

Satzung

über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechtes
gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der Ortsgemeinde Niederwerth

vom 12. Februar 1990

Aufgrund des § 25 Abs. 1, Nr. 2 (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) sowie des § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz vom 14.12.1973 (GVBl. S. 419, BS 2020-1), hat der Rat der Ortsgemeinde Niederwerth in seiner Sitzung am 14.11.1989 die folgende Satzung über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechtes beschlossen.

§ 1

Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext und dem katasteramtlichen Lageplan mit der genauen Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Satzung (Anlage 1) und der Begründung der Satzung (Anlage 2).

§ 2

Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Satzung wird umgrenzt im Westen durch die beidseitige Bebauung der Hochstraße, im Norden durch die Brücke (Kreisstraße), im Osten durch die Rheinstraße und im Süden durch das Klostergelände. Der genaue parzellenscharfe Geltungsbereich ergibt sich aus der anliegenden Katasterkarte.

§ 3

Ziele und Inhalt der Satzung

Die Ortsgemeinde Niederwerth zieht in dem nach § 2 umgrenzten Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zu Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet. Es handelt sich dabei um folgende städtebauliche Maßnahmen:

1. Ankauf von Grundstücken zu Tauschzwecken,
2. Ankauf von Grundstücken zur Grundstücksarrondierung,
3. Ankauf von Grundstücken zur Durchführung von Ordnungsmaßnahmen,
4. Ankauf von Grundstücken zur Vermeidung von Grundstückszuschnitten, die mit einer geordneten Bebauungsmöglichkeit im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz nicht vereinbar sind,
5. Ankauf von Grundstücken zur Entwicklung von bebaubaren Grundstücksgrößen von mind. 250 qm.

Die Ortsgemeinde Niederwerth verfügt zur Zeit innerhalb des Satzungsgebietes über keine ausreichenden eigenen Grundstücksflächen, die in Verfolgung der o.a. städtebaulichen Maßnahmen herangezogen werden könnten.

Für die o.a. Maßnahme ist die Ortsgemeinde Niederwerth in dem beschriebenen Satzungsgebiet berechtigt, das besondere Vorkaufsrecht auszuüben.

§ 4

In Kraft treten

Die Satzung ist ortsüblich im Wortlaut bekanntzumachen.
Sie tritt einen Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Niederwerth, 12. Februar 1990

gez.
Klößner
Ortsbürgermeister

NW 8/3



BEGRÜNDUNG DER SATZUNG

In dem vom Rat verabschiedeten Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde Niederwerth wurde insbesondere der Neuordnung der privaten Grundstücksflächen im Gassenbereich von Niederwerth zwischen Hochstraße und Rheinstraße von der Brücke bis zum Kloster höchste Priorität eingeräumt.

Ziel dieser mittel- bis langfristigen Neuordnung muss es sein, aus den zersplitterten und beengten Grundstücksverhältnissen im Gassenbereich Grundstücksgrößen zu schaffen, die einerseits auf die kleinteilige Gassenstruktur Rücksicht nehmen, andererseits ausreichend große Grundstücksflächen ermöglichen, die einer Bebauung nach heutigen Wohnansprüchen gerecht werden. Nur auf diese Weise ist eine weitere Entleerung und ein weiterer Verfall dieses alt gewachsenen Wohnbereiches zu verhindern.

Diese Neuordnung des Gassenbereiches ist noch vordringlicher anzusehen als jede öffentliche sonstige Maßnahme. Nur wenn es gelingt, hier attraktive Baugrundstücke mit akzeptablem Zuschnitt bei Wahrung der Identität des Gassenviertels zu bilden und für neue Investoren von privaten Wohnbauten entsprechende Rahmenbedingungen zu gewährleisten, wird ein weiterer Verfall und ein sozialer Abstieg dieses wichtigen und wesentlichen Bereiches von Niederwerth zu verhindern sein.

Die Neuordnung soll wie folgt angegangen werden:

Zum einen beabsichtigt die Gemeinde, auch unter Inanspruchnahme von Dorferneuerungsmitteln, Grundstücke, die in diesem Bereich aufgrund von Abwanderungstendenzen bzw. Überalterungen zum Verkauf anstehen, aufzukaufen. Mittels dieser Grundstücke soll versucht werden, im Tauschwege oder Teilverkauf auf eine Neuordnung in dem jeweiligen Blockbereich hinzuwirken.

Gleichzeitig soll versucht werden, durch eine sogenannte private Umlegung außerhalb der förmlichen Umlegung mittels separater Vereinbarungen mit mehreren Grundstückseigentümern einvernehmlich eine Neuordnung im Sinne einer Vergrößerung der Grundstücksflächen in einem Blockbereich zu erreichen.

Mit der Wahrnehmung eines besonderen Vorkaufsrechtes auf Satzungsgrundlage sollen weitergehende hoheitliche Eingriffe wie Enteignungsmaßnahmen vermieden werden.

Die Neuordnungsaufgabe sollte unterstützt werden durch die Umgestaltung des öffentlichen Bereiches zu attraktiven Freiräumen und Kommunikationsschwerpunkten von Niederwerth.

Niederwerth, den 12. Februar 1990

gez.
Klöckner
Ortsbürgermeister