

Ausfertigung der Satzung der Stadt Grevenbroich zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts vom 17.12.2021 Grevenbroich – Rahmenplan Gierather Weg“

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Grevenbroich in seiner Sitzung am 16.12.2021 folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die vorliegende Satzung der Stadt Grevenbroich zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich Grevenbroich – „Rahmenplan Gierather Weg“. Das Gebiet ist aufgrund des besonderen Wohnbedarfes der Stadt Grevenbroich, seiner Innenstadtrandlage und der Nähe zum Bahnhof Grevenbroich von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt. Ziel ist es durch eine nachhaltige Siedlungserweiterung neuen Wohnraum zu schaffen, um einen Teil des Bedarfs an Wohnungen im Stadtgebiet abzudecken und die Ziele der vom Rat beschlossenen Rahmenplanung umzusetzen. Durch die Satzung soll sichergestellt werden, dass das Gelände einer notwendigen – den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprechenden – Gesamtentwicklung zugänglich wird.

§ 1

Ziel und Zweck der Satzung / Besonderes Vorkaufsrecht

Für die in § 2 der Satzung bezeichneten Flächen beabsichtigt die Stadt Grevenbroich eine städtebauliche Entwicklung. Der Rat der Stadt Grevenbroich hat am 10.06.2021 den Rahmenplan „Gierather Weg“ beschlossen. Die Stadt Grevenbroich hat einen erhöhten Wohnungsbedarf sowohl an freifinanzierten als auch an öffentlich geförderten Wohnungen. Basierend auf den Ergebnissen der Wohnraumbedarfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss von 2017, die für das Stadtgebiet von Grevenbroich einen Bedarf an insgesamt rund 1.800 Wohneinheiten prognostiziert sowie auf den Berechnungen der Bezirksregierung Düsseldorf für die 1. Änderung des Regionalplanes, ist für die Stadt Grevenbroich ein erhöhter Wohnraumbedarf festzustellen.

Die von dieser Vorkaufsrechtssatzung umfassten Grundstücke sollen im Rahmen von noch einzuleitenden Bauleitplanverfahren der angestrebten Entwicklung mit dem Schwerpunkt zur Schaffung von Wohnraum und auch damit verbundenen Flächen, wie z.B. Grün-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, dienen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs basiert auf den Vorgaben des Regionalplanes und dem vom Rat beschlossenen Rahmenplan „Gierather Weg“. Die Entwicklungsziele des vom Rat beschlossenen Rahmenplanes sollen in Folge über die zu konkretisierenden Inhalte von Flächennutzungsplanänderung und von Bebauungsplänen gesichert werden. Die Planung sieht entsprechend Wohnformen für alle Interessensgruppen vor, weshalb Mehrfamilien-, Reihenhaus- und auch Einfamilienhäuser geplant werden sollen.

Das Sicherheitsbedürfnis ergibt sich aufgrund der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der gemäß den vorgenannten Prognosen zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung.

Bestandteil des Satzungsgebietes sind auch die angrenzenden Straßen und bebauten Grundstücke, um auch diese einer Neuordnung zuzuführen und – im Sinne einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung - Übergänge zwischen dem baulichen Bestand und den Neubaugebieten zu schaffen.

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege sollen Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrende zum naheliegenden Bahnhof und die Innenstadt ausgestaltet werden. Außerdem sollen neue Mobilitätsaspekte Einzug erhalten und trotz der Nähe zur L116 und der A46, der Gedanke von autofreien Quartieren zumindest für Teilbereiche des Rahmenplangebietes in den Fokus genommen werden. Zudem sind Infrastruktureinrichtungen wie die ÖPNV-Anbindung, Kindertagesstätten und Ladenlokale für Dienstleitungen vor Ort geplant, so dass auch die Versorgung in den Quartieren möglich ist. Aufgrund dieser Struktur bietet sich das Rahmenplangebiet auch für öffentlich geförderten (sozialen) Wohnraum aber auch Seniorenwohnungen bzw. bedarfsorientierte Wohnformen des betreuten Wohnens an.

Ziel der Satzung ist es, die Ziele des Rahmenplanes und der daraus zu entwickelnden nachfolgenden Bauleitplanung umzusetzen, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Es besteht daher ein öffentliches Interesse daran, in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Rahmenplan „Gierather Weg“ steht der Stadt Grevenbroich gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

§ 2

Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Planübersicht. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung. Die in Anlage 1 schraffiert kenntlich gemachten Flächen sind nicht vom Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst. Hierunter fallen die Grundstücke entlang des Gierather Weges Gemarkung Elsen, Flur 5, Flurstücke 216, 263, 266, 267, 798, 797, 820 und 821.

§ 3

Inkrafttreten der Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt gem. § 7 Abs. 4 GO NRW am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 27 BauGB über die Anwendung des Vorkaufsrechtes, des § 27a BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu Gunsten Dritter sowie des § 28 BauGB über Verfahren und Entschädigung bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes wird hingewiesen.

Grevenbroich, den 17.12.2021

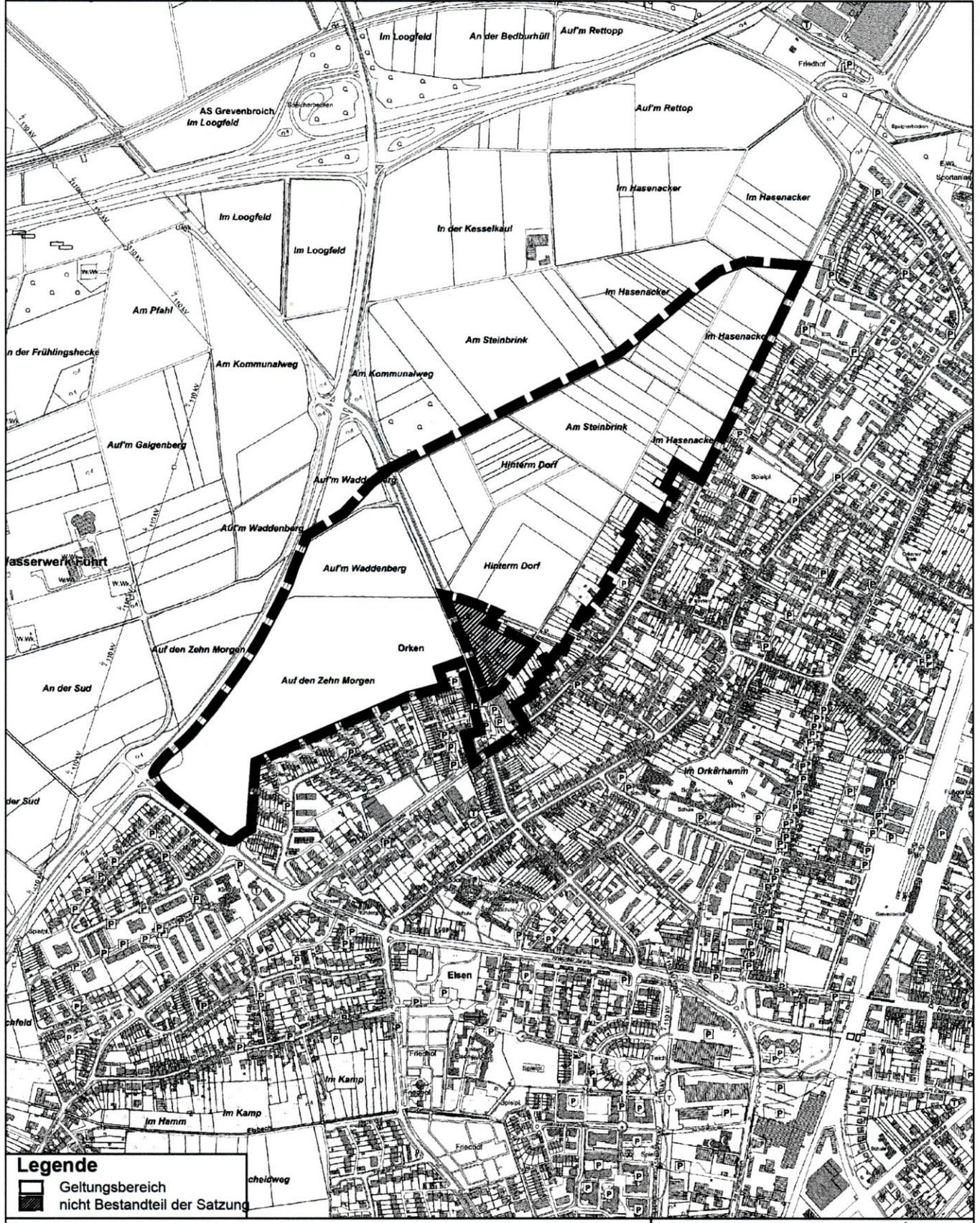

Klaus Krützen
Bürgermeister

Anlage 1

Vorkaufsrechtssatzung
"Gierather Weg"



-Eisen/Orken-



Legende
[Dashed line symbol] Geltungsbereich
[Shaded area symbol] nicht Bestandteil der Satzung

Lage/Gemarkung:
Eisen, Flur 5,6

Maßstab: 1: 10 000

Stand: 02.11.2021

