

Satzung
über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB im Bereich des
Gewerbegebietes „Bahnhofstraße“
(Vorkaufssatzung Nr. 25 „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“) vom 10.10.2024

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erlässt die Ortsgemeinde Mudersbach mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.10.2024 aufgrund des § 24 Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in Verbindung mit § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung eine Vorkaufssatzung für den Bereich der geplanten „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“.

§ 1 Zweck der Satzung

Im Bereich des Gewerbegebietes „Bahnhofstraße“ werden städtebauliche Maßnahmen zur Entwicklung von Gewerbeflächen und als Verkehrsfläche in Betracht gezogen.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Gewerbegebietes „Bahnhofstraße“ in Mudersbach. Es beinhaltet bebaute und unbebaute Gewerbegrundstücke. Es sollen folgende Flurstücke überplant werden: Gemarkung Mudersbach, Flur 18, Flurstücke: 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85/2, 171/3, 179/1, 185/2, 186/2, 187/2, 189/3, 190/4, 191/4, 192/4, 209/1, 209/2, 209/3, 210/8, 210/9, 210/13, 210/19, 210/20, 210/26, 210/27, 212/14, 212/16, 321, 329/1, 332/3, 335/9, 335/10, 335/12, 335/13, 335/14, 335/15, 335/16, 343/6. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,92 ha.

Die Vorkaufssatzung dient dem Ziel, dass der Gemeinde ermöglicht wird, ein Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücken im festgelegten Satzungsgebiet auszuüben.

Nach Betrachtung der allgemeinen Gewerbesituation in der Verbandsgemeinde Kirchen kann festgestellt werden, dass ein gewisser Bedarf besteht und andere potenzielle Gewerbeflächen im Gemeindegebiet kaum in Betracht kommen.

Laut einer im Stadtrat Kirchen vorgestellten Gewerbeflächenprognose für die Verbandsgemeinde Kirchen, gibt es aktuell keine verfügbaren Gewerbeflächen.

Aus diesem Grund ist es unabdingbar, Gewerbeflächen von Seiten der Gemeinde zu sichern. Dabei ist die Entwicklung von Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Kirchen für die Sicherung des Unternehmensbestands unerlässlich, denn die Konsequenz einer daraus resultierenden, möglichen Abwanderung von Bestandsunternehmen, sind u.a. fehlende Gewerbesteuererinnahmen, fehlende Arbeitsplätze und eine Minderung der Standortattraktivität.

Des Weiteren besteht in der Ortsgemeinde Mudersbach ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen zum Gewerbegebiet „Bahnhofstraße“ durch Fahrzeuge, die dem Schwerverkehr zuzuordnen sind. Dies geht u.a. aus einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2015 hervor. Durch eine Anbindung der Bahnhofstraße an die Koblenzer Straße (B62), könnten in Zukunft die Ortsdurchfahrten entlastet und der damit einhergehende Verkehrslärm verringert werden.

Die Vorkaufssatzung wird erlassen, um die Schaffung der hierfür erforderlichen Flächenverfügbarkeit zu unterstützen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem dieser Satzung beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht

An dem im Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung liegenden Grundstücken und Grundstücksteilen steht der Ortsgemeinde Mudersbach zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuches (BauGB) zu.

§ 4 Auflegung und Einsichtnahme

Eine Fertigung dieser Satzung wird im Rathaus der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchen (Sieg) vorgehalten. Diese Satzung kann von jedermann während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

§ 5 Inkrafttreten dieser Satzung

Diese Vorkaufssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Kirchen (Sieg) in Kraft. Der beiliegende Planausschnitt ist Bestandteil dieser Bekanntmachung.

§ 6 Außerkrafttreten dieser Satzung

Diese Vorkaufssatzung tritt außer Kraft, wenn die städtebaulichen Maßnahmen wirksam werden, also die Entwicklung der Plangebiete abgeschlossen ist oder wenn der Gemeinderat der Ortsgemeinde Mudersbach verbindlich erklärt, die städtebaulichen Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung nicht weiter zu verfolgen.

Mudersbach, den 11.10.2024

Christian Peter
Bürgermeister der Ortsgemeinde Mudersbach



Vermerk: Hinsichtlich der Vorkaufssatzung "Gewerbegebiet Bahnhofstraße" ist aufgefallen, dass ein erfasstes Flurstück, konkret 325/20, nicht unter § 1 der Satzung benannt ist. Es gehört jedoch zum erfassten Geltungsbereich wie ausdrücklich im Lageplan gekennzeichnet, welcher gem. § 2 dieser Satzung ebenso als Bestandteil zu klassifizieren ist, wodurch das benannte Flurstück in Summe erfasst und so das Fehlen unbeachtlich wird.

i.A.

gesehen;

Christian Peter
Bürgermeister der Ortsgemeinde Mudersbach



Ortsgemeinde Mudersbach

Vorkaufssatzung „Gewerbegebiet Bahnhofstraße“ Anlage Geltungsbereich



