SATZUNG der Stadt Meerbusch vom 29. November 2023

über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit der Bezeichnung:

Vorkaufsrechtssatzung für das Entwicklungsgebiet „Kalverdonk“ in Meerbusch-Osterath

Aufgrund der §§ 7 Abs. 1 und 41 Abs. 1 Ziffer f 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 zur Einführung digitaler Sitzungen für kommunale Gremien und zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13.4.2022 (GV. NRW. S. 490) hat der Rat der Stadt Meerbusch am 26. Oktober 2023 gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), folgende Satzung beschlossen:

§ 1 - Vorkaufsrecht

In dem in § 3 aufgeführten Gebiet steht der Stadt Meerbusch zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches zu.

§ 2 - Ziel und Zweck der Satzung

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 26. April 2018 im Rahmen der „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“ die Stadtverwaltung damit beauftragt, die rund 37 ha große am östlichen Ortsrand des Meerbuscher Stadtteils Osterath gelegene Fläche „Kamper Hof“, „Ivangsheide“ und „Kalverdonksweg“, nunmehr zusammenfassend „Kalverdonk“ genannt, wohnbaulich zu entwickeln. Auf Basis dieses Beschlusses beabsichtigt die Stadt Meerbusch im Satzungsgebiet, die in der Begründung aufgeführte städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Die Satzung und der Erwerb der in § 3 dieser Satzung bezeichneten Flächen dient der Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahme im Geltungsbereich.

§ 3 - Satzungsgebiet

1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufssrechtsatzung umfasst die rd. 37 ha große Entwicklungsfläche „Kalverdonk“ im östlichen Teil von Meerbusch-Osterath und gliedert sich durch die Straßenbahntrasse Düsseldorf-Krefeld (K-Bahn-Linie) in zwei Teilbereiche. Der überwiegende Teil der Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, ergänzt durch Bestandsbebauungen in Form von Höfen oder vereinzelt Wohnbebauungen.
   Am westlichen Rande des Plangebietes liegt der Dr. Hans-Lampenscherf-Platz (Schützenplatz). Im Norden grenzt das Plangebiet an die Strümper Straße und zieht sich in Richtung Süden entlang des Kalverdonksweges bis zur Autobahn 57. Im Südwesten wird das Gebiet vom Wienenweg bzw. Winklerweg und im Süden von Ivangsweg begrenzt.

2) Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich dieser Vorkaufssrechtsatzung:

Gemarkung	Osterath
Flur	3
Flurstücke	125, 126, 127, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 167, 175, 176, 222, 224, 225, 228, 229, 230, 231, 245, 246, 247, 380, 403, 404, 610, 660, 661, 662, 663, 674, 675, 710, 711, 712, 713, 714, 754, 755, 783, 788, 798, 936, 1020, 1021, 1049, 1138, 1139, 1150, 1163, 1164, 1203, 1204, 1246, 1247, 1270, 1272, 1274, 1275, 1277, 1391, 1392, 1416, 1418, 1478, 1479, 1529, 1639, 1640

Der als Anlage beigefügte Plan mit dem Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Satzung.

