

F 61/61.01

**Satzung der Stadt Dormagen
über das besondere
gemeindliche Vorkaufsrecht
gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
für den Bereich der Innenstadt
der Stadt Dormagen
vom 21.10.2021 (Fn 1)**

§ 1	Besonderes Vorkaufsrecht.....	2
§ 2	Geltungsbereich.....	2
§ 3	Inkrafttreten.....	3
	Anlage (Begründung).....	4
	Hinweis.....	5

Zuständig: F 61/61 Fachbereich Städtebau / Stadtplanung
Ansprechpartner: Christian Hein, Telefon 02133/257617

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 29. September 2018 (GV. NRW. S. 916) und des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) - jeweils in der zurzeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Dormagen in seiner Sitzung am 24.06.2021 folgende Satzung beschlossen:

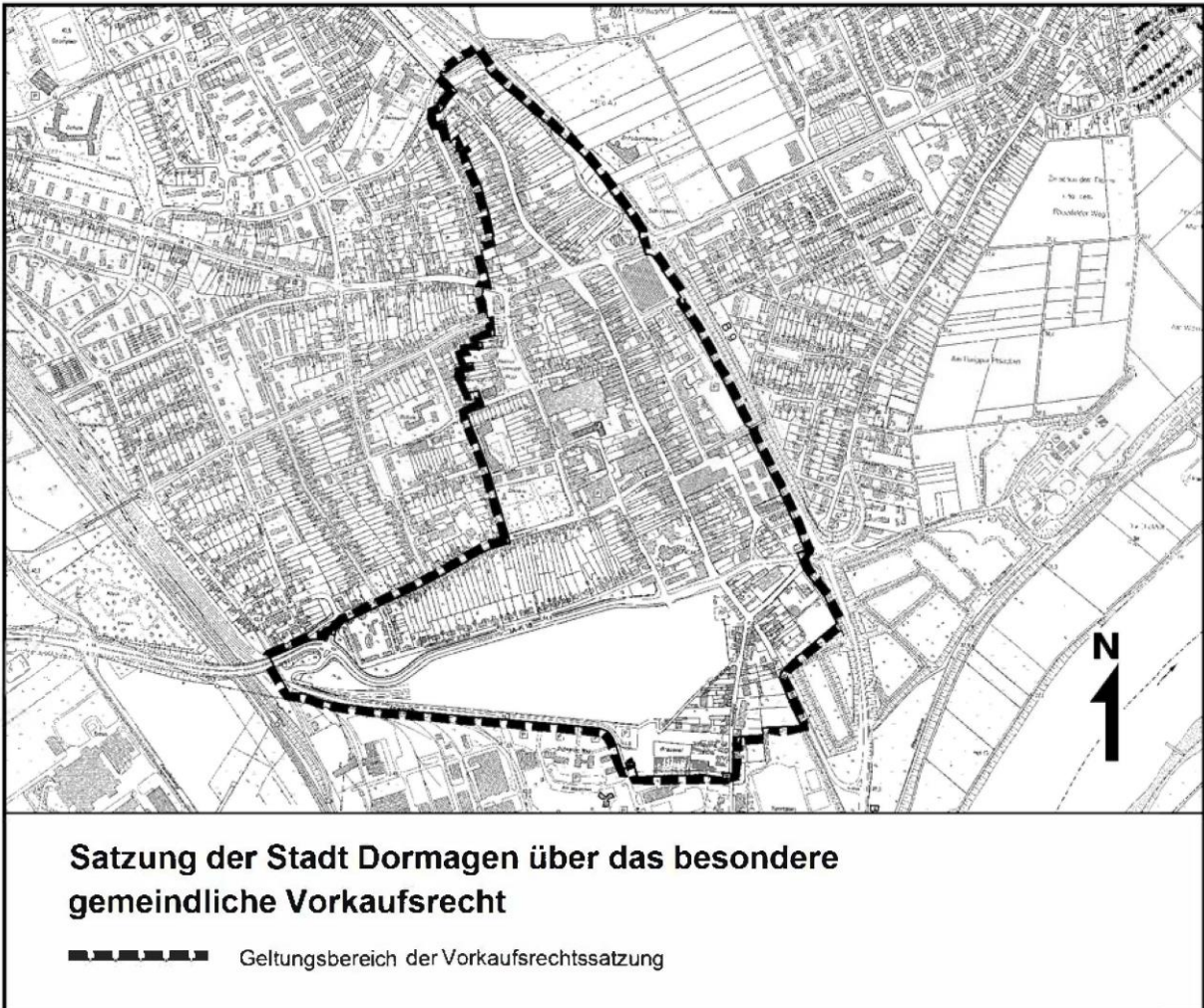
§ 1 Besonderes Vorkaufsrecht

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

§ 2 Geltungsbereich

Maßgeblich für die Abgrenzung der Vorkaufsrechtssatzung ist der als Anlage geführte Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf einen Bereich der Innenstadt der Stadt Dormagen. Das Satzungsgebiet grenzt nördlich an die Straße „In den Benden“, östlich an die B9 bis zur südlichen Kölner Straße. Westlich verläuft die Umgrenzung entlang der Weingartenstraße, der Römerstraße bis zur Helbüchelstraße über die Langemarkstraße bis zur Nettergasse. Weiter verläuft die Umgrenzung im westlichen Bereich entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Nettergasse bis zur westlichen Straßenbegrenzungslinie der Schillerstraße. Im südlichen Bereich verläuft die Umgrenzung entlang der Bayerstraße.



§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dormagen (Rheinischer Anzeiger) in Kraft.

Anlage (Begründung):

