



Vorlage Erstellt durch: Amt 61 - Amt für Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz	Drucksachen-Nr: V/2024/169 Status: öffentlich
Übersicht der Vorkaufsrechtssatzungen im Herzogenrather Stadtgebiet; hier: Antrag der FDP vom 19.03.2024	
Beratungsfolge:	TOP: _____
Datum	Gremium
07.05.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☒ keine Auswirkungen
- ☐ positive Auswirkungen
- ☐ negative Auswirkungen

Kurze Erläuterung (1-3 Sätze – Um welche Auswirkungen handelt es sich? Sind diese erheblich oder gering? Wenn die Auswirkungen negativ sind, bestehen alternative Handlungsmöglichkeiten?):

Sachverhalt:

Gemäß dem Antrag der FDP-Fraktion vom 19.03.2024 (Anlage 1) gibt die Verwaltung einen tabellarischen Überblick über die aktuell bestehenden Vorkaufsrechtssatzungen im Herzogenrather Stadtgebiet und eine Visualisierung der Satzungen in stadteilbezogenen Lageplänen (Anlage 2):

**Übersicht Vorkaufsrechtssatzungen (VKR) im Herzogenrather Stadtgebiet
gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB(Stand: 04/2024)**

Bezeichnung	Stadtteil	
VKR „Erkensstraße“	Herzogenrath-Mitte	VKR-I/1
VKR „Erkensmühle“	Herzogenrath-Mitte	VKR-I/2
VKR „Stadterneuerungsgebiet Herzogenrath-Innenstadt“	Herzogenrath-Mitte	VKR-I/3
VKR „Herzogenrath Innenstadt Nord“	Herzogenrath-Mitte	VKR-I/4
VKR „Markt Kohlscheid Süd“	Kohlscheid	VKR-II/1
VKR „Kohlscheid Zentrum“	Kohlscheid	VKR-II/2
VKR „Weberstraße“	Kohlscheid	VKR-II/3
VKR „Kaiserstraße“	Kohlscheid	VKR-II/4
VKR „Roermonder Straße“	Kohlscheid	VKR-II/5
VKR „Gewerbegebiet Merkstein“	Merkstein	VKR-III/1

Das jeweilige Satzungsgebiet ist den beigefügten Lageplänen zu entnehmen. Die Auflistung beschränkt sich auf die aktuell gültigen Satzungen, in denen der Aufstellungszweck noch Bestand hat und sich nicht bereits durch Erfüllung oder Aufgabe der Planung erledigt hat.

Die gemeindlichen Vorkaufsrechte der §§ 24 ff. BauGB ermöglichen der Gemeinde Grundstücke zu erwerben, um eine planmäßige Nutzung vorzubereiten und zu verwirklichen. Es gilt als bedeutendes Instrument der Bauleitplanung, da die Gemeinde durch den kommunalen Grunderwerb unmittelbar auf die von ihr festgelegten städtebaulichen Ziele Einfluss nehmen kann. Im Konkreten dienen die Vorkaufsrechte sowohl der Vorbereitung, als auch der Verwirklichung der sachgerechten Bebauungsplanung und anderer städtebaulicher Maßnahmen. Durch die Ausübung können Störungen und Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung abgewehrt werden, welche entstehen können, wenn geplante Grundstücksverkäufe nicht mit dieser Entwicklung im Einklang stehen.

Neben dem allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB ermöglicht § 25 BauGB in bestimmten Fällen ein besonderes Vorkaufsrecht. Um dieses besondere Vorkaufsrecht geltend machen zu können, bedarf es des Erlassens einer gemeindlichen Vorkaufsrechtssatzung. Das Satzungs-vorkaufsrecht in städtebaulichen Maßnahmengebieten nach § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB soll der Gemeinde bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen die Möglichkeit geben, Grundstücke zu erwerben, um die Maßnahmen zügiger durchführen zu können. Die Vorschrift verfolgt den Zweck, durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung zu ermöglichen. Jedoch stellt das Gesetz durch den Wortlaut „zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ klar, dass das Vorkaufsrecht nicht zur Erleichterung des allgemeinen Grunderwerbes der Gemeinde dient, sondern es unmittelbar an städtebauliche Ziele und damit an konkrete Maßnahmen gebunden ist. Dieses Erfordernis verlangt eine fortlaufende Überprüfung des gesamten Stadtgebietes, um auf die jeweiligen Entwicklungen zeitnah reagieren zu können.

Diese Überprüfung wird bereits federführend durch das Amt 61 in enger Abstimmung mit weiteren involvierten Ämtern im Rahmen der täglichen Arbeit durchgeführt. Es können je-

doch nicht alle städtebaulichen Entwicklungen vorhergesehen werden, sodass das Erfordernis des schnellen Handelns notfalls mittels Sondersitzung auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann bzw. sollte.

Anlage/n:

Anlage 1: Antrag der FDP vom 19.03.2024

Anlage 2: Übersichtspläne nach Stadtteilen