



## Satzung der Gemeinde Marienheide

### Vorkaufsrechtssatzung

### „Ortskern Marienheide“

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) und § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 21.03.2023 die nachfolgende Satzung beschlossen.

#### **Präambel**

Die vorliegende Satzung der Gemeinde Marienheide zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich „Ortskern Marienheide“. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.

Der Ortskern von Marienheide ist der zentrale Versorgungsbereich, ein wichtiger Wohnstandort und das identitätsstiftende Zentrum, aus dem der Ort historisch gewachsen ist. Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und dem Beschluss durch den Rat der Gemeinde sollen die notwendigen Voraussetzungen und Impulse für eine positive und nachhaltige Entwicklung für den Ortskern gesetzt werden.

Ziel ist es, die Qualität des Wohn-, Lebens- und Arbeitsraums im Ortskern von Marienheide zu sichern und zu erhöhen. Die Aufwertung und Attraktivierung des Ortskerns dient maßgeblich dazu, die vorhandenen Angebote und Strukturen dauerhaft funktionsfähig zu halten und neue Angebote der Daseinsvorsorge zu schaffen. Es soll eine attraktive und identitätsstiftende Mitte geschaffen werden, die zu mehr Aufenthalt einlädt.

Mit dem Erlass der Satzung soll sichergestellt werden, dass der Ortskern von Marienheide einer notwendigen - den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entsprechenden - Gesamtentwicklung zugänglich bleibt.

#### **§ 1 Gegenstand und Zweck des Vorkaufsrechtes**

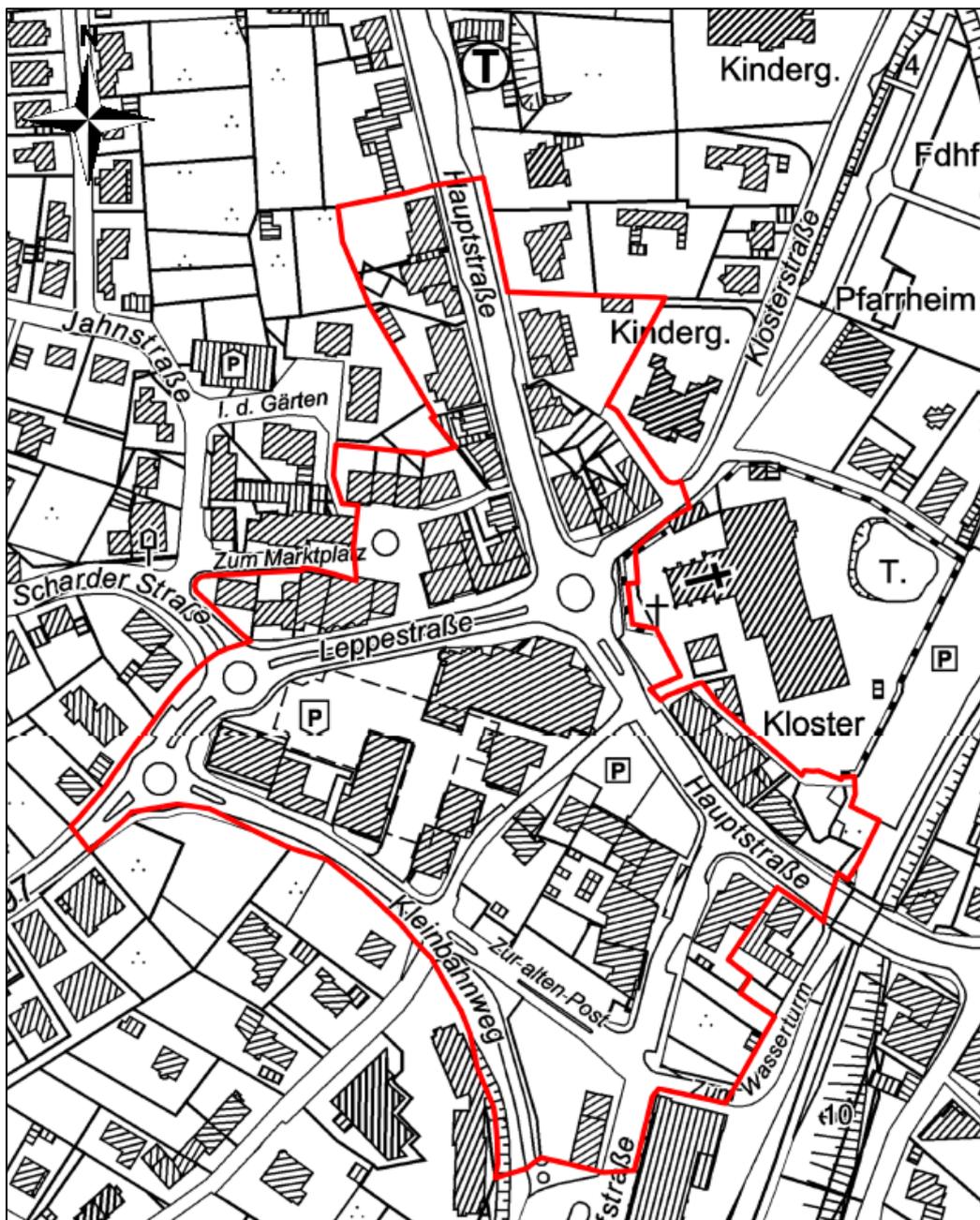
Der Rat der Gemeinde hat am 14.12.2016 das Integrierte Handlungskonzept (InHK; jetzt ISEK) für den Ortskern von Marienheide als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171b Abs. 2 BauGB beschlossen. Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes wurde ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren durchgeführt. Daran anschließend hat der Rat der