Die Bedürfnisse an Wohnverhältnisse, Freizeit-, Kultur- und Einkaufsnutzungen und die in die Jahre gekommene städtebauliche Struktur der Innenstadt sowie weitere Aspekte, wie Generationswechsel im Einzelhandel und aktuell der Einfluss der Corona-Pandemie mit einhergehenden Geschäftsaufgaben sowie dem brachgefallenen Zuckerfabrikgelände, haben in der Innenstadt zu Leerständen von Wohn- und Geschäftsgebäuden, unattraktiven Wegeverbindungen und Baulücken bzw. Brachflächen geführt. Damit die Stadt Dormagen auch langfristig ein attraktiver und lebenswerter Wohn- und Wirtschaftsstandort bleibt und die Innenstadt als sozialer und kultureller Identifikationspunkt gestärkt wird, ist es nunmehr erforderlich diesem Trading –Down Effekt mit zielgerichteten Maßnahmen entgegen zu wirken. Dafür wird für die Dormagener Innenstadt ein zukunftsweisendes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK, Masterplan) mit neuen Ideen und Konzepten zu den Leitbildern Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Sport und Freizeit erarbeitet.

Um die, aus dem ISEK / Masterplan entwickelten Maßnahmen auf ein möglichst breites Fundament zu stellen soll u. A. auch die erforderliche Flächenverfügbarkeit gesichert werden. Die Stadt Dormagen verfolgt die Ziele die innerstädtischen Bereiche und deren städtebaulichen Funktionen zu stärken sowie die Stadtstrukturen entsprechend den Anforderungen an eine nachhaltige ressourcenschonende Stadtentwicklung sowie den Erfordernissen von Klimaschutz und Klimaanpassung zu gestalten.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Gemeinde Dormagen 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 Dormagen sind. Mit ihr kann die Gemeinde schon vor Rechtskraft eines verbindlichen Bauleitplans Flächen bezeichnen, an denen ihr – im Gegensatz zum allgemeinen, kraft Gesetzes, d.h. gemäß § 24 BauGB bestehenden Vorkaufsrecht – ein „besonderes Vorkaufsrecht“ an bebauten und unbebauten Grundstücken zusteht.

So kann eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der vorgenannten städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt gemäß der Entwicklungsziele des ISEKs 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.

Hinweis:

(Fn 1) Öffentlich bekanntgemacht im Rheinischen Anzeiger Nr. 45/2021 am
06.11.2021