

Satzung der Gemeinde Kranenburg über das besondere gemeindliche Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortskern Kranenburg vom 01.10.2024

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert am 05. März 2024 (GV. NRW. S. 136) und des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) - jeweils in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Kranenburg in seiner Sitzung am 19.09.2024 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Kranenburg in dem in § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

Die Begründung ist als Anlage 1) beigefügt und Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung der Vorkaufsrechtssatzung ist der als Anlage 2) dargestellte Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Bereich des historischen Ortskerns Kranenburg. Das Satzungsgebiet grenzt nördlich an den „Waschwall“ an. Südlich und westlich verläuft die Umgrenzung entlang des „Rütterswalls“. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den „Rütterswall“, die „Klever Straße“, die „Große Straße“ sowie dem „Großen Haag“.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ratsbeschluß	Aufsichtsbehördliche Genehmigung	Bekanntmachungsanordnung	öffentl. bekanntgemacht	Inkrafttreten
19.09.2024		01.10.2024	12.11.2024	13.11.2024

Anlage 1)

Begründung:

Die Bedürfnisse an Wohnverhältnisse, Freizeit-, Kultur- und Einkaufsnutzungen und die in die Jahre gekommene städtebauliche Struktur im Ortskern Kranenburg sowie weitere Aspekte, wie Generationswechsel im Einzelhandel, der Einfluss der Corona-Pandemie mit einhergehenden Geschäftsaufgaben, dem zunehmenden Online-Handel sowie der Auswirkungen des internationalen Arbeitsmarktes, haben im Ortskern zu Leerständen von Wohn- und Geschäftsgebäuden, unwürdigen Unterbringungen, unattraktiven Wegeverbindungen und Baulücken bzw. Brachflächen geführt.

Damit die Gemeinde Kranenburg auch langfristig ein attraktiver und lebenswerter Wohn- und Wirtschaftsstandort bleibt und der Ortskern als sozialer und kultureller Identifikationspunkt gestärkt wird, ist es nunmehr erforderlich diesem Trading –Down Effekt mit zielgerichteten Maßnahmen entgegen zu wirken. Dafür wurde für den Ortskern Kranenburg ein zukunftsweisendes Integriertes Handlungskonzept (IHK) mit neuen Ideen und Konzepten erarbeitet und durch den Rat in seiner Sitzung am 03.09.2020 beschlossen. Eine Fortschreibung des IHK wurde durch den Rat in seiner Sitzung am 19.09.2024 beschlossen.

Um die aus dem IHK entwickelten Maßnahmen auf ein möglichst breites Fundament zu stellen soll u.a. auch die erforderliche Flächenverfügbarkeit gesichert werden. Die Gemeinde Kranenburg verfolgt die Ziele die innerstädtischen Bereiche und deren städtebaulichen Funktionen zu stärken sowie die Gemeindestrukturen entsprechend den Anforderungen an eine nachhaltige ressourcenschonende Gemeindeentwicklung sowie den Erfordernissen von Klimaschutz und Klimaanpassung zu gestalten.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Kranenburg ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den in § 2 der Satzung enthaltenden bebauten und unbebauten Grundstücken zu, soweit sie sich im Umgriff des Satzungsgebietes befinden und nicht bereits im Eigentum der Gemeinde Kranenburg stehen. Mit ihr kann die Gemeinde schon vor Rechtskraft eines verbindlichen Bauleitplans Flächen bezeichnen, an denen ihr, im Gegensatz zum allgemeinen Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB, ein „besonderes Vorkaufsrecht“ an bebauten und unbebauten Grundstücken zusteht. So kann eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der vorgenannten städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns gemäß der Entwicklungsziele des IHK erreicht werden.

In Konsequenz dieser Eignung der Flächen sollen die überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücke für eine entsprechende zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen. Mit Erlass der Vorkaufsrechtssatzung möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die Flächen, die derzeit nicht im Eigentum der Gemeinde stehen zukünftig tatsächlich entsprechend den Entwicklungszielen und der angestrebten Planung genutzt werden. Durch den Zugriff auf die Flächen im Vorkaufsfall kann die Gemeinde die entsprechenden Flächen einer entwicklungszielkonformen Nutzung zuführen. Die Satzung dient insofern der Sicherstellung der Vollzugsfähigkeit der städtebaulichen Rahmenplanung.

Anlage 2)

