



Vorlage	Drucksachen-Nr: V/2024/169				
Erstellt durch: Amt 61 - Amt für Stadtentwicklung, Bauordnung und Klimaschutz	Status: öffentlich				
Übersicht der Vorkaufsrechtssatzungen im Herzogenrather Stadtgebiet; hier: Antrag der FDP vom 19.03.2024					
Beratungsfolge:	TOP: _____				
Datum	Gremium	Einst.	Ja	Nein	Enth.
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 stadtteilbezogenen 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 Maßnahmegebieten 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

Stadt Herzogenrath
Der Bürgermeister

Eing: 21. März 2024

III	+	R	Vb	IR
-----	---	---	----	----

61.1
25.2
GA 17

Freie
Demokraten

Fraktion
Herzogenrath **FDP**

FDP-Fraktion Rathausplatz 1 52134 Herzogenrath

Freie Demokratische Partei
Fraktion im Rat der Stadt Herzogenrath

An den Vorsitzenden
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung
Herr Roland Ebert

- im Hause -

Björn Bock
Fraktionsvorsitzender

Mobil: (0179) 129 40 89
eMail: bjoern.bock@fdp-herzogenrath.de

Fraktionsgeschäftsstelle

Rathausplatz 1
52134 Herzogenrath

Tel.: (02406) 83-105
eMail: fraktion@fdp-herzogenrath.de

Bürozeiten:

Mon: 17:00 Uhr bis 19:00 Uhr
Dien: 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr
Don: 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr

www.fdp-herzogenrath.de

Herzogenrath, 19.03.2024

Vorkaufsrecht auf dem Stadtgebiet

Sehr geehrter Herr Ebert,

die FDP-Fraktion im Rat der Stadt Herzogenrath stellt folgenden Antrag für den nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung.

Antrag:

Hiermit beantragen wir, dass die Verwaltung damit beauftragt wird, zur nächsten Fachausschusssitzung eine Übersicht zu erstellen, aus der hervor geht, für welche Bereiche Vorkaufsrechtssatzungen im gesamten Stadtgebiet existieren.

Diese Übersicht soll aus einer Liste bestehen, die einzelnen Gebiete dafür sollen in einer geeigneten Stadtkarte eingetragen und den Fraktionen zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich soll die Stadtverwaltung für das Gesamtgebiet der Stadt Herzogenrath prüfen, wo eine Vorkaufsrechtssatzung sinnvoll sein könnte. Dazu soll ebenso eine Übersicht bestehend aus Tabelle und Karte zur nächsten Sitzung erarbeitet und den Fraktionen zur Verfügung gestellt werden.

Begründung:

Am 19.03.2024 war eine Sondersitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Planung notwendig. Dies, weil in einem stadtentwicklungsrelevanten Gebiet die Notwendigkeit bestand, möglichst schnell eine Vorkaufsrechtssatzung zu erlassen.

Ohne den Erlass der Vorkaufsrechtssatzung bestand die Gefahr, dass in diesem Bereich eine städtebauliche Entwicklung stattfindet, die gegen die städtebauliche Gesamtplanung läuft.



