

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

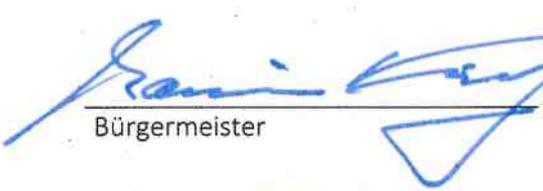
3.1

interne Nummer XV/0608/V

Eitorf, den 16.01.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

  
Bürgermeister

  
i.V.  
Erste Beigeordnete

VORLAGE  
- öffentlich -

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde Eitorf

23.01.2023

Tagesordnungspunkt:

Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. 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, die zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Gesamtbetrachtung bedürfen.

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt, zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB **vorbereitende Untersuchungen** nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme werden u.a. 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

Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes für die Durchführung „Vorbereitender Untersuchungen“ ist im anliegenden Kartenausschnitt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Die Anpassung des Stellen- und Haushaltsplanes sowie eine Umorganisation der EWG/Wifö sind beabsichtigt.

### Begründung:

#### I. Ausgangslage

Am 29.09.2022 wurde bekannt, dass ZF-Friedrichshafen plant, den Standort Eitorf zum Ende des Jahres 2025 zu schließen.

Daraufhin hat der Bürgermeister Kontakt zu verschiedenen Akteuren (ZF-Vorstand, Werksleitung, Gewerkschaft, Betriebsrat) aufgenommen und erste Sondierungsgespräche geführt. Auf Anordnung des Bürgermeisters wurde eine Nachrichtensammel- und Informationsstelle bei der Wirtschaftsförderung eingerichtet und unter Leitung dieser wurden weitere Gespräche mit Beteiligung des Ältestenrates, dem RSK, dem Region Köln Bonn e.V. (Herr Molitor) und der RegionaleAgentur geführt.

Die Vorlage dient dazu,

- a.) den Rat umfassend über den aktuellen Sachstand zu informieren,
- b.) die bisherigen Gesprächsergebnisse zusammenfassend darzustellen und
- c.) einen Ratsbeschluss zum weiteren Vorgehen zu erwirken.

#### II. Planungsrechtliche Situation

Das Areal der Firma ZF-Friedrichshafen verfügt an der Bogestraße über eine Gesamtfläche von rd. 66.000 m<sup>2</sup>, wobei es sich hier um 45.000 m<sup>2</sup> Betriebsgelände und 21.000 m<sup>2</sup> Waldflächen in Hanglage handelt. Das Gelände befindet sich in dem seit 1967 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf. Der Bebauungsplan setzt für das Betriebsgelände der Fa. ZF Gewerbeflächen (GE), Mischgebietsflächen (MI) und für die hinteren angrenzenden Bereiche forstwirtschaftliche Flächen fest.

Umbauvorhaben oder Nutzungsänderungen von Gebäuden und Grundstücksflächen –abweichend von der derzeitigen Nutzung als Industrie-/Gewerbebetrieb – bedürfen einer Bebauungsplanänderung.

#### III. Strategische Handlungsfelder-Wie kann es mit dem ZF-Areal weitergehen?

Die Ankündigung der Schließung des Werkes hat die Verwaltung veranlasst, sich möglichst frühzeitig und vorbeugend mit dem Areal von ZF in relativer Zentrums- und Hanglage zu beschäftigen. Die entsprechenden Gespräche und Abstimmungsprozesse haben unter Beteiligung und Einbindung einer Vielzahl unterschiedlicher Akteure (u.a. Betriebsrat, Gesamtbetriebsrat, Gewerkschaft, Rhein-Sieg-Kreis, Region Köln Bonn e.V.) stattgefunden.

