

Satzung der Gemeinde Niederkrüchten
über ein gemeindliches Vorkaufsrecht für den Bereich Hauptstraße/Heinrichsstraße
im Ortsteil Elmpt
nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) und des § 25 Absatz 1 Satz 1 Ziffer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), hat der Rat der Gemeinde Niederkrüchten in seiner Sitzung am 09. November 2021 folgende Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für den Bereich Hauptstraße/Heinrichsstraße im Ortsteil Elmpt beschlossen:

Präambel

Im Ortszentrum des Ortsteils Elmpt befindet sich der Verkehrsknotenpunkt Hauptstraße/Heinrichsstraße. Im Frühjahr 2018 hat der Regionalplan Düsseldorf Rechtskraft erlangt. Dieser sieht ein Siedlungsflächenpotenzial für die Ortslage Elmpt in Form eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) im sogenannten „Palixfeld“, westlich des Malerviertels, vor. Für den Bereich Palixfeld hat der Rat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2020 ein städtebauliches Konzept beschlossen. Zur Erschließung dieses Baugebiets ist eine verkehrstechnische Untersuchung erfolgt. Diese zeigt auf, dass durch die zusätzlichen Verkehre im Rahmen der Entwicklung des Palixfelds der Knotenpunkt Hauptstraße/Heinrichsstraße nicht mehr leistungsfähig sein wird. Um die weitere städtebauliche Entwicklung der Ortslage Elmpt zu ermöglichen, ist ein Ausbau des Knotenpunktes Hauptstraße/Heinrichsstraße mit einer Lichtsignalanlage oder einem Kreisverkehr erforderlich. Für beide Ausbaumöglichkeiten gilt, dass die Straßenverkehrsfläche ausgeweitet werden muss. Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist eine Erweiterung nur in westlicher Richtung im Bereich der Flurstücke 422, 423 und 482 möglich. Da auf diesen Grundstücken eine Bebauung nach dem aktuellen Planungsrecht gemäß § 34 BauGB grundsätzlich zulässig wäre, soll der erforderliche Knotenpunktausbau über einen Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden. Dazu ist auf Ebene des Bebauungsplans eine Ausweisung als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 09. November 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Elm-130 „Hauptstraße/Heinrichsstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ziel der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen

Ausbau des Verkehrsknotenpunkts Hauptstraße/Heinrichsstraße sowie die städtebauliche Neuordnung des Quartiers zur Aktivierung der Leerstände und Baulücken im Sinne des Masterplans Wohnen.

Auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung hinzuwirken steht insofern prioritär im öffentlichen Interesse. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele kann es notwendig sein, bebaute und unbebaute Grundstücke zu erwerben, um sie im Sinne der definierten städtebaulichen Zielvorstellung der Anpassung der Verkehrsverhältnisse an die zeitgemäßen Bedarfe hinsichtlich der geplanten Wohnungsbauflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

§ 1 Begründung des besonderen Vorkaufsrechts

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich Hauptstraße/Heinrichsstraße im Ortsteil Elmpt steht der Gemeinde Niederkrüchten ein Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs – Besonderes Vorkaufsrecht – zu.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist durch eine strichlierte Linie in der als Anlage 1 zu dieser Satzung beigefügten Übersichtskarte definiert. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung. Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Elmpt, Flur 14, Flurstücke 422, 423 und 482

§ 3 Rechtswirkungen des besonderen Vorkaufsrechts

Die Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung sind verpflichtet, der Gemeinde Niederkrüchten den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

§ 4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vorkaufssatzung der Gemeinde Niederkrüchten für den Bereich Hauptstraße/Heinrichsstraße im Ortsteil Elmpt
Anlage 1

35

