

SATZUNG der Gemeinde Eitorf vom TT.MM.JJJJ zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

„Vorkaufsrechtssatzung für den östlichen Bereich des Zentralortes“

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.4.2022 (BGBl. I 674) und des § 7 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 vom 13.4.2022 (GV. NRW. S. 490), hat der Rat der Gemeinde Eitorf am 23.01.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Ziel und Zweck der Satzung

In dem Bereich des östlichen Zentralortes, der das Betriebsgelände der Firma Zf-Friedrichshafen sowie die umgebenden Flächen in Richtung Zentrum umfasst, sind städtebauliche Veränderungsprozesse zu erwarten. Diese Satzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem vorgenannten Bereich. Das Gebiet ist aufgrund seiner integrierten Lage und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde. Der Standort ist traditionell ein herausragender Industrie- und Gewerbestandort mit überregionaler Bedeutung. Zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am 23.01.2023 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB beschlossen. Die endgültigen Entwicklungsmaßnahmen können erst nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen im Einzelnen konkret festgesetzt werden. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme wurde jedoch bereits bestimmt:

- Standortsicherung der Firma ZF-Friedrichshafen
- Klärung der Rahmenbedingungen und Schaffung der Voraussetzungen für eine Optimierung des Betriebsablaufes
- Erhalt, Sicherung und Integration der Firma ZF in eine umfassende städtebauliche Neuordnung
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Ggf. Neunutzung der nicht mehr für die Firma benötigten Flächen
- Wiedernutzbarmachung brachliegender und mindergenutzter Flächen
- Ergänzung und Optimierung der Erschließung für alle Verkehrsarten (Fahrverkehr, ÖPNV, Radverkehr, fußläufiger Verkehr)
- Sicherstellung einer höchstmöglichen Verträglichkeit der Nutzungen mit dem Zentralort und der Region

Das oberste Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Gemeinde Eitorf über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/oder verzögern. Es besteht also ein öffentliches Interesse, nachteilige Auswirkungen durch Eigentumswechsel im

Plangebiet zu verhindern. Zur Vermeidung von vorherigen Eigentumswechslern im Plangebiet, welche die Umsetzung einer zukünftigen Entwicklungsmaßnahme erschweren können, soll daher bis zu deren beschlussmäßigem Inkrafttreten ein Vorkaufsrecht geschaffen werden. Die Entscheidung darüber, ob bei Bestehen der entsprechenden Voraussetzungen das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, erfolgt jeweils im konkreten Einzelfall durch Beschluss des Gemeinderates.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Eitorf in dem in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst den in der Anlage markierten Bereich. Der beigefügte Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Folgende Flurstücke liegen ganz oder teilweise im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung:

- Gemarkung Eitorf, Flur 3, Flurstücke 356, 5, 294, 295, 359, 9, 10, 11, 362, 366, 365, 368, 369, 370, 373, 733, 732, 731, 376, 380, 383, 389, 390, 391, 21, 22, 392, 1061, 3, 246, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 290, 971, 1040, 1039, 974, 973, 964, 931, 925, 929, 937, 936, 287, 958, 939, 835, 950, 949, 904, 962, 963, 923, 924, 310, 311, 312, 300, 951, 952, 70, 71, 771, 302, 301
- Gemarkung Eitorf, Flur 4, Flurstücke 100, 1, 25, 30, 166, 165, 164, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 33, 14, 15, 16, 169, 170, 171, 19, 20, 22, 107, 108, 24, 26, 27, 185, 188, 189, 190, 191, 208, 209, 210, 204, 205, 206, 207, 696, 981

§ 3

Inkrafttreten der Satzung

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.