Eine zusammenfassende Darstellung der entscheidenden Eckpunkte und Handlungsfelder ist aus untenstehender Tabelle zu entnehmen:

Priorität 1  <i>kurzfristig/läuft bereits</i>	Erhalt des ZF-Werksstandortes a) in bestehender Form b) in geänderter Form (Abbau Arbeitsplätze, Verkleinerung Werk)
Priorität 2 (Werksschließung oder erheblicher Stellenabbau unterstellt)  <i>kurz- bis mittelfristig</i>	Gegensteuerung zur Arbeitslosigkeit von 690 Beschäftigten und Ergreifen entsprechender Maßnahmen hierzu
Priorität 3 (Werksschließung unterstellt)  <i>kurz-/mittel-/langfristig</i>	Ausrichtung der Gemeindeverwaltung Eitorf und Weichenstellung zur zukünftigen Nutzungsperspektive des Werksstandortes

Auch wenn Bürgermeister und Verwaltung zusammen mit der Politik alles daran setzen, dass der Worst-case Fall der kompletten Betriebsaufgabe nicht eintritt, ist es wichtig, sich frühzeitig mit Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung für eine Zukunft ohne ZF-Friedrichshafen zu beschäftigen.

Hierfür eignen sich zwei Instrumente aus dem Allgemeinen sowie Besonderen Städtebaurecht:

1. Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB (Gegenstand des hier vorliegenden Beschlussvorschlags) im Zusammenhang mit der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 Abs. 3 BauGB und
2. Der Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung gem. § 25 BauGB

Neben der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen sollte ebenfalls eine Vorkaufsrechtsatzung beschlossen werden (siehe hierzu auch in gleicher Sitzung TOP 3.2). Hiermit wird die Gemeinde Eitorf in die Lage versetzt, städtebauliche Maßnahmen in Betracht zu ziehen. Für den Fall der kompletten Betriebsaufgabe ist es mit Blick auf die künftige Entwicklung des Geländes von großem Wert, dass die Gemeinde z.B. das Eigentum an den Flächen erwerben kann, falls erforderlich. Somit wäre die Gemeinde in der Lage, die langfristige Entwicklung des Geländes im Zusammenhang des gesamten Plangebietes stadtentwicklungspolitisch zu steuern.

#### IV. Anlass zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen

Oberste Priorität für den anstehenden Untersuchungsprozess hat, wie bereits erwähnt, die Standortsicherung der Firma ZF-Friedrichshafen im Zentralort der Gemeinde Eitorf.

Im Rahmen der o.g. strategischen Handlungsfelder und im weiterführenden Prozess mit dem Umgang der Immobilie gilt es zu beurteilen und zu entscheiden, mit welchen Planungsinstrumenten – neben der Standortsicherung – eine ggf. eigentümerseitig geplante Umnutzung und tlw. Neuordnung frei werdender Teilbereiche mit Anbindung an die angrenzenden Bereiche des Zentralortes unter der Prämisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglicht werden kann.

Bei teilweiser oder kompletter Aufgabe des Betriebsstandortes ergeben sich bei Umnutzung des Geländes planerische Restriktionen (u.a. Hochwasserschutz, Bodenbelastungen/Altlasten), die neben weiteren - im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zu ermittelnden Faktoren - zu beachten sind.

Der östliche Bereich des Zentralortes hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem Gewerbebestandort entwickelt, der zu Veränderungen in der Struktur geführt hat und es heute umso wichtiger macht, die

weitere Nutzung des Areals auch zukünftig städtebaulich verträglich mit den angrenzenden Bereichen (MI und WA) zu planen. Insbesondere müssen die Strukturen und Nutzungen der das Fabrikgelände umgrenzenden Gebiete gestärkt und die Verflechtung mit dem Zentrum gefördert werden. Hier ist u.a. auch insbesondere ein Augenmerk auf den Bahnübergang „Siegstraße“ zu legen.

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des östlichen Zentralortes sind fundierte Kenntnisse über den gesamten Untersuchungsraum (Übersichtsplan siehe Anlage) unabdingbar.

Daher wird die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 (3) BauGB erforderlich, um hinreichende Beurteilungsgrundlagen für den weiteren Planungsprozess unter der Prämisse einer Standortsicherung der Fa. ZF-Friedrichshafen zu erhalten.

