

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1721/2023 vom 5. September 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	21.09.2023
Rat	26.10.2023

Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Nr. 2 BauGB für das Entwicklungsgebiet "Kalverdonk" in Meerbusch-Osterath

Beschlussvorschlag:

Die Vorkaufsrechtssatzung für das Entwicklungsgebiet „Kalverdonk“ in Meerbusch-Osterath wird entsprechend dem beigefügtem Satzungstext (Anlage 1) für den Geltungsbereich gem. Anlage 2 beschlossen.

Alternativen:

Verzicht auf den Beschluss der Vorkaufsrechtssatzung für das Entwicklungsgebiet „Kalverdonk“ sowie
Erweiterung des Geltungsbereiches um einen potentiellen Anschluss an die geplante K 9n, 2. BA.

Sachverhalt:

Historie zur Vorlage

- FB4/0624/2017: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Meerbusch 2030 Beschluss über das Räumliche Leitbild und die Strategischen Leitlinien (Mehrheitlicher Beschluss im HFWA und APL vom 22. Juni 2017 und Rat vom 29. Juni 2017)
- FB4/0742/2018: Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030 – Wohnraumbedarfsanalyse Meerbusch und vorausschauende Baulandentwicklung (Auf der Tagesordnung im HFWA und APL vom 15. Februar 2018 (Vorberatung), Rat vom 22. Februar 2018 (Zurückstellung), HFWA und APL vom 17. April 2018 (Vorberatung und Rat vom 26. April 2018 (Mehrheitlicher Beschluss + unterschiedliche Anträge)
- FB4/0776/2018: Wohnbaulandentwicklung ‚Kamper Weg‘ (Siedlungsflächen ‚Ivangsheide‘, ‚Kamper Hof‘, ‚Kalverdonksweg‘) – Durchführung eines Kooperativen Wettbewerbsverfahrens nach RPW 2013 mit Beteiligung der Öffentlichkeit (Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 18. September 2018 und Rat vom 27. September 2018)
- FB4/0953/2019: Baulandentwicklung „Siedlungsfläche Ivangsheide, Kamper Hof und Kalverdonksweg“, hier: Baulandentwicklung mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklungs GmbH

- (Mehrheitlicher Beschluss HFWA und APL vom 18. Juni 2019 und Rat vom 27. Juni 2019)
- FB4/1179/2020: 120. Änderung des Flächennutzungsplanes, Meerbusch-Osterath, „Kamperweg“ – Aufstellungsbeschluss
(Mehrheitlicher Beschluss im APL vom 20. August 2020 und Rat vom 01. September 2020)
- FB4/1175/2020: Bebauungsplan Nr. 324, Meerbusch-Osterath, „Kamperweg“ - Aufstellungsbeschluss
(Mehrheitlicher Beschluss im APL 20. August 2020 und Rat vom 01. September 2020)
- Kooperative Baulandentwicklung Kamperweg: aktueller Sachstand und weiteres Vorgehen
(Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 21. April 2021)
- Beteiligung der Politik zur Baulandentwicklung Kamperweg
(Mündlicher Sachstandsbericht im APL vom 17. Juni 2021)
- FB4/1506/2022: Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes in Meerbusch-Osterath, Baulandentwicklung Kalverdonk
(Einstimmiger Beschluss im APL vom 22. September 2022 und mehrheitlicher Beschluss im Rat vom 27. Oktober 2022)

1. Ausgangslage / Anlass / Ziel

Eine für die Stadtentwicklung der Stadt Meerbusch besonders bedeutsame Entwicklungsfläche ist die rund 37 ha große, am östlichen Ortsrand des Stadtteils Meerbusch-Osterath gelegene Fläche „Kalverdonk“. Eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche bietet hierbei die Chance, den hohen Druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt abzumildern. Die Fläche zeichnet sich speziell durch ihre hervorragende Lage mit direktem Anschluss an die K-Bahn-Linie und die fußläufige Entfernung zum Bahnhof Osterath aus, was sie unter dem Aspekt der Mobilitäts- und Verkehrswende sehr attraktiv macht. Aber auch die Nähe zum Ortskern Osterath und dem Baugebiet Ostara mit seinen vorhandenen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen stellt einen wesentlichen Entwicklungsgrund dar.

