

Satzung

über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB

„Paul-Duden-Straße/Robert-Schuman-Ring“

Aufgrund der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. I 2023, 90), sowie des § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023, Nr. 394), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kriftel in ihrer Sitzung am 13. Februar 2025 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

1. Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungszusammenhangs an der Paul-Duden-Straße und am Robert-Schuman-Ring in der Nähe der Trasse der Main-Lahn-Bahn.
2. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 35.080 m² auf folgenden Grundstücken der Gemarkung Kriftel: Flur 3, Flurstücke 358/6, 424/18 (tlw.), Flur 4, Flurstück 5/9, Flur 25, Flurstücke 32/28, 32/29 (tlw.), 32/31, 50/15, 50/39 (tlw.), 50/56 (tlw.), 50/58, 50/60, 50/61, 50/62, 50/64, 50/66, 50/67, 59/10 (tlw.).
3. Der als Anlage 1 beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Geltungsbereich ist grau eingefärbt und von einer gepunkteten Linie umgeben.

§ 2

Städtebauliche Maßnahmen

1. Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung sind größtenteils in Zeilenbauweise bebaut und weisen eine hohe Dichte an Wohneinheiten auf, in denen überwiegend einkommensschwächere und weniger begüterte Personen leben. Städte-

bauliches Ziel der Gemeinde Kriftel ist es, dieses Angebot an bezahlbarem Wohnraum und die vorhandene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten.

2. Die vorstehend genannten Ziele der Gemeinde sollen durch den Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs planungsrechtlich gesichert werden.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

1. Der Gemeinde Kriftel steht in dem in § 1 bezeichneten räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs zu.
2. Im Fall von Grundstücksveräußerungen hat der Verkäufer der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als neuen Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts der Gemeinde nachgewiesen ist.

§ 4

Begründung, Inkrafttreten

1. Die als Anlage 2 beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

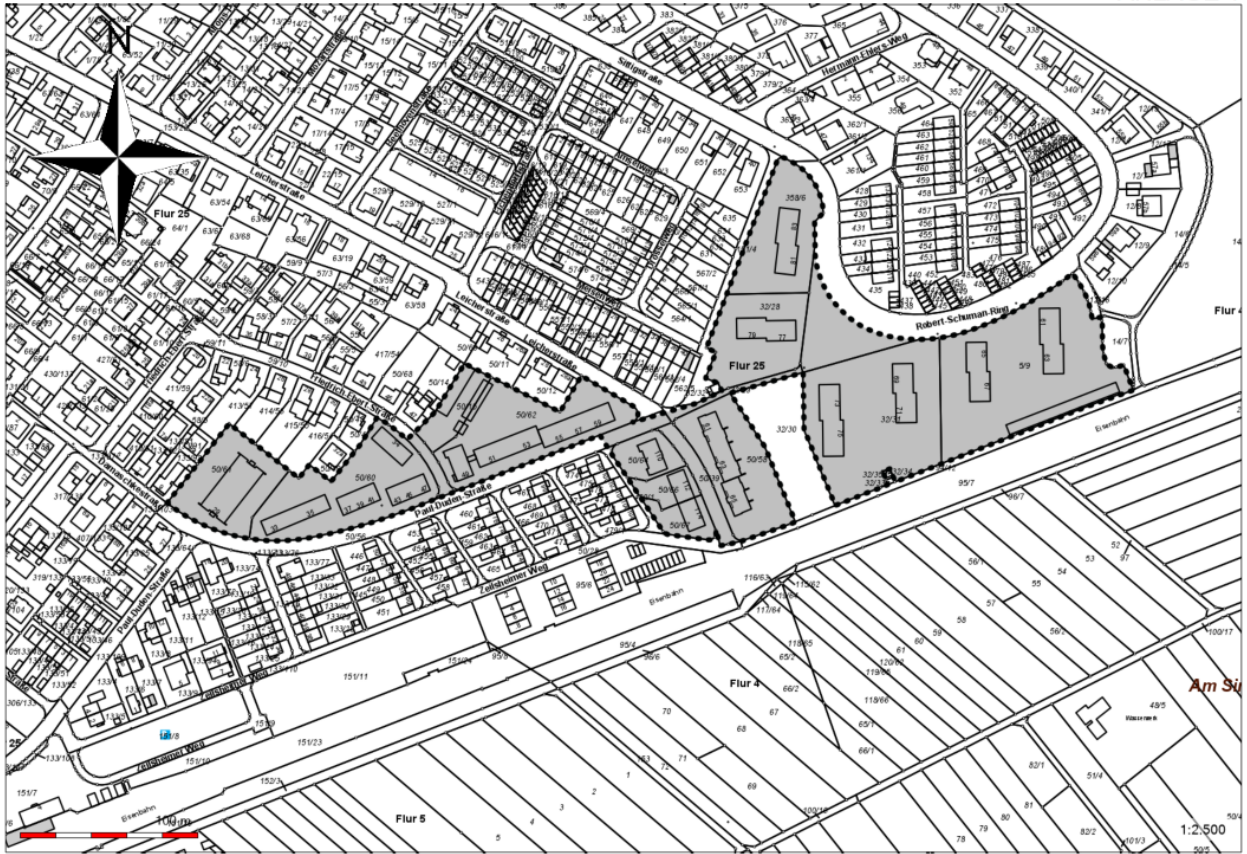
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Kriftel, den 14. Februar 2025

(L.S.)

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Kriftel

gez. Martin Mohr
Erster Beigeordneter



Begründung**zur Vorkaufsrechtssatzung „Paul-Duden-Straße/Robert-Schuman-Ring“**

Ziel der Gemeinde Kriftel ist es, den nördlichen Bereich der Paul-Duden-Straße zwischen Damaschkestraße und Leicherstraße sowie den südlichen Bereich des Robert-Schuman-Rings bis zur Sittigstraße städtebaulich zu bewahren und die soziale Struktur des Gebiets aufrechtzuerhalten.

Die Grundstücke befinden sich in zentraler Lage im Ortskern der Gemeinde in der Nähe der S-Bahn-Station Kriftel. Die Grundstücke sind bereits in Zeilenbauweise bebaut und verfügen über eine hohe Dichte an Wohneinheiten und Bewohnern bzw. Bewohnerinnen innerhalb der bestehenden Gebäude. Zusätzlich besitzt das Gebiet ein hohes Nachverdichtungspotenzial. Die Gemeinde Kriftel möchte die soziale Struktur des Gebiets bewahren und städtebauliche Missstände vermeiden, indem sie mittels der Vorkaufsrechtssatzung die Möglichkeit zur Entwicklungssteuerung des Gebiets erhält.

Als städtebauliche Maßnahme soll hierfür eine Erhaltungssatzung in Form einer Milieuschutzsatzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Satzungsgebiet erlassen werden, sodass zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Dies soll auch der Sicherung von Wohnraum für bedürftige Personengruppen, wie bspw. Personen mit geringem Haushaltseinkommen, Geflüchteten und Obdachlosen, dienen. Die Vorkaufsrechtssatzung erscheint zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere aus dem Grund erforderlich, dass die Gemeinde Kriftel gemäß § 2 Nr. 27 der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung des Landes Hessen vom 28.04.2022 ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a S. 3 und 4 des Baugesetzbuchs ist. Es handelt sich folglich um ein Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, weshalb es umso wichtiger ist, entsprechenden Mietwohnraum zu sichern.

Der Zweck der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, diese städtebaulichen Ziele durch gemeindlichen Grunderwerb (ggf. Zwischenerwerb oder Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter) zu sichern, aktiv zu steuern sowie den vorgenannten städtebaulichen Zielen zuwiderlaufenden Entwicklungen entgegenwirken zu können.

65830 Kriftel, 21. Februar 2025

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Kriftel

Martin Mohr
Erster Beigeordneter