Die Untersuchungen umfassen u.a. die Erkundung bzw. Aufnahme und Bewertung der Bestandssituation (Altlasten, Umweltbedingungen, Erschließung), die Feststellung der einer Entwicklung unterliegenden Bodenwerte im Rahmen eines Wertermittlungsverfahrens, die Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, die Klärung und Abwicklung der öffentlichen Belange sowie die Klärung der Erforderlichkeit eines entwicklungsrechtlichen Instrumentariums, z.B. einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“. (Informationen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme siehe Punkt V).

#### V. Besonderes Städtebaurecht – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff BauGB

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit sieht das Baugesetzbuch (BauGB) neben den Planungsinstrumenten „Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)“ und „Städtebauliche Verträge“ im sogenannten „Besonderen Städtebaurecht“ die Anwendung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungs-, Stadtumbau- oder einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vor.

Diese Planungsinstrumente kommen dann in Betracht, wenn sich städtebauliche Ziele auf anderem Wege nicht umsetzen lassen.

Ziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff BauGB ist die städtebauliche Neuordnung i.S. einer Umnutzung eines Gebietes oder von Teilräumen. Diese Neuordnung kann Maßnahmen umfassen, die den Bestandsschutz bestehender Strukturen und Nutzungen, die Wiedernutzung größerer brachliegender oder mindergenutzter innerstädtischer Gebiete oder die Entwicklung von Flächen/Gebieten, die aufgrund der gemeindlichen Planung her einer neuen städtebaulichen Funktion zugeordnet sind, umfassen.

Im Falle der Aufstellung einer Entwicklungssatzung und Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme für das ZF-Areal wäre nicht nur auf die Standortsicherung der Firma ZF-Friedrichshafen, sowie die Umnutzung nicht mehr benötigter Betriebsflächen, sondern insbesondere auf die Verflechtung mit den unmittelbar angrenzenden bestandsgebundenen Bereichen entlang der Bogestraße und angrenzender Bereiche zu achten. Hierbei sollen insbesondere Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung in den Blick genommen werden, um einen differenzierten Umgang mit Siedlungsrändern sowie angrenzenden Quartieren zu ermöglichen. Auch können Mobilitätsformen und neue Individualverkehrskonzepten zur Vernetzung mit dem Innenort entwickelt werden. Des Weiteren gilt es, bestehende Siedlungs- und Gewerbebereiche sowohl hinsichtlich ihrer Weiterentwicklung als auch hinsichtlich möglicher Transformationsprozesse im Blick zu behalten.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zielt auf den Erwerb der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung, die Koordination der Umsetzung der städtebaulichen Planung sowie die Gewährleistung einer zügigen Durchführung von Maßnahmen zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Planung durch die Gemeinde ab. Ein besonderes Augenmerk wird auf die jahrzehntelange industrielle Nutzung zu legen sein.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird vom Rat der Gemeinde als Satzung (Entwicklungssatzung) beschlossen und der Beschluss örtlich bekannt gemacht.

Zum Erlangen von Kenntnissen und Beurteilungsgrundlagen wird die Durchführung vorbereitender Untersuchungen erforderlich (siehe oben Punkt IV). Der Beginn der Durchführung vorbereitender Untersuchungen wird ebenfalls vom Rat beschlossen; der Ratsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen geht eine Auskunftspflicht sowie die Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Eigentümer einher. Auf der Grundlage des Einleitungsbeschlusses können Vorhaben zurückgestellt werden. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen ist ein entsprechendes Planungsbüro zu beauftragen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Beginn der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 (3) BauGB zu beschließen.

## VI. Bearbeitung und Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen

Die Gemeinde Eitorf ist für diese städtebaulichen Maßnahmen personell und strukturell nicht vorbereitet; diese Aufgaben können nicht „neben“ der täglichen Arbeit wahrgenommen werden. Sie erfordern zusätzliches, qualifiziertes Personal sowie schnellstmögliche Entscheidungskompetenz.

Seit über 40 Jahren nimmt die Entwicklungs-GmbH Eitorf (Sieg) mit dem Schwerpunkt der Entwicklung von Gewerbeflächen und Unternehmensansiedlung kommunale Aufgaben der Wirtschaftsförderung wahr. Flankierend kamen auch städtebauliche Projekte (Posthof-Areal) sowie Entwicklung von Wohnbauflächen (West II/III) hinzu.

Die Geschäftsführung erfolgte bisher durch 3 Geschäftsführer (Gemeinde, Kreissparkasse u. Volksbank) gemeinsam mit einem Prokuristen (Gemeinde). Zum 31.12.2022 haben die beiden Mitgesellschafter ihre Geschäftsführer abberufen. Die beiden Mitgesellschafter haben jedoch signalisiert, den anstehenden Umstrukturierungsprozess begleiten und erforderliche externe Beratungen auch mitfinanzieren zu wollen.

Das operative Geschäft wird derzeit von dem Prokuristen (Leiter der Stabsstelle Wirtschaftsförderung – Stellenanteil 30 %) gemeinsam mit dem Geschäftsführer (Leiter Amt für Bauen und Umwelt – Stellenanteil 5 %) wahrgenommen. Dessen aktive Dienstzeit endet zum 31.07.2023.

Weiteres Vorgehen:

1. Der Haushaltsentwurf/Stellenplanentwurf sieht sowohl für das Jahr 2023 als auch für 2024 jeweils eine neue, zusätzliche Stelle vor.
2. Die weiteren Beratungen werden u.a. auch ergeben, in welcher Rechtsform und mit welchen Schwerpunkten die zukünftigen Aufgaben der Stadtentwicklung wahrgenommen werden sollen.

Anlage(n):

