S a t z u n g

der Stadt Netphen über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an Grundstücken zur Erweiterung der Schulgelände der Dreisbachtalschule, Standort Dreis-Tiefenbach „Im Storchennest“ und Standort Eckmannshausen „Am Waldhang“ (Vorkaufsrechtssatzung) vom 09.01.2025.

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 unbebauten 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 zur Erweiterung des Schulgeländes „Im Storchennest“ sowie des Schulgeländes „Am Waldhang“ sicherzustellen.

§ 2
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung beinhaltet folgende Flurstücke:

Teilbereich 1: Standort „Im Storchennest“, Gemarkung Dreistiefenbach,

Flur 1, Flurstück Nr. 20, 871 und 984,
Flur 7, Flurstück Nr. 2, 4 tw., 5 tw., 6 tw., 7 tw., 23, 26, 404 tw., 424, 448, 449, 892, 894 tw., 895 tw. und 897

Teilbereich 2: Standort „Am Waldhang“, Gemarkung Eckmannshausen,

Flur 3, Flurstück 604

Die Grenzen der beiden Geltungsbereiche der Vorkaufsrechtssatzung sind in den beigefügten Lageplänen, die Bestandteil dieser Satzung sind, im Maßstab 1**:** 1.500 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. 3 BauGB die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt Netphen hat am 15.09.2016 den Flächennutzungsplan der Stadt Netphen als planungsbindenden Plan beschlossen. Der Flächennutzungsplan soll als vorbereitender Bauleitplan auch dazu beitragen, eine sozialgerechte Bodennutzung zum Wohl der Allgemeinheit zu gewährleisten, worunter unter anderem die Belange der Schullandschaft fallen. Im Umfeld der bestehenden Grundschule Dreisbachtal, Standort Dreis-Tiefenbach, wurde im Flächennutzungsplan „Fläche für Gemeinbedarf: Schule“ dargestellt.

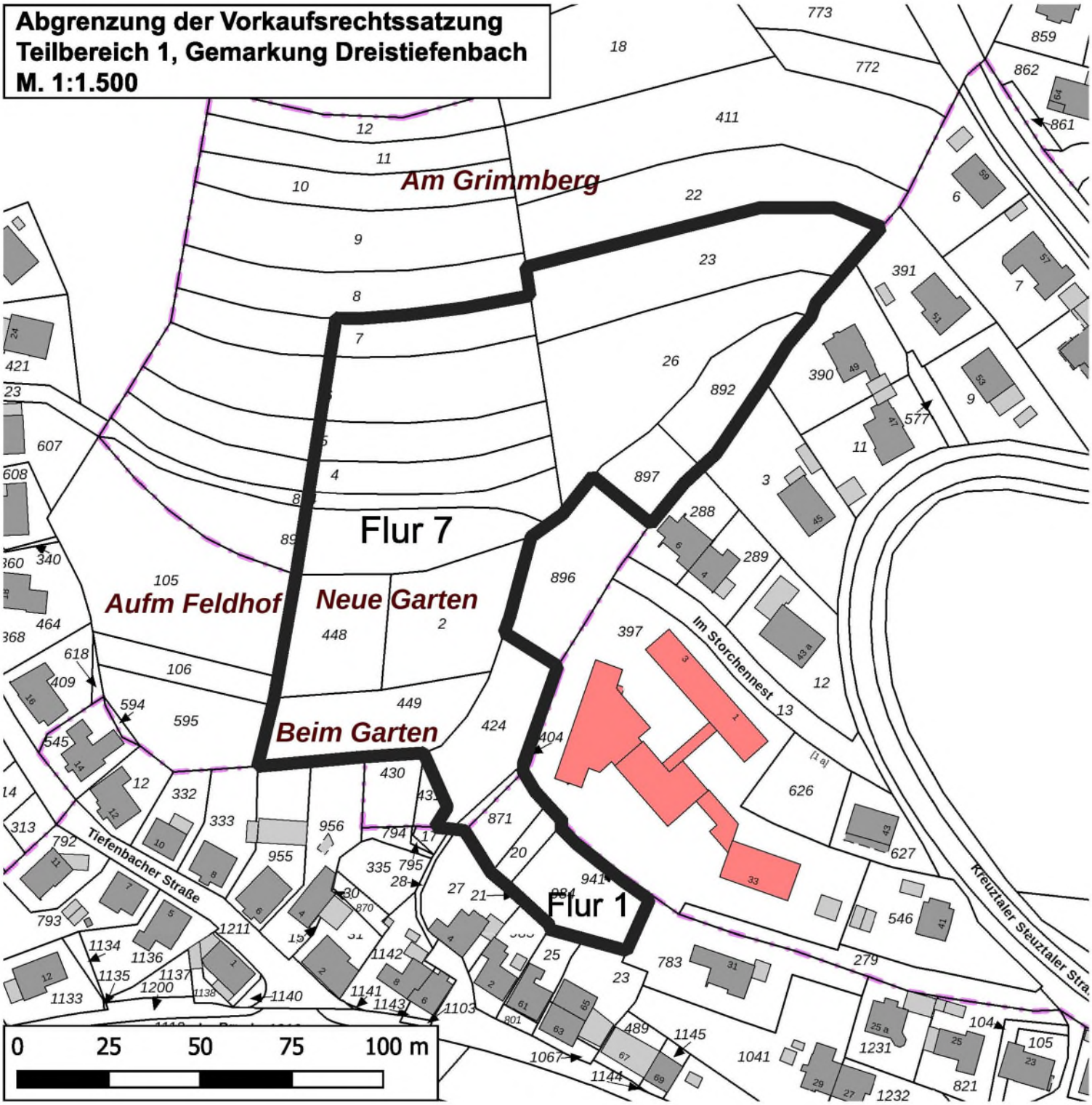
Der Schulentwicklungsplan wurde gemäß Schulgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen für die Schulen der Stadt Netphen in 2022 erstellt und betrachtet den Zeitraum der kommenden 10 Jahre. Für die Grundschulen insgesamt und auch für die Grundschule Dreisbachtal mit den beiden Standorten Dreis-Tiefenbach und Eckmannshausen werden stabile Schülerzahlen festgestellt und zukünftig prognostiziert. Es wird jedoch ein starker Anstieg der Zahlen für die „Offene Ganztagsschule“ (OGS) erwartet, sobald ein Rechtsanspruch besteht. Der Schulentwicklungsplan führt mehrere erforderliche Baumaßnahmen zur Schaffung bedarfsgerechter Raumkapazitäten auf. Die Spiel- und Bewegungsfläche im Außenbereich wird lediglich als „ausreichend“ angesehen. Die Erweiterung der Räumlichkeiten des Standorts Dreis-Tiefenbach im Bestand mit Teilabriss und Ergänzungsbau ist in Planung. Beginn wird voraussichtlich 2026 sein.