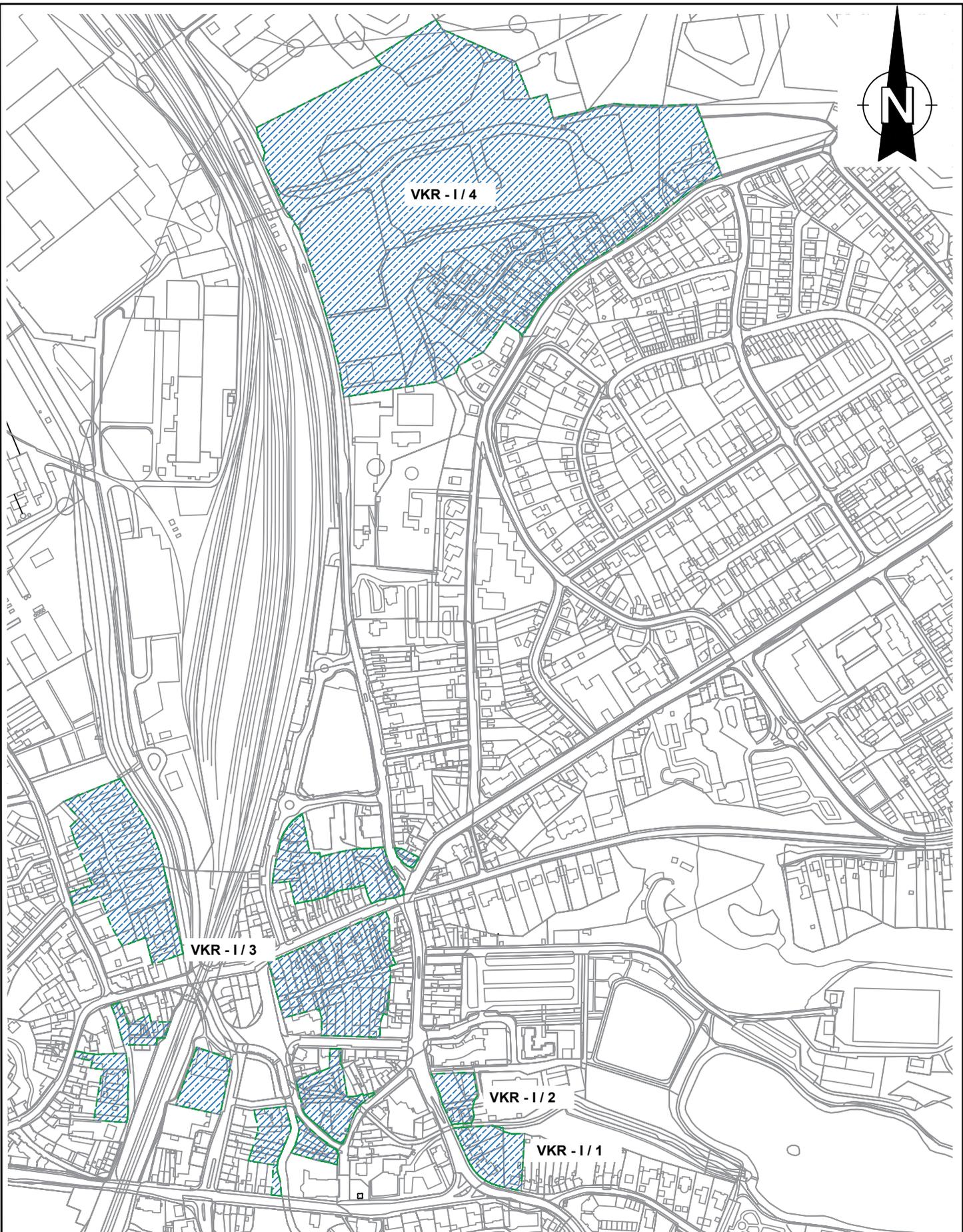
Damit wir möglichst nicht mehr in vergleichbare Situationen kommen und die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen vermeiden, sollte möglichst sorgfältig überlegt werden, wo noch Vorkaufrechtssatzungen im Stadtgebiet sinnvoll sein könnten.

Mit freundlichen Grüßen

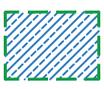
Björn Bock
Fraktionsvorsitzender

Verteiler:

Fraktionen
Bürgermeister



Legende:



- 1 Bestehendes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für Herzogenrath-Innenstadt
- VKR "Erkensstraße" = VKR - I / 1
- VKR "Erkensmühle" = VKR - I / 2
- VKR "Stadterneuerungsgebiet Herzogenrath-Innenstadt" = VKR - I / 3
- VKR "Herzogenrath Innenstadt Nord" = VKR - I / 4