Geltungsbereich des Untersuchungsraumes

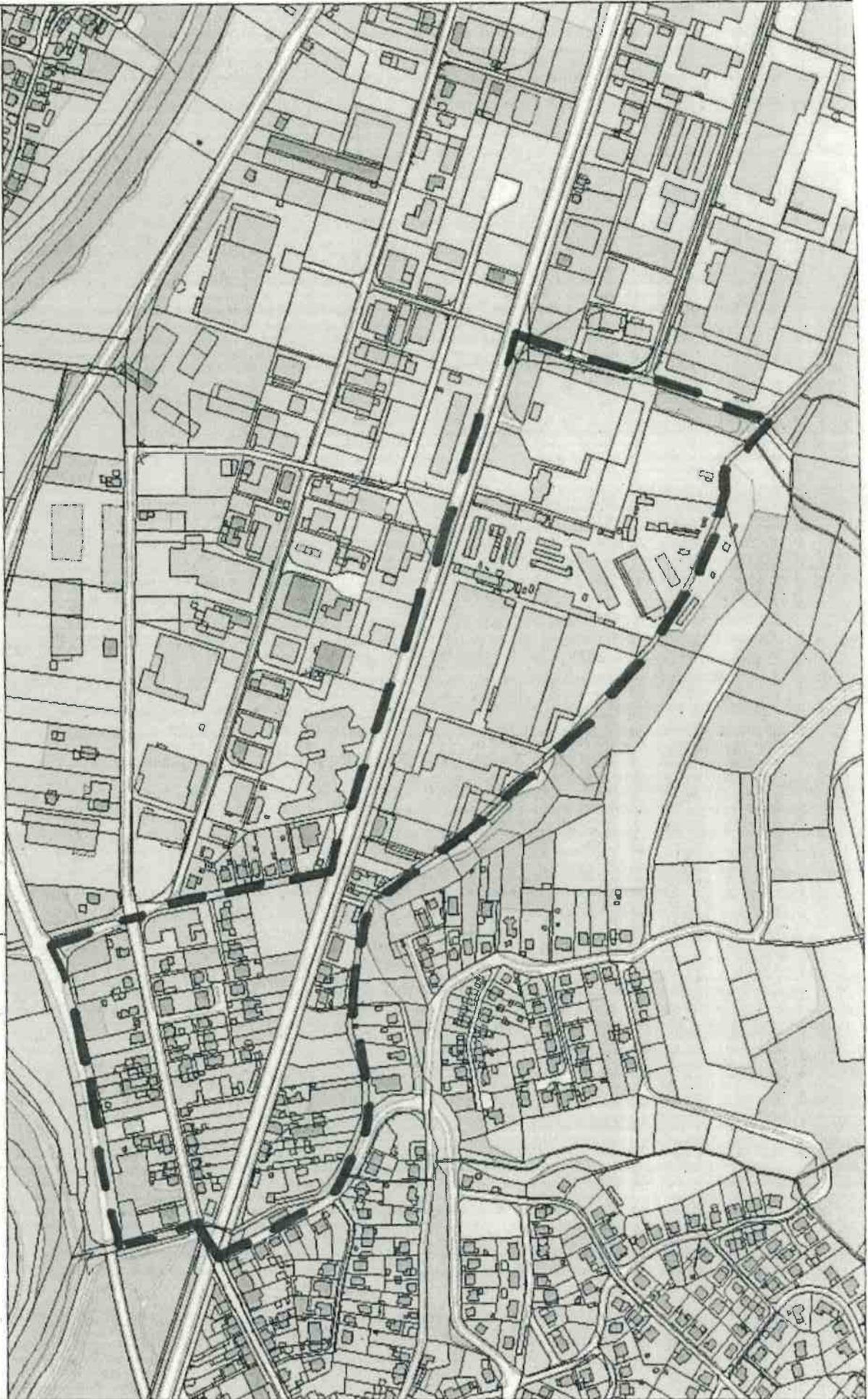
*Fläche*

Datum: 09.01.2023

1:5000



Rhein-Sieg-Kreis  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg



Grundst. Nr. 2172

5624994

890100

Gemeinde Eitorf  
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE

zu TO.-Pkt.

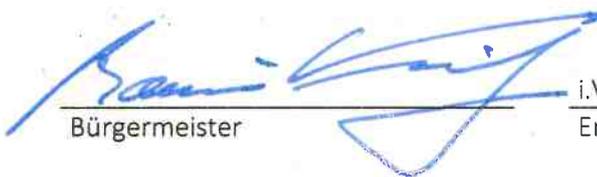
3.2

interne Nummer XV/0609/V

Eitorf, den 16.01.2023

Amt 60.1 - Bauverwaltung

Sachbearbeiter/-in: Anna-Lena Käufer

  
Bürgermeister

  
i.V.  
Erste Beigeordnete

VORLAGE  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Rat der Gemeinde Eitorf

23.01.2023

**Tagesordnungspunkt:**

Satzung der Gemeinde Eitorf zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt den Erlass der Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit der Bezeichnung „Vorkaufsrechtssatzung für den östlichen Bereich des Zentralortes“. Der beigefügte Satzungstext und der dazugehörige Plan mit dem Geltungsbereich sind Bestandteil des Ratsbeschlusses.

**Begründung:**

Auf die Ausführungen zur Vorlage zum Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB, TOP 3.1 dieser Sitzung, wird verwiesen.

Wie bereits bekannt, wurde zwischenzeitlich angekündigt, dass Zf-Friedrichshafen plant, den Standort Eitorf zum Ende des Jahres 2025 zu schließen. Auch wenn, wie in Vorlage XV/0608/V eingehend thematisiert, alles dafür getan wird, dass der Worst Case Fall der kompletten Betriebsaufgabe nicht eintritt, ist es unentbehrlich, sich so früh wie nur möglich mit Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung für eine Zukunft ohne Zf-Friedrichshafen in dem Bereich des östlichen Zentralortes zu befassen. Hierfür eignet sich neben der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB im Zusammenhang mit der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach §

165 Abs. 3 BauGB auch der Erlass einer **Vorkaufsrechtssatzung**. Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Bereichen, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, für die sie gegebenenfalls Vorkaufsrecht ausüben will. Eine solche Vorkaufsrechtssatzung dient in erster Linie dazu, möglichen Grundstücksspekulationen und damit einhergehenden negativen Entwicklungen für den Standort und die gesamte Gemeinde entgegenzuwirken. Im Rahmen des Baugesetzbuches (BauGB) sind die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde in den §§ 24 bis 28 BauGB geregelt. Das Verfahren und die Entschädigung zur Anwendung des Vorkaufsrechts ist ausführlich in § 28 BauGB geregelt. Im Folgenden folgt eine kurze Erläuterung zur Anwendung des Vorkaufsrechts:

Nach dem im BauGB (§ 28 Abs. 2 S. 2 i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB) angelegten Grundprinzip begründet die Gemeinde mit der Ausübung des Vorkaufsrechts einen neuen Kaufvertrag mit dem Verkäufer zu den Bedingungen des Kaufvertrages, der zuvor mit dem Käufer geschlossen worden ist. Im Falle einer deutlichen Verkehrswertüberschreitung kann die Gemeinde allerdings von dieser Grundregel abweichen. Sie ist gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB befugt, den von ihr zu zahlenden Kaufpreis für das Grundstück zu ändern, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet (Verkehrswertgutachten). Diese Vorschrift soll die Gemeinden in die Lage versetzen, den vereinbarten Kaufpreis in solchen Fällen zu beeinflussen, in denen dies zur Förderung einer konkreten städtebaulichen Maßnahme angezeigt ist. In diesem Fall ist der Verkäufer jedoch berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten (vgl. § 28 Abs. 3 Satz 2).

Das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs und dient der Sicherung städtebaulicher Maßnahmen. Im vorliegenden Fall ist der Bereich, für den der Beschluss vorbereitender Untersuchungen unter TOP 3.1 gefasst werden soll, deckungsgleich mit den Flächen, für die die Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden soll (vgl. Geltungsbereich **Anlage 2**). Der Erlass einer Vorkaufssatzung steht im Ermessen der Gemeinde. Voraussetzung für den Erlass einer Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist, dass sie zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sein muss und auch geeignet ist, die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zu sichern. Dies ist in diesem Fall gegeben. Im Falle eines positiven Beschlussergebnisses unter TOP 3.1 hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme wurden – im Falle eines positiven Beschlussergebnisses – konkret 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

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Gemeinde Eitorf über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der **angestrebten Entwicklungsziele** erschweren und/oder verzö-

gern. Es besteht also ein öffentliches Interesse, nachteilige Auswirkungen durch Eigentumswechsel im Plangebiet zu verhindern. Eine Grundstückssicherung aus einer zukünftigen Entwicklungsmaßnahme ist erst nach deren formalem Beschluss möglich. Zur Vermeidung von vorherigen Eigentumswechseln im Plangebiet, welche eine Umsetzung erschweren können, soll daher bis zum Inkrafttreten der Entwicklungsmaßnahme 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.

Kosten entstehen durch die Satzung zunächst nicht. Sofern jedoch ein politischer Beschluss zur Ausübung des Vorkaufsrechts gefasst würde, wären die erforderlichen Mittel zum entsprechenden Zeitpunkt bereitzustellen.

Die Verwaltung empfiehlt den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung. Der Satzungstext ist als **Anlage 1** dieser Beschlussvorlage beigefügt. Zu ihm als Satzungsbestandteil gehört die Karte (**Anlage 2**), welche das Gebiet, in dem der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen soll, umgrenzt.

