

# Satzung der Stadt Gummersbach

## Vorkaufsrechtssatzung „Windhagen- Hückeswagener Straße“

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. 1994 S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2016 (GV.NRW. 2016 S. 966) in der zur Zeit gültigen Fassung und § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Gummersbach in seiner Sitzung am ..... nachfolgende Satzung beschlossen.

### §1

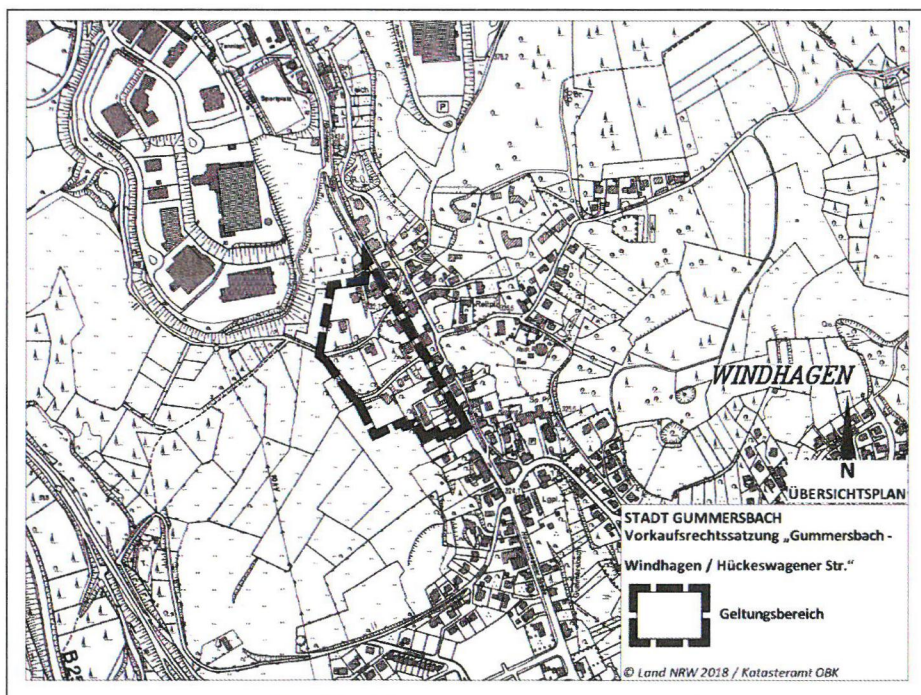
#### Gegenstand und Zweck des Vorkaufsrechts

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung zieht die Stadt Gummersbach städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt an den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ein Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

### §2

#### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Windhagen- Hückeswagener Straße“ ist nachfolgend verkleinert dargestellt.



Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Windhagen- Hückeswagener Straße“ ist im Original im Maßstab 1:1000, der als Anlage dieser Satzung beigelegt ist, durch Umrandung gekennzeichnet.

## **§2 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gummersbach den .....

Frank Helmenstein  
Bürgermeister

### **Begründung**

Bereits in den Jahren 1192 und 1993 hat sich der Rat der Stadt intensiv mit der Bereitstellung von Wohnbauland in Gummersbach befasst. Auf der Grundlage der damaligen Wohnbauflächenprognose durch das Büro Tillmann und Partner, Dortmund hat der Planungsausschuss der Stadt in seiner Sitzung am 26.01.1995 den Aufstellungsbeschluss zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (Windhagen-Siedlungsentwicklung West) gefasst. Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung war die Darstellung einer größeren Wohnbaufläche westlich der Hückeswagener Straße. Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch Bekanntmachung am 18.01.1997 wirksam geworden.

Durch die Bebauungspläne Nr. 181 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West“ und Nr. 292 „Windhagen – Zur Erzgrube“ wurde der erste Bauabschnitt planungsrechtlich vorbereitet. Die bauliche Nutzung ist fast vollständig erfolgt. Durch den Bebauungsplan Nr. 301 „Windhagen – Siedlungsentwicklung West / 2. Bauabschnitt wurde ein weiterer Bauabschnitt planungsrechtlich vorbereitet. Mit der Erschließung und der Vermarktung dieses 2. Bauabschnittes wurde begonnen. Auf Grund der großen Nachfrage ist erkennbar, dass dieser 2. Bauabschnitt sehr kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden kann.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist durch die im Auftrag der Stadt Gummersbach durch die Firma empirica, Bonn im Jahr 2015 erstellte „Handlungskonzept Wohnen“ (Wohnungsmarktanalyse) bestätigt worden.

Zur Sicherung der auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Wohnungsbauentwicklung im Bereich Windhagen beabsichtigten oder in Betracht

gezogenen städtebaulichen Maßnahme, hier der Entwicklung eines weiteren Wohnbaugebietes in Form eines weiteren Bauabschnittes, ist es erforderlich ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch zu begründen.

Die beabsichtigte Entwicklung eines weiteren Wohnungsbaugesbietes ist über die Straße „Dachweg“ zu erschließen und durch eine weitere Erschließung an die Hückeswagener Straße unmittelbar anzubinden. Eine weitere Veräußerung von Grundstücken an Dritte im Geltungsbereich dieser Satzung würde den mit der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme beabsichtigten Zweck wesentlich erschweren. Da derzeit noch nicht konkret feststeht, an welcher Stelle die Anbindung an die Hückeswagener Straße erfolgen kann, ist der Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung entsprechend weit gefasst. Die mögliche Ausübung eines Vorkaufsrechtes erstreckt sich somit auf Flächen, für die eine öffentliche Nutzung (hier in Form einer öffentlichen Erschließung) in Betracht kommt oder schon konkret benötigt wird. Die Ausübung ist somit durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Stadt Gummersbach  
Fachbereich Stadtplanung  
i.A.

Backhaus

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, die vorstehende Begründung der Vorkaufsrechtssatzung „Windhagen – Hückeswagener Straße“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter