

Bekanntmachung Nr. 036/2024 vom 12.06.2024

Bekanntmachung

Beschluss über die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet - Future Mobility Park - in Baesweiler-Setterich (Vorkaufsrechtssatzung).

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 04.06.2024 die der Verwaltungsvorlage 105/2024 als Anlage 1 beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet - Future Mobility Park - in Baesweiler-Setterich mit ihrer Anlage (Anlage 2 der Verwaltungsvorlage 105/2024) beschlossen.

§ 1

Besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Baesweiler in dem in § 2 näher bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an den Grundstücken zu.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ergibt sich aus dem Plan, der als Anlage beigefügt und Bestandteil dieser Satzung ist. Die Größe beträgt ca. 12,32 ha. Es handelt sich hierbei um die nachfolgenden Flurstücke: Gemarkung Setterich, Flur 3, Flurstücke 118, 180, 189, 206, 227, 228, 289, 290, 437, 439, 441 und 442, Gemarkung Setterich Flur 10, Flurstücke 84, 85, 99, 101, 115, 116, 117 und 119.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft

Begründung:

1. Die Stadt Baesweiler beabsichtigt das in § 2 beschriebene Gebiet - Future Mobility Park - einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Nachdem nunmehr auch das Ende der Braunkohleförderung absehbar ist, werden die Kommunen im Umfeld der Tagebaue, darunter auch Baesweiler, vom Ende dieses Wirtschaftszweiges betroffen sein. Zur Bewältigung der damit einhergehenden Folgen des Kohleausstiegs ist die Schaffung von Ersatzarbeitsplätzen und neuer Wertschöpfungsmöglichkeiten sowie damit verbunden die Schaffung neuer gewerblicher Entwicklungsflächen erforderlich. Den Strukturwandel strategisch vorbereitend, wurden in regionaler Abstimmung vier Kompetenzstandorte des Strukturwandels im Rheinischen Revier festgelegt, u. a. der Future Mobility Park mit einer inhaltlichen Schwerpunktsetzung im Themenbereich Mobilität – automobilaffine Forschung und Produktion. Der Future Mobility Park wird – in Abgrenzung zu den inhaltlichen Schwerpunkten der drei anderen Standorte – als Leitprojekt des Mobilitätsreviers der Zukunft eingestuft.

Der Future Mobility Park auf dem Gebiet der Stadt Baesweiler und der Gemeinde Aldenhoven ist als relevant für den Strukturwandel anzusehen. Die Automobilindustrie zählt zu den Schlüsselbranchen der Region Aachen / Düren.

Mit dem Aldenhoven Testing Center besteht in dem Gebiet bereits eine national und international konkurrenzfähige Testanlage für Fahrversuche. Initiator und Träger des Aldenhoven Testing Centers ist neben dem Kreis Düren die RWTH Aachen mit den zugehörigen Hochschulinstituten und Forschungseinrichtungen.

Der Future Mobility Park baut auf diesen vorhandenen Potenzialen auf, es entsteht ein regionaler Kompetenzschwerpunkt des Strukturwandels