

SATZUNG der Stadt Meerbusch vom 26. Oktober 2023

über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit der Bezeichnung:

Vorkaufsrechtssatzung für das Entwicklungsgebiet „Kalverdonk“ in Meerbusch-Osterath

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 Ziffer f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Einführung digitaler Sitzungen für kommunale Gremien und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.4.2022 (GV. NRW. S. 490) hat der Rat der Stadt Meerbusch am 26. Oktober 2023 gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 - Vorkaufsrecht

In dem in § 3 aufgeführten Gebiet steht der Stadt Meerbusch zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zu.

§ 2 - Ziel und Zweck der Satzung

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 26. April 2018 im Rahmen der „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“ die Stadtverwaltung damit beauftragt, die rund 37 ha große am östlichen Ortsrand des Meerbuscher Stadtteils Osterath gelegene Fläche „Kamper Hof“, „Ivangsheide“ und „Kalverdonksweg“, nunmehr zusammenfassend „Kalverdonk“ genannt, wohnbaulich zu entwickeln. Auf Basis dieses Beschlusses beabsichtigt die Stadt Meerbusch im Satzungsgebiet, die in der Begründung aufgeführte städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Die Satzung und der Erwerb der in § 3 dieser Satzung bezeichneten Flächen dient der Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahme im Geltungsbereich.

§ 3 - Satzungsgebiet

- 1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung umfasst die rd. 37 ha große Entwicklungsfläche „Kalverdonk“ im östlichen Teil von Meerbusch-Osterath und gliedert sich durch die Straßenbahntrasse 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 Rande 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 Kalverdonksweges bis zur Autobahn 57. Im Südwesten wird das Gebiet vom Wienenweg bzw. Winklerweg und im Süden von Ivangsweg begrenzt.

2) Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtsatzung:

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

Der als Anlage beigefügte Plan mit dem Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 - Mitteilungspflicht des Verkäufers

Der Verkäufer hat der Stadt Meerbusch den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

§ 5 - Inkrafttreten der Satzung

Dieser Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Meerbusch in Kraft.

Hinweise:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen der Satzung kann nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Bekanntmachung gemäß § 7 Abs. 6 Satz 1 GO NRW nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- die Satzung, die sonstigen ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Die vorstehende Satzung samt Begründung sowie die aufgrund BauGB und der GO NRW erforderlichen Hinweise und der dieser Satzung als Anlage beigefügte Plan werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Meerbusch, den 26. Oktober 2023

Christian Bommers

Anlage:

BEGRÜNDUNG zur Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Meerbusch vom 26. Oktober 2023

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 26. April 2018 im Rahmen der „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“ die Stadtverwaltung damit beauftragt, 12 Siedlungsflächen zu entwickeln. Grundlage hierfür war der Ratsbeschluss vom 29. Juni 2017 für die räumlichen und strategischen Leitlinien für die zukünftige Wohnbaulandentwicklung der Stadt Meerbusch auf Basis des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Meerbusch 2030 (kurz: ISEK 2030) sowie des Konzeptes für eine aktive Grundstückspolitik zur Entwicklung von Siedlungsflächen. Eine für die Meerbuscher Stadtentwicklung zentral bedeutsame Entwicklungsfläche ist die rund 37 ha große am östlichen Ortsrand des Stadtteil Meerbusch-Osterath gelegene Fläche „Kamper Hof“, „Ivangsheide“ und „Kalverdonksweg“, nunmehr zusammenfassend „Kalverdonk“ genannt. Hier zieht die Stadt Meerbusch in Betracht und beabsichtigt im Satzungsgebiet, die in dieser Begründung aufgeführte städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Die Satzung dient zur Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahme im Geltungsbereich.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass perspektivisch die vorhandenen Wohnbauflächen in Meerbusch nicht ausreichen, um den örtlichen Wohnungsbedarf zu decken und die Preisentwicklung in Meerbusch eine Eigentumsbildung von Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung im Stadtgebiet nicht mehr zulässt, bildet die Baulandentwicklung „Kalverdonk“ eine einmalige Chance. Die starke Bedeutsamkeit der Fläche begründet sich hierbei in der Flächengröße, der Lagegunst sowie dem Entwicklungspotenzial. Zentrale Themen, die für eine Entwicklung des Plangebietes „Kalverdonk“ sprechen, sind die hervorragende Verkehrsanbindung durch die direkte Lage und Anbindung der Fläche an die K-Bahn-Linie sowie die Nähe zur Bahnlinie der Deutschen Bahn, was sie unter dem Aspekt der Mobilitäts- und Verkehrswende sehr attraktiv macht. Aber auch die Nähe zum Ortskern Osterath mit seinen vorhandenen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen stellt einen wesentlichen Entwicklungsvorteil dar. Gerade wegen dieser Vorteile wurde die Baulandentwicklung „Kalverdonk“ als ein Leitprojekt des interkommunalen RegioNetzWerks zwischen Düsseldorf, Duisburg, Krefeld, Ratingen, Neuss Meerbusch und dem Kreis Mettmann benannt.

Zur personellen und finanziellen Unterstützung in der Projektentwicklung und -umsetzung hat der Rat der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung am 27. Juni 2019 den Beschluss zur Durchführung einer „Kooperativen Baulandentwicklung“ mit der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH als Treuhänder beschlossen. Als Voraussetzung für die Aufnahme in die Initiative „Bau.Land.Leben“ des Landes Nordrhein-Westfalen musste der Wohnraumbedarf der Kommune nachgewiesen werden, das zu entwickelnde Gebiet gut an den Öffentlichen Nahverkehr angebunden sein und eine anteilige Realisierung von 30% der entstehenden Bruttogeschossfläche als öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen werden.

Die Fläche ist im Regionalplan (1. Auflage Juli 2018) bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) darstellt. Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung wurden vom Rat der Stadt Meerbusch am 01. September 2020 gefasst.

Um ein innovatives und nachhaltiges Konzept zu finden, wurde im Jahr 2023 ein zweiphasiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil nach RPW 2013 durchgeführt. Im Vorfeld der Erarbeitung der Wettbewerbsauslobung fand hierzu ein mehrphasiger dialogorientierter Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess statt, mit dem Ziel gemeinsam mit der breiten Öffentlichkeit und Politik die

inhaltlichen Leitplanken für die Auslobung zu erarbeiten. Ebenfalls wurden zur Grundlagenermittlung vorbereitende Gutsachten und Untersuchungen beauftragt, die als fachliche Basis für den Wettbewerb dienen. Ziel war der Erhalt einer durchdachten, nachhaltig ausgerichteten und städtebaulich verträglichen Planungskonzeption mit hohem Grünflächenanteil, die zu einer hohen Lebensqualität für die jetzigen wie auch künftigen Bewohner*innen von Meerbusch-Osterath führt. Der im nachwettbewerblichen Verhandlungsverfahren erfolgreiche Entwurf eines Preisträgers stellt die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dar.

Die spätere Entwicklung des künftigen Baugebietes soll in mehreren Realisierungsabschnitten erfolgen. Hierbei ist es von zentraler Bedeutung, dass die Bauabschnitte autark voneinander funktionieren, aber dennoch ein städtebauliches Gesamtbild darstellen.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Planung für ein innovatives, nachhaltiges sowie klimagerechtes Quartier mit einer wohnbaulichen Entwicklung für alle Lebenslagen und in allen Preissegmenten in Meerbusch-Osterath 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 abschnittswisen 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. Die Entscheidung darüber, ob bei Bestehen der entsprechenden Voraussetzungen das Vorkaufsrecht durch die Stadt Meerbusch ausgeübt wird, erfolgt jeweils im konkretem Einzelfall durch Beschluss des Rates.