Auf Basis des Ratsbeschlusses zur „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“ (vgl. FB4/0742/2018) wird aktuell an der Planung eines durchdachten, nachhaltig und klimagerecht ausgerichteten Quartieres mit hohem Grünflächenanteil, in dem Wohn- und Gebäudeformen für alle Zielgruppen realisiert werden, gearbeitet. Im Rahmen der vertraglich vereinbarten Kooperativen Baulandentwicklung unterstützt die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (kurz: NRW.URBAN) wie bekannt die Stadt Meerbusch als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ personell und finanziell im gesamten Projektablauf.

Um ein innovatives und nachhaltiges städtebauliches Konzept zu finden, wurde ein zweiphasiger interdisziplinärer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW 2013 durchgeführt. Der im nachwettbewerblichen Verhandlungsverfahren erfolgreiche Entwurf eines Preisträgers stellt die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dar.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den aktuell laufenden freihändigen Grunderwerb die Planung zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich 22 von 73 Flurstücken im Geltungsbereich im Eigentum der Stadt Meerbusch (Stand 08/2023). Unter dem Gesichtspunkt einer abschnittsweisen strategischen Baugebietsentwicklung ist der Zugriff auf die restlichen Grundstücke von wesentlicher Bedeutung. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Meerbusch über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen des angestrebten Entwicklungszieles erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Meerbusch, in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.

2. Wirkung der Vorkaufsrechtssatzung

Mit dem Vorkaufsrecht gibt der Gesetzgeber den Kommunen ein städtebauliches Instrument zur

Sicherung der Bauleitplanung sowie gemeindlichen Planungshoheit zur Hand. In diesem Zuge erhält die Kommune einen größeren Handlungsspielraum beim Grunderwerb zur Umsetzung der Zielvorstellungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Kommune kann das Vorkaufsrecht hierbei nur ausüben, wenn im Geltungsbereich der Satzung überhaupt ein Verkauf geplant ist. Die Entscheidung darüber, ob bei Bestehen der entsprechenden Voraussetzung das Vorkaufsrecht durch die Stadt Meerbusch ausgeübt wird, erfolgt jeweils im konkretem Einzelfall durch Beschluss des Rates.

Aufgrund der im beigefügten Satzungstext nebst Begründung getroffenen Aussagen empfiehlt die Verwaltung den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß den Regelungen des § 25 (1) Nr. 2 BauGB zur Begründung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts für das Entwicklungsgebiet „Kalverdonk“ in Meerbusch-Osterath.

3. Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst die rd. 37 ha große Entwicklungsfläche „Kalverdonk“ im östlichen Teil von Meerbusch-Osterath und gliedert sich durch die Straßenbahnlinie Düsseldorf-Krefeld (K-Bahn-Linie) in zwei Teilbereiche. Der überwiegende Teil der Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, ergänzt durch Bestandsbebauungen in Form von Höfen oder vereinzelt Wohnbebauungen.

Am westlichen Rand des Plangebietes liegt der Dr. Hans-Lampenscherf-Platz (Schützenplatz). Im Norden grenzt das Plangebiet an die Strümper Straße und zieht sich in Richtung Süden entlang des Kalverdonkweges bis zur Autobahn 57. Im Südwesten wird das Gebiet vom Wienenweg bzw. Winklerweg und im Süden vom Ivangsweg begrenzt.

Folgende Flurstücke werden durch den Geltungsbereich der Satzung erfasst:

Gemarkung	Osterath
Flur	3
Flurstücke	125, 126, 127, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 167, 175, 176, 222, 224, 225, 228, 229, 230, 231, 245, 246, 247, 380, 403, 404, 610, 660, 661, 662, 663, 674, 675, 710, 711, 712, 713, 714, 754, 755, 783, 788, 798, 936, 1020, 1021, 1049, 1138, 1139, 1150, 1163, 1164, 1203, 1204, 1246, 1247, 1270, 1272, 1274, 1275, 1277, 1391, 1392, 1416, 1418, 1478, 1479, 1529, 1639, 1640

4. Weitere Vorgehensweise

Nach dem erfolgten Satzungsbeschluss ist der Satzungstext der Vorkaufsrechtssatzung inkl. Begründung ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Meerbusch bekannt zu machen.

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: keine

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:
Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB für das Entwicklungsgebiet „Kalverdonk“ in Meerbusch-Osterath inkl. Begründung

Anlage 2:
Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 (1) Nr. 2 BauGB für das Entwicklungsgebiet „Kalverdonk“ in Meerbusch-Osterath