steuerung erforderlich ist. Somit ergibt sich für den nördlichen Bereich des

Schlesierweges kein konkreter städtebaulicher Handlungsbedarf. Ebenfalls ausgenommen werden die Grundstücke die bereits im Eigentum der Stadt Lohmar bzw. der Stadtwerke Lohmar stehen.

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich daher auf 2 Schlüsselgrundstücke und wird somit im Wesentlichen begrenzt

- durch die Flächen des städtischen Bauhofes im Süden
- durch die Straße Schlesierweg im Westen
- im Norden bildet die südliche Grenze des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Mennoniten“ die Grenze des Geltungsbereichs,
- im Osten der auf der Grundstücksgrenze verlaufende Nebengewässer des Schwarzsiefenbachs.

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der 2 Anlage zur Satzung dargestellt, ebenso der Gesamtbereich, auf den sich die beabsichtigte städtebauliche Maßnahme bezieht.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Die Bebauung an der östlichen Seite des Schlesierweges ist geprägt von einer gewerblichen Nutzung bzw. Nutzung für kirchliche Zwecke. Hauptnutzer der Grundstücke sind der Landesbetrieb Straßen NRW mit dem Betriebshof, die Mennoniten-Brüdergemeinde sowie die Stadt Lohmar mit dem Bauhof.

Planungsrechtlich stellt sich die städtebauliche Situation zurzeit wie folgt dar:

Für den Betriebshof Straßen NRW stellt der Flächennutzungsplan Flächen für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltungen dar, für den Bauhof der Stadt ein Sondergebiet.

Der dazwischenliegende Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Einen Bebauungsplan gibt bislang nur für einen Teilbereich der Mennoniten-Brüdergemeinde, der zur Steuerung des Neubaus des Bethauses aufgestellt wurde (VBP Nr. 6). Die planungsrechtliche Beurteilung für alle übrigen Flächen erfolgt nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Grundstücke westlich des Schlesierweges sind ausschließlich wohnbaulich genutzt, der Flächennutzungsplan weist hier bis zur B484 Wohnflächen aus. Auch dieser Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Östlich der gewerblichen Nutzung schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an (Pommernweg, Lübecker Straße).

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, insbesondere die Bau- und Betriebshöfe haben Bestandsschutz. Bei einer Überplanung und Neuordnung der Flächen sind in jedem Fall die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung zu beachten.

Dennoch erscheint es aus städtebaulicher Sicht geboten, insbesondere die Entwicklungsoptionen im Bereich des südlichen Schlesierweges zu betrachten und durch geeignete Maßnahmen städtebaulich zu sichern.

Der Landesbetrieb Straßen NRW plant kurz- bis mittelfristig eine Modernisierung des vorhandenen Standortes, für den Bereich der Mennoniten-Brüdergemeinde erfolgte mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits eine städtebauliche Steuerung. Somit ergibt sich für den nördlichen Bereich des Schlesierweges kein konkreter städtebaulicher Handlungsbedarf.

Anders erscheint das im südlichen Teil des Schlesierweges.

Auf dem Grundstück des städtischen Bauhofes befindet sich der sog. Burgweiher.

Der Teich wurde über Jahrzehnte fischereilich von dem Fischzuchtbetrieb Pilgram genutzt. Die fischereiliche Nutzung besteht seit einigen Jahren nicht mehr. Der Teich hat eine Größe von ca. 1 ha, weist nach aktuellem Kenntnissen eine relativ geringe Wassertiefe und verhältnismäßig steil abfallende, zumeist gehölzbestandene Uferböschungen auf. Naturschutzfachlich bedeutsame Flachuferbereiche sind nicht vorhanden. In seiner ökologischen Ausprägung und Wertigkeit ist der Burgweiher nicht mit den anderen herausragend bedeutsamen, extensiv bewirtschafteten Fischteichen im Bereich der „Stallberger Teiche“ vergleichbar. Die wasserrechtliche Erlaubnis zum Betrieb der Teichanlage ist am bereits 2007 ausgelaufen. Ein weiterer Betrieb der Teichanlage wird u.a. vom Aggerverband nicht befürwortet.

Vor diesem Hintergrund wäre es denkbar, die Teichanlage zu verfüllen und die Flächen einer der Umgebung angepassten Nutzung zugänglich zu machen.

Die Teichanlage liegt auf dem Grundstück des Bauhofes. Für diesen besteht kurzfristiger Erweiterungs- und Sanierungsbedarf. Eine Erschließung der durch eine Verfüllung des Burgweiher entstehenden Flächen ist aktuell nur über den Bauhof möglich, womit eine vom Bauhof unabhängige Nutzung ausscheidet.

Nördlich an das Grundstück des Bauhofes grenzt eine gewerblich genutzte Liegenschaft an.

Das Grundstück Schlesierweg 13, Gemarkung Lohmar, Flur 7, Flurstück 2158, Größe 7.225 m² ist mit einem Büro- und Hallengebäude bebaut, das Grundstück Schlesierweg 7, Gemarkung Lohmar, Flur 7, Flurstück 2159, Größe 2.552 m², mit einem für eine Kantine, Büroräumen und Appartements genutzten Gebäude. Das Grundstück Schlesierweg 13 ist im östlichen Bereich auf eine Fläche von ca. 3.000 m² unbebaut. Auch das Grundstück Schlesierweg 7 ist baulich mindergenutzt.

Es ist bekannt, dass diese Liegenschaft veräußert werden soll, woraus sich unter Umständen Ansatzpunkte für eine städtebauliche Überplanung geben.

In der Stadt Lohmar stehen keine gewerblich nutzbaren Flächen mehr zur Verfügung. Eine Neuordnung im Bereich des südlichen Schlesierweges kann dazu beitragen

- den städtischen Bauhof zu sanieren und im erforderliche Maß zu erweitern bzw. neu auszurichten,
- durch eine Neuordnung die Erschließung der Burgweiher-Flächen zu ermöglichen,
- Fehlentwicklungen die aus einem Verkauf der Liegenschaft Schlesierweg 7 und 13 u.U. entstehen können vermieden werden.

Mit einer Verlagerung des Bauhofes auf das Grundstück Schlesierweg 13 können auf dem heutigen Grundstück incl. des Burgweihers neue gewerblich nutzbare Flächen entstehen. Das Grundstück Schlesierweg 7 kann entweder auch einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden oder ggf. zur Flüchtlingsunterbringung dienen.

Mögliche Optionen, die sich aus der Gesamtbetrachtung des Gebiets ergeben, sind in einem ersten Konzeptentwurf dargestellt:

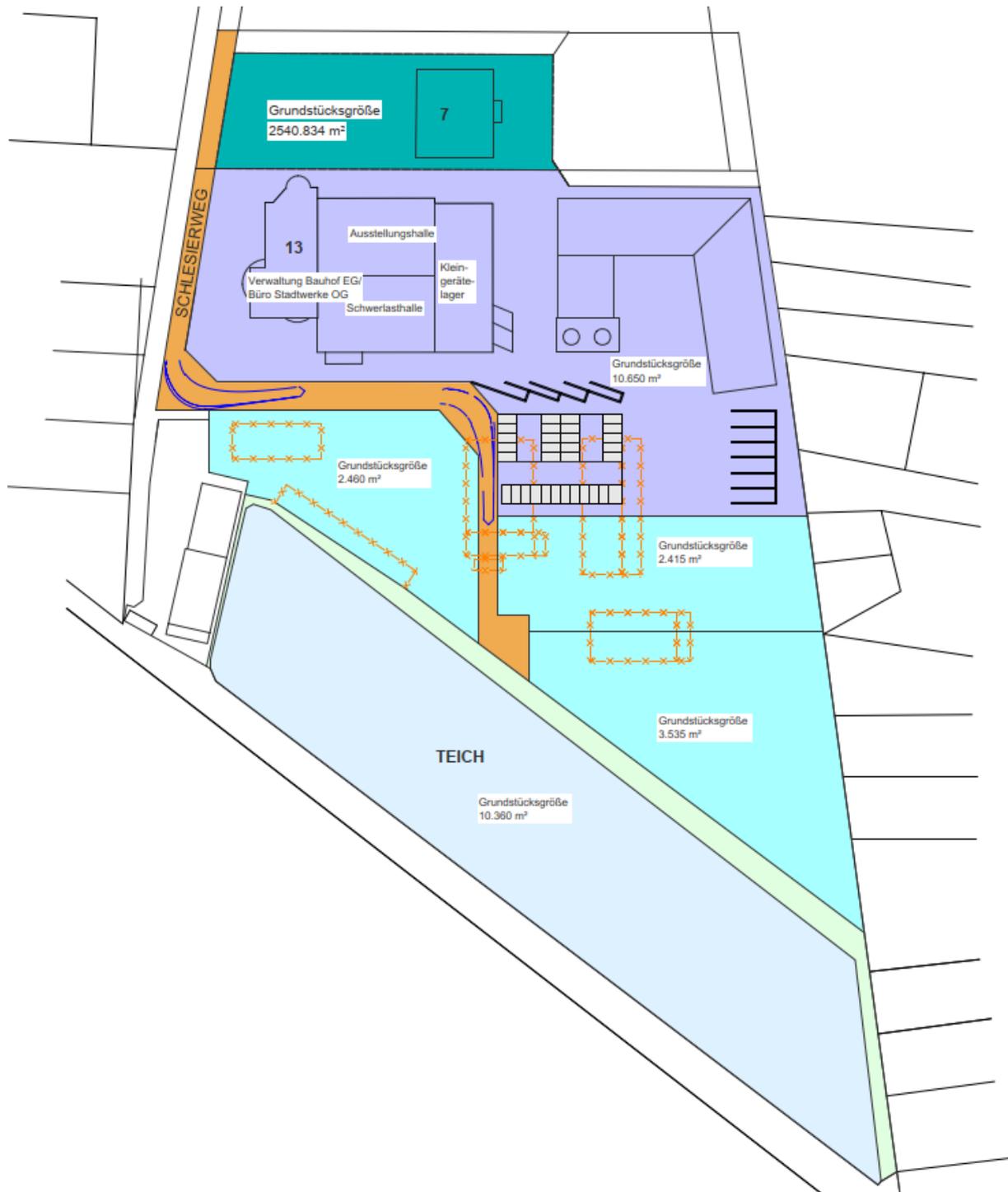


Abb. 1 Konzeptentwurf Schlesierweg

Mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung wird bereits heute deutlich, dass es sich hier nur um nicht störende Betriebe handeln kann. Auch verkehrsintensive Nutzungen kommen nicht in Betracht. Durch die beiden Betriebshöfe und die Mennoniten-Kirchengemeinde ist der Schlesierweg bereits entsprechend vorbelastet.

Aus städtebaulicher Sicht sollten vorbeugend Maßnahmen ergriffen werden, um die Sicherung gewerblicher Bauflächen zu verfolgen und umgekehrt ungewollten Nutzungen, Gestaltdefizite und eine spekulative Untätigkeit in Erwartung einer anderen, lukrativeren Nutzung entgegen zu wirken. Hier bedarf es mit Blick auf eine verträgliche Nutzung der Flächen einer städtebaulichen Steuerung und Willensbildung durch den Rat der Stadt Lohmar, welche konkreten Nutzungen künftig hier angesiedelt werden sollen.

4. Erfordernis der Satzung

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sieht die Stadt Lohmar hier ein Planbedürfnis. Um die Umsetzbarkeit dieser städtebaulichen Maßnahme zu sichern, empfiehlt sich der Erlass einer Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

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.

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.

Satzung Vorkaufsrecht Lohmar Süd - Schlesierweg

- Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung Lohmar Süd - Schlesierweg
- Gebiet, für das die Stadt Lohmar städtebauliche Maßnahmen beabsichtigt

Maßstab 1:2.000