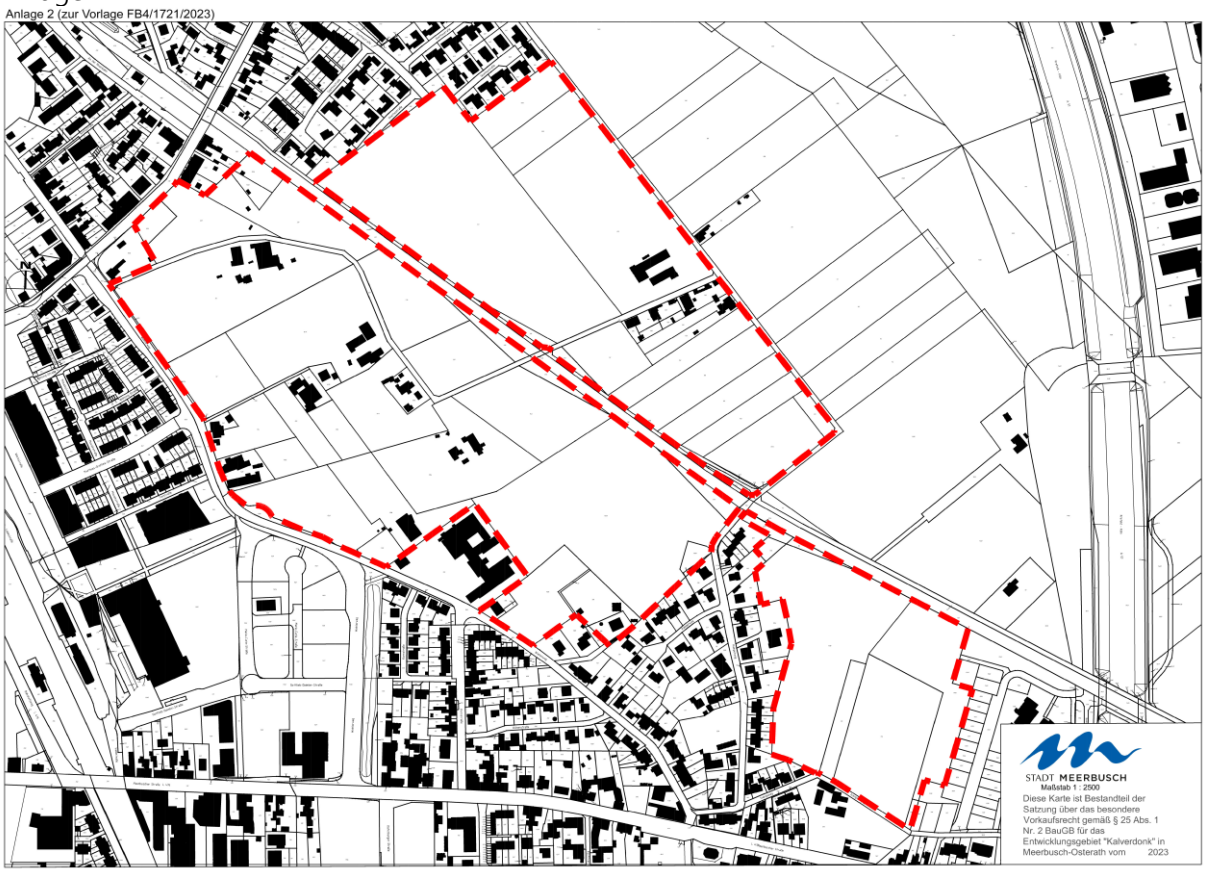
§ 4 - Mitteilungspflicht des Verkäufers

Der Verkäufer hat der Stadt Meerbusch den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt.

§ 5 - Inkrafttreten der Satzung

Dieser Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Meerbusch in Kraft.

Anlage 1:



Bekanntmachungsanordnung

Die Vorkaufsrechtssatzung und der dieser Satzung als Anlage beigefügte Plan für das Entwicklungsgebiet „Kalverdonk“ in Meerbusch-Osterath werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung treten die vorgenannte Vorkaufsrechtssatzung und der dieser Satzung als Anlage beigefügte Plan in Kraft.

Die vorgenannte Satzung samt Begründung und der dieser Satzung als Anlage beigefügte Plan liegen im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung Stadtplanung in Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße 21, während folgender Dienstzeiten zur allgemeinen Einsicht bereit:

Montag bis Freitag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag	von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Unbeachtlich werden gemäß § 215 BauGB

a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauungsplans und des Flächennutzungsplans und
c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

2. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann beim Zustandekommen einer Satzung nach Ablauf von sechs Monaten nach ihrer Verkündung (öffentliche Bekanntmachung) nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt (§ 7 Absatz 6 der GO NRW).

3. Ein Entschädigungsberechtigter kann Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in oben genannten Fällen bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Meerbusch, den 29. November 2023

Der Bürgermeister
Christian Bommers