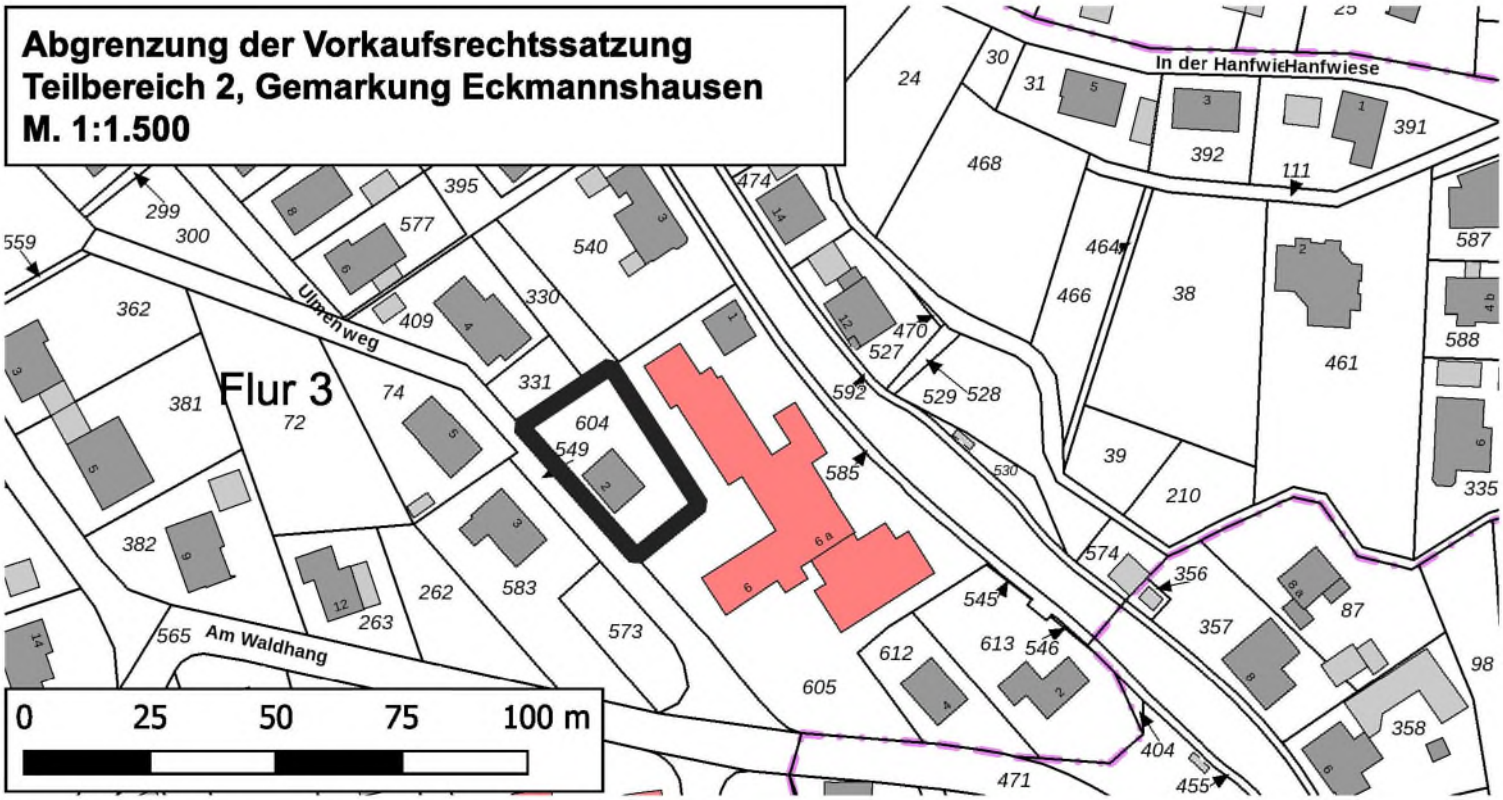
Aus dem Schulentwicklungsplan geht somit ein Entwicklungsbedarf der Grundschul-Standorte Dreis-Tiefenbach und Eckmannshausen hervor. Die vorbereitende Bauleitplanung legt die planungsrechtliche Grundlage und stellt die perspektivische Entwicklungsflächen als „Fläche für Gemeinbedarf: Schule“ dar.

Im Rahmen dieser städtebaulichen Entwicklungsaufgabe hinsichtlich der Grundschulstandorte Dreis-Tiefenbach und Eckmannshausen zieht die Verwaltung in Betracht, die Grundstücke entsprechend der Abgrenzung der „Fläche für Gemeinbedarf: Schule“ im Flächennutzungsplan einzubeziehen. Mit dieser Einbeziehung soll eine städtebauliche Ordnung hinsichtlich der zukünftigen Nutzung erreicht werden.

Mit der Realisierung des Vorkaufsrechts kann zum Erhalt der Schulstandorte beigetragen werden, die den nordwestlichen Teil des Stadtgebiets versorgen. Mit dem Erlass des Verwaltungsaktes hat die Stadt die Möglichkeit, zugunsten des Allgemeinwohls die Sicherung und Entwicklung des Schulstandorts als städtebauliche Aufgabe auszuüben. Die Stadt sieht durch den Grunderwerb eine wesentliche Erleichterung in der Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahme.

Abgrenzung der Vorkaufsrechtssatzung
Teilbereich 1, Gemarkung Dreistiefenbach
M. 1:1.500





gez. gez.

Siegel

Fresen
Erster Beigeordneter

Wagener
Schriftführerin