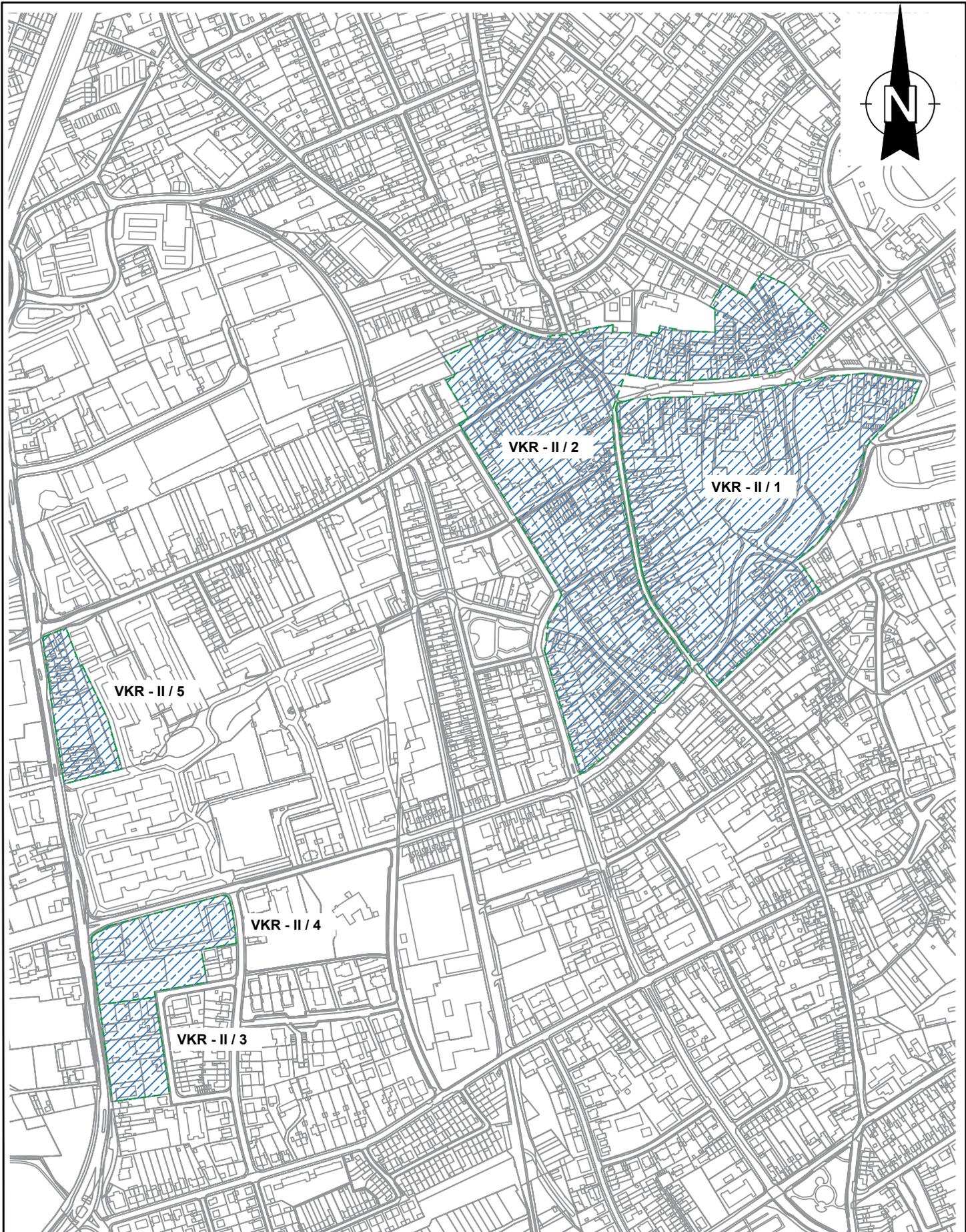


Stadt Herzogenrath

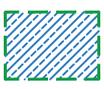
Vorkaufsrecht-Satzung

Übersichtsplanung Herzogenrath

Plan:	Herzogenrath-Mitte Vorkaufsrecht-Satzung
Datei:	Herzogenrath-Vorkaufs-Sa.dwg
Datum:	18.04.2024
Maßstab:	- ungetreu -



Legende:



- 1 Bestehendes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für Herzogenrath-Kohlscheid
- VKR "Markt Kohlscheid Süd" = VKR - II / 1
- VKR "Kohlscheid Zentrum" = VKR - II / 2
- VKR "Weberstraße" = VKR - II / 3
- VKR "Kaiserstraße" = VKR - II / 4
- VKR "Roermonderstraße" = VKR - II / 5

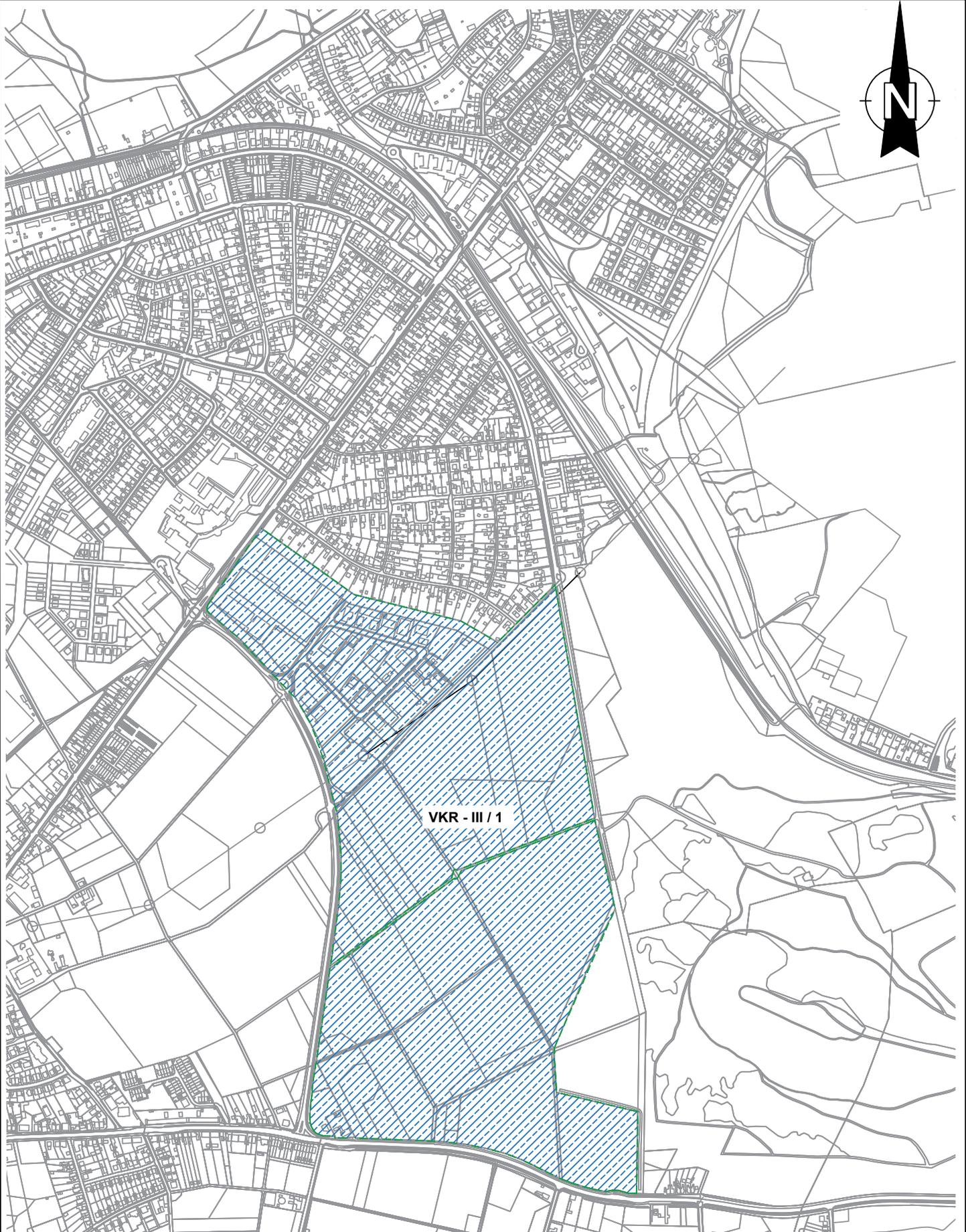


Stadt Herzogenrath

Vorkaufsrecht-Satzung

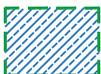
Übersichtsplanung Kohlscheid

Plan:	Herzogenrath-Kohlscheid Vorkaufsrecht-Satzung
Datei:	Herzogenrath-Vorkaufs-Sa.dwg
Datum:	18.04.2024
Maßstab:	- ungetreu -



VKR - III / 1

Legende:



1 Bestehendes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB für Herzogenrath-Merkstein
VKR "Gewerbegebiet Merkstein" = VKR - III / 1



Stadt Herzogenrath

Vorkaufsrecht-Satzung

Übersichtsplanung Merkstein

Plan: Herzogenrath-Merkstein Vorkaufsrecht-Satzung

Datei: Herzogenrath-Vorkaufs-Sa.dwg

Datum: 18.04.2024

Maßstab: - ungetreu -