Gemeinde am 12.02.2019 die Fortschreibung des ISEK beschlossen und Förderanträge bei der Bezirksregierung Köln gestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung zieht die Gemeinde Marienheide die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen in Betracht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde an den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

## § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Ortskern Marienheide“ ist im Original, im Maßstab 1:2.000, durch Umrandung gekennzeichnet. Das Original ist dieser Satzung als Anlage beigefügt. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Ortskern Marienheide“ ist nachfolgend verkleinert dargestellt.



Räumlicher Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Ortskern Marienheide“

Folgende Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufrechtssatzung:  
Gemarkung Marienheide (054215),

#### Flur 4

Flurstücke 57/1; 153; 154/1; 156/1; 156/2; 156/3; 156/4; 158/1; 172/1; 172/2; 223; 380/222; 581/400; 658/173; 659/175; 747/218; 855/170; 856/57; 893/156; 1170/205; 1222/233; 1272/181; 1326; 1327; 1329; 1442; 1443; 1445; 1446; 1617; 1700; 1702; 1750; 1800; Teil aus 1811; 1836; 1837; 1838; 1839; 1948; 1964; 1982; 1988; 2009; 2010; 2019; 2020; 2074; 2075; 2076; 2088; 2089; 2240; 2256; 2258; 2345; 2348; 2378; 2380; 2382; 2384; 2385; 2386; 2387; 2388; 2416; 2417; 2432; 2433; 2434; 2443; 2468; 2469; 2470; 2471; 2472; 2473; 2474; 2475; 2476; 2477; 2485; 2502; 2503; 2506; 2508; 2509; 2510; 2511; 2512; 2513; 2514; 2515; 2516; 2517; 2522; 2523; 2524; 2546; 2548; 2549; 2550; 2551; 2557; 2558; 2561; 2562; 2570; 2573; 2575; 2579; 2580; 2582; 2583; 2584; 2585; 2586; 2587; 2588; 2589; 2590; 2591; 2592; 2593; 2594; 2595; 2601; 2603; 2605; 2006; 2607; 2608; 2610; 2614; 2615; 2616; 2619; 2620; 2621; 2633; 2636; 2637; 2657; 2658; 2659; 2677; 2681; 2682; 2683; 2684; 2685; 2697; 2698; 2699; 2700; 2702; 2703; 2712; 2738; 2748 ; 2750; 2753; 2754; 2755; 2758; 2774; 2823; 2824; 2825; 2826; 2827; 2839; Teil aus 2842; Teil aus 2845; 2846; Teil aus 2847; 2856; 2866; Teil aus 2867; 2868; 2869; 2870; 2871; 2872; 2873; 2874; 2875; 2876; 2877; 2878; 2879; 2880; 2881; 2882; 2883; 2884; 2886; 2887; 2888; 2889; 2890; 2891; 2892; 2894; 2931; 2932; 2933; 2934; 2974; 2996; 2997; 2998; 2999; Teil aus 3001; 3003; 3052

#### Flur 5

Flurstücke 7/1; Teil aus 2087; Teil aus 2153

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Ablauf von einer Woche nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Marienheide, 22.03.2023

Stefan Meisenberg  
Bürgermeister

**Anlage 1: Begründung zur Vorkaufrechtssatzung „Ortskern Marienheide“**

**Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich zur Vorkaufrechtssatzung „Ortskern Marienheide“**

## **Anlage 1: Begründung zur Vorkaufrechtssatzung „Ortskern Marienheide“**

Gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Dieses besondere Vorkaufsrecht bezieht sich dabei auf Grundstücke in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen, wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass der Grunderwerb zur Sicherung der betreffenden städtebaulichen Maßnahme erforderlich ist.

Der von der Verkaufssatzung umfasste Bereich befindet sich in zentraler Lage von Marienheide. Er umfasst im Wesentlichen die mehrgeschossige Bebauung um den „Heier Platz“ entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bundesstraße B256 (Hauptstraße), der Landesstraße L97 (Leppestraße) sowie den gemeindlichen Straßen mit einem Teil der Bahnhofstraße, der Straße „Zur alten Post, dem oberen Teil der Landwehrstraße sowie dem Kleinbahnweg. Eingebettet in die Erschließungsachsen sind ebenfalls der „Dr.-Oscar-Kayser-Platz“, der „Markplatz“ und der „Dominikaner Platz“ mit ihren umliegenden Bebauungen.

Der Ortskern von Marienheide ist der zentrale Versorgungsbereich, ein wichtiger Wohnstandort und das identitätsstiftende Zentrum, aus dem der Ort historisch gewachsen ist. Mit der Ortskernsanierung in den 1970er-/1980er-Jahren wurde stark in die Baustruktur des Ortskerns eingegriffen. Durch die baulichen Veränderungen ist der kleinteilige und beschauliche Charakter der Ortsmitte verloren gegangen. Gleichzeitig wurden neue Stadt- und Funktionsräume geschaffen. Unter anderem wurde mit dem Heier Platz ein neuer zentraler Platz entwickelt, der jedoch inzwischen seinen Charakter und an Bedeutung verloren hat bzw. nicht mehr über die Attraktivität und diejenigen Qualitäten verfügt, die den Platz als „Herz“ und gesellschaftlichen Mittelpunkt des Ortskerns hervorheben kann.

Durch die Defizite im öffentlichen Raum, die Fluktuation im Einzelhandelsbesatz und die Aufgabe von Einzelhandelsnutzungen im zentralen Bereich hat der Ortskern unverkennbar an Zugkraft verloren. Leerstände oder nicht adäquat genutzte Ladenlokale sowie die geringe Frequentierung der zentralen Lagen verdeutlichen die eingeschränkte Vitalität bzw. Funktionsverluste der Ortsmitte.

Problematisch ist ebenso der mittlere Bereich der Bahnhofstraße im Bereich des Kreuzungsbereiches der Straßen „Zum Wasserturm/Zur alten Post“, der aufgrund unbebauter Grundstücke und gebietsuntypischer Nutzungen bewirkt, dass der Geschäftsbereich in mehrere Einzelhandelslagen auseinanderbricht und sich die Anbindung des Bahnhofs und Busbahnhofs an den Ortskern nicht optimal darstellt.

Die Gemeinde Marienheide steht daher vor der Herausforderung, dem Bedeutungsverlust der Ortsmitte Einhalt zu gebieten. Die erkennbaren städtebaulichen Defizite und Funktionsverluste geben Anlass, die städtebauliche Entwicklungsbemühungen gezielt auf den Ortskern zu richten, um dessen Attraktivität zu erhöhen.

Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und dem Beschluss durch den Rat der Gemeinde sollen die notwendigen Voraussetzungen und Impulse für eine positive und nachhaltige Entwicklung für den Ortskern gesetzt werden.

Ziel ist es, die Qualität des Wohn-, Lebens- und Arbeitsraums im Ortskern von Marienheide zu sichern und zu erhöhen. Die Aufwertung und Attraktivierung des Ortskerns dient maßgeblich dazu, die vorhandenen Angebote und Strukturen dauerhaft funktionsfähig zu halten und neue Angebote der Daseinsvorsorge zu schaffen. Es soll eine attraktive und identitätsstiftende Mitte geschaffen werden, die zu mehr Aufenthalt einlädt.

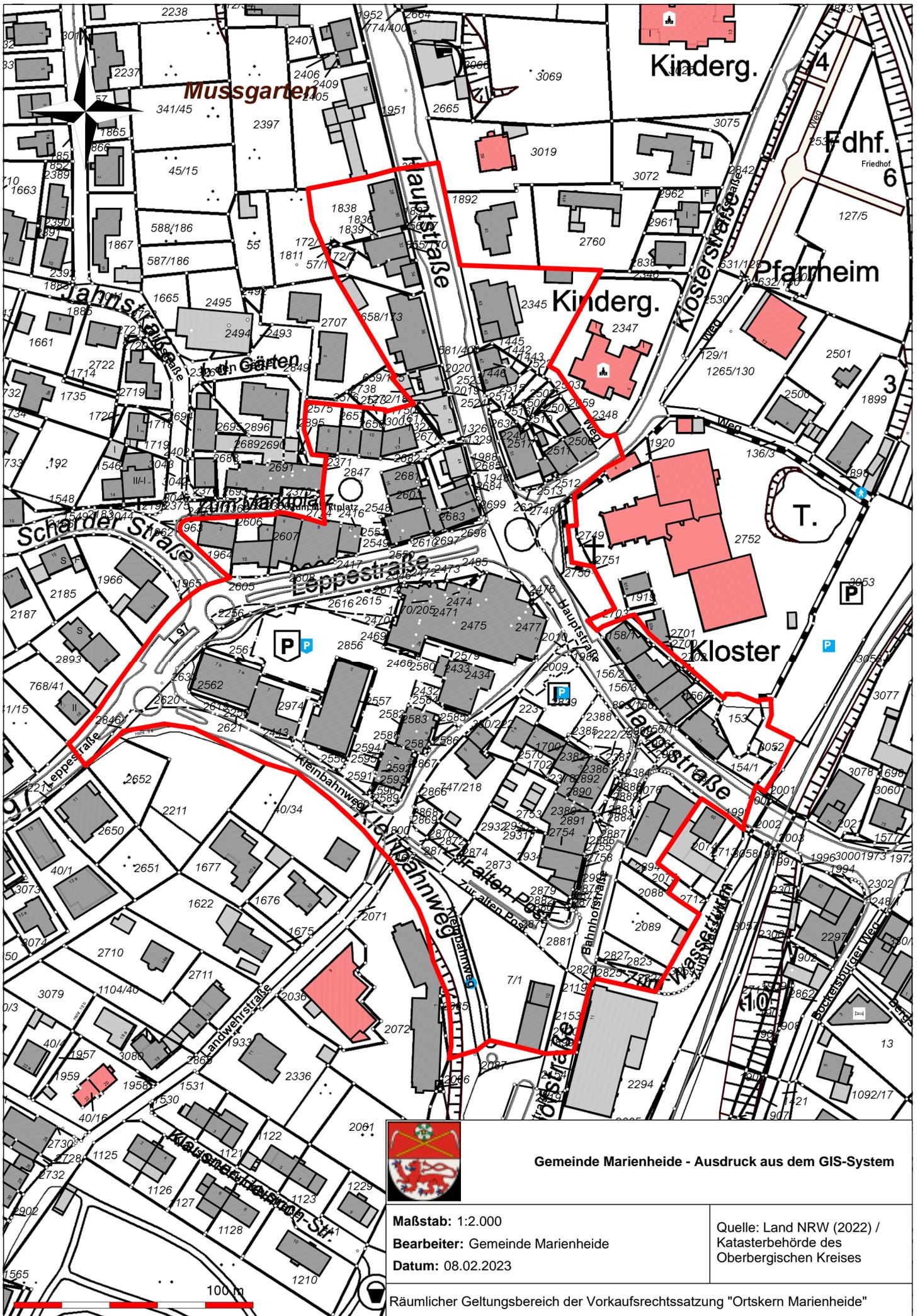
Die städtebauliche Qualität des räumlichen Geltungsbereichs, wie er unter § 2 dargestellt ist, hängt maßgeblich sowohl von der attraktiven Gestaltung der öffentlichen Plätze (u.a. Heier Platz und Dr.-Oscar-Kayser-Platz) als auch von der Nutzung der angrenzenden Gebäude ab.

Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich durch ergänzende Angebote und der Etablierung leistungsfähiger Strukturen zu stärken und gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden. Die Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels, wie Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturangebote sowie die ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums, dienen gleichermaßen als belebender Faktor für eine städtebaulich funktionierende Ortsmitte.

Die angestrebte städtebauliche Aufwertung für eine lebendige Ortsmitte mithilfe der Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, Gemeinbedarfseinrichtungen, der neuen Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum, die die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt, bildet eine konkrete städtebauliche Vorstellung der Gemeinde Marienheide, um das Wohl der Allgemeinheit zu stärken. Das Angebot zur Schaffung von neuem, barrierefreiem Wohnraum kann bisher nur bedingt erfüllt werden, bietet aber sowohl im Bestand als auch für die unbebauten Grundstücke eine städtebauliche Entwicklungsperspektive.

Um die beabsichtigten Planungsvorstellungen der Gemeinde mit ihren städtebaulichen Maßnahmen verwirklichen zu können, ist der Erlass einer Vorkaufrechtssatzung (besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) erforderlich. Hierdurch erhält die Gemeinde Marienheide die Möglichkeit, Schlüsselgrundstücke durch Ausübung des Vorkaufsrechtes zu erwerben, soweit bei einer Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte erkennbar wird, dass die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung erschwert wird.

*Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 21.03.2023 beschlossen, die vorstehende Begründung der Vorkaufrechtssatzung „Ortskern Marienheide“ beizufügen.*



**Gemeinde Marienheide - Ausdruck aus dem GIS-System**

**Maßstab:** 1:2.000

**Bearbeiter:** Gemeinde Marienheide

**Datum:** 08.02.2023

Quelle: Land NRW (2022) /  
Katasterbehörde des  
Oberbergischen Kreises

Räumlicher Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung "Ortskern Marienheide"