<b>Anlage(n):</b>
-------------------

Anlage 1: Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Anlage 2: Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung

**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 Eigentumswechselln 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**

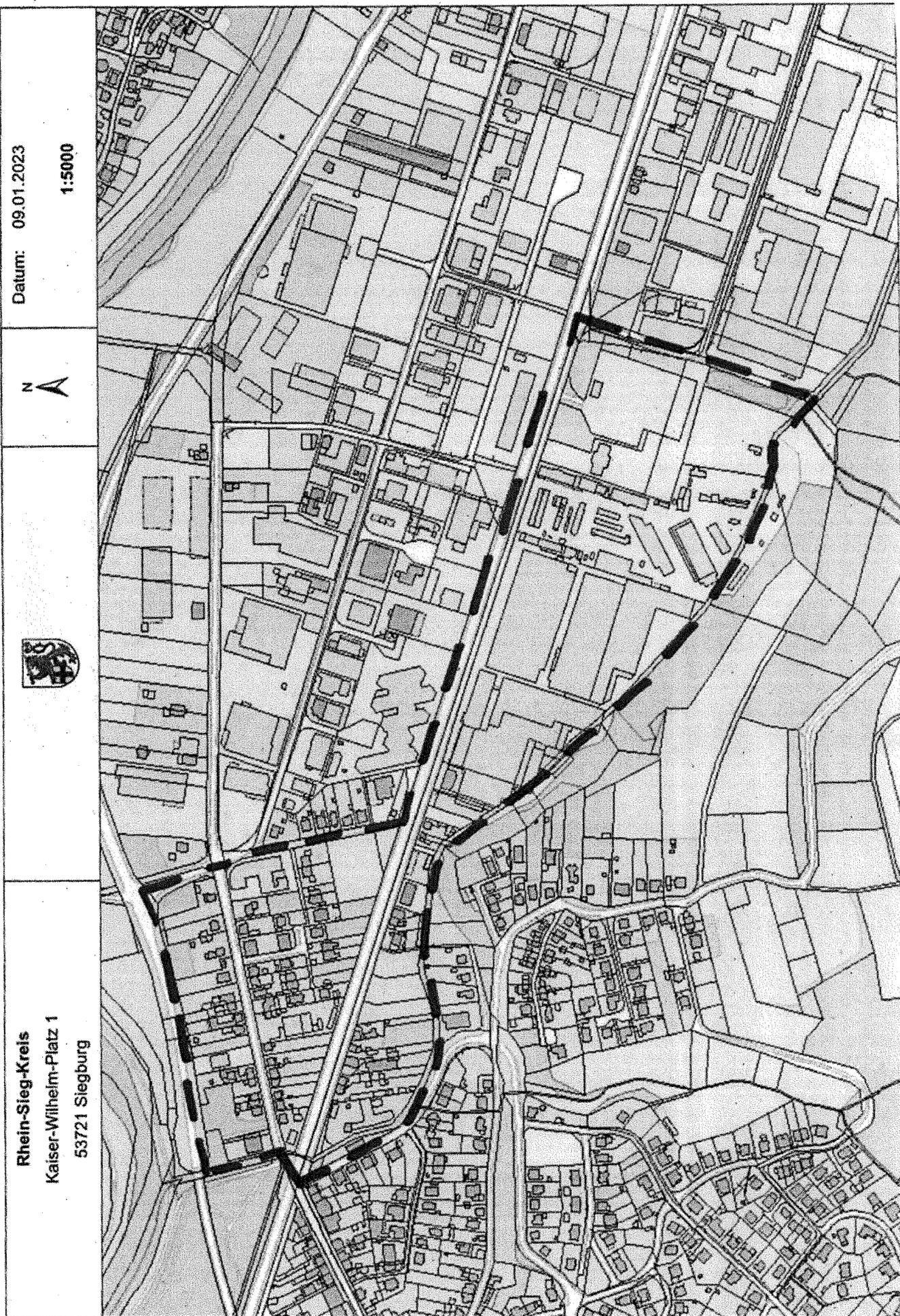
Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst den in der Anlage markierten Bereich. Der beigefügte Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

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.



Datum: 09.01.2023

1:5000



Rhein-Sieg-Kreis  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg

rechtl © 2022

6801-66  
5022604