

Satzung der Stadt Bendorf über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das städtebauliche Maßnahmegebiet „Jakob van Hoddis Quartier“

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 § 24 der Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der vom 31. Januar 1994 (GVBl S. 153), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133), hat der Stadtrat der Stadt Bendorf am 10.09.2024 eine Vorkaufsrechtssatzung über das Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken im städtebaulichen Maßnahmegebiet „Jakob van Hoddis Quartier“ beschlossen.

§ 1

Ziel und Zweck der Satzung

Der Stadtrat hat am 10.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jakob van Hoddis Quartier“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Rathauses sowie eine Nachnutzung des innerstädtischen Bereichs für Wohnen, Dienstleistungen, medizinische Versorgung sowie Betreuungseinrichtungen geschaffen werden.

Die Gebäude des ehemaligen Marienhaus Klinikum St. Josef / Fachklinik für Orthopädie stehen seit mehreren Jahren leer. In Teilnutzung ist noch das Gebäude des ehemaligen Schwesternwohnheims und in Vollnutzung die Kindertagesstätte St. Medard in der Betreiberträgerschaft der katholischen Kirche und Bauträgerschaft der Stadt Bendorf. Die Eigentümer beabsichtigen das Gelände kurzfristig zu veräußern.

Die Nachnutzung des innerstädtischen Areals ist von hohem öffentlichem Interesse. Aus diesem Grund wurde der Bereich mit in den Antrag für die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung aufgenommen. Die Gebäude an sich sind wegen der Spezialnutzung nicht für eine Folgenutzung geeignet bzw. bei Nutzung durch Belegung der Zimmer mit Personen aus benachteiligten Bevölkerungsgruppen besteht die Gefahr der Ghettoisierung.

Die innerstädtische Lage zwischen zwei gut angenommenen öffentlichen Plätzen (teilweise mit Gastronomie), die Grünstrukturen im Gebiet und die städtebaulich sensible Umgebungsbebauung (denkmalgeschützte Gebäude) in Verbindung mit dem Bedarf an neuer innerstädtischer Versorgungsstruktur, Verlagerung der Stadtverwaltung und der angespannten Wohnungsmarktsituation bewirkt, dass die Nachnutzung des Geländes in besonderem Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung gestellt werden muss.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Größe des Plangebiets soll eine multifunktionale Nachnutzung realisiert werden. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes soll der Neubau eines Rathauses erfolgen. Hierfür ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorgesehen. Hierdurch soll auch die Unterbringung weiterer sozialer Einrichtungen ermöglicht werden.

Im Osten, d.h. an der Bahnhofstraße, sollen Flächen bereit gestellt werden für einen Lebensmittelmarkt, der sowohl die Versorgung der motorisiert und nichtmotorisierten Einkäufer abbilden kann. Damit der Bereich entlang der Bahnhofstraße nicht nur durch Einzelhandel nutzbar ist, sondern innenstadtangemessen auch andere Nutzungen von der zentralen Lage profitieren können, soll im östlichen Teilbereich des Plangebietes ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Planung für ein zukunftsfähiges Gebiet in integrierter Lage sowie die Planungen für die Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen.

Die Vorkaufsrechtssatzung dient der Sicherung der Planung und der Abwendung unerwünschter Entwicklungen im Plangebiet. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Bendorf über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen des angestrebten Entwicklungszieles erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Stadt Bendorf in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben. Die Entscheidung darüber, ob bei Bestehen der entsprechenden Voraussetzungen das Vorkaufsrecht durch die Stadt Bendorf ausgeübt wird, erfolgt jeweils im konkreten Einzelfall durch Beschluss des Stadtrates.

§ 2

Vorkaufsrecht

Der Stadt Bendorf steht in dem in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 3

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Grundstücke Gemarkung Bendorf, Flur 7, Flurstücks-Nr.: 730/4; 730/5; 739/2; 741/1; 749/7; 749/19; 749/18; 749/20; 749/21; 422/22; 422/7; 751/23; 751/25; 751/24; 751/26; 751/20; 751/19; 751/32; 751/11

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

§ 4

Inkrafttreten

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis I:

Gemäß § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21), gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,

oder

2. vor Ablauf der in § 24 Abs. 6 Satz 1 GemO genannten Frist die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadtverwaltung Bendorf/Rhein, Im Stadtpark 1-2, 56170 Bendorf, unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach § 24 Abs. 6 Satz 2 Nr. 2 GemO geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Hinweis II:

Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Bendorf unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Der vorher stehende Satz gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a beachtlich sind.

Bendorf/ Rhein, den .09.2024

Stadtverwaltung Bendorf
Der Bürgermeister:

-Christoph Mohr-

Geltungsbereich Satzung der Stadt Bendorf über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das städtebauliche Maßnahmensgebiet „Jakob van Hoddis Quartier“

