



Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Netphen

der

Satzung

über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an Grundstücken des zentralen Versorgungsbereiches „Ortsmitte Dreis-Tiefenbach“ (Vorkaufsrechtssatzung)

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2024 (GV NRW. S. 136) in Verbindung mit § 25 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394), hat der Rat der Stadt Netphen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung am 26.09.2024 die nachstehende Satzung erlassen:

§ 1

Besonderes Vorkaufsrecht

Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten bebauten und un bebauten Flächen steht der Stadt Netphen ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu. Die Satzung dient als Vorsorgemaßnahme, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Dreis-Tiefenbach“ sicherzustellen.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Dreistiefenbach,

Flur 1,

Flurstück Nr. 179, 542, 789, 1032, 1040 tw., 1065, 1166, 1167, 1179, 1180, 1181, 1184 bis 1186, 1208 tw., 1212 tw., 1218 tw., 1227, 1262 tw., 1291 und 1292 tw.;

Flur 3,

Flurstück Nr. 59, 61, 84, 388, 401, 404, 405, 456, 462, 470, 472, 476, 477, 507, 509 bis 511, 588, 590 bis 593, 621 tw., 627, 628, 638, 641, 644, 652, 662 tw., 664, 665, 666 tw., 667 tw., 671 bis 673, 676, 686, 696 tw., 697, 701 bis 711, 715, 716, 721, 722 tw., 724 bis 726, 731 bis 734, 736 tw., 742 bis 745;

Flur 13,

Flurstück Nr. 217 bis 219, 234, 244, 307 bis 309, 313, 322, 355, 356, 491, 492, 496, 500 bis 502, 504 bis 506, 509, 513, 518 bis 520, 568, 569, 572, 573, 575, 584 tw., 585 tw., 586 tw., 604 tw., 606, 608, 611 tw. und 612.

Die Grenzen des Geltungsbereichs der Vorkaufsrechtssatzung sind im beigegeführten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, im Maßstab 1: 2.500 dargestellt.

...

§ 3

Rechte und Pflichten aus dieser Satzung

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

§ 4

Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Im Rahmen ihrer Bauleitplanung hat die Stadt Netphen stadtentwicklungspolitisch die Aufgabe, im Rahmen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu fördern.

Der Rat der Stadt Netphen hat am 08.09.2022 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Netphen als Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Neben der Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich wurde der „Ortsmitte Dreis-Tiefenbach“ auch die Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Damit wurde dieser Standortbereich privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe (> 800 m²) mit nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen. Zentrenrelevante Kernsortimente sind bis 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Der Standort dient nicht nur der innerörtlichen Versorgung, sondern auch überwiegend der Versorgung der nordwestlichen Ortsteile.

Aus dem o.g. Entwicklungskonzept geht die Empfehlung hervor, den Einzelhandelsbestand durch Modernisierungsmaßnahmen und Verkaufsflächenerweiterungen – soweit möglich – zu sichern. Gestalterische Aufwertungen inklusiv städtebaulichen und funktionalen Arrondierungen durch etwa die Schließung von Baulücken dienen zusätzlich der Sicherung des Standortes.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklungsaufgabe hinsichtlich des Nahversorgungszentrums Dreis-Tiefenbach zieht die Verwaltung in Betracht, die Grundstücke entsprechend der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs einzubeziehen. Mit dieser Einbeziehung soll eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich der zukünftigen Nutzung erreicht werden.

Mit der Realisierung des Vorkaufsrechts kann zu einer Sicherung des privilegierten Standortbereichs gemäß seiner Bestimmung als zentraler Versorgungsbereich beigetragen werden. Mit dem Erlass des Verwaltungsaktes hat die Stadt die Möglichkeit, zugunsten des Allgemeinwohls die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs als städtebauliche Aufgabe auszuüben. Dies dient der Sicherung der Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger in Dreis-Tiefenbach und den umliegenden Ortsteilen. Die Stadt sieht durch den Grunderwerb eine wesentliche Erleichterung in der Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahme.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung vom 09.01.2025, die keiner Genehmigung bedarf, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Netphen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Netphen, den 09.01.2025

I.V. Fresen, Erster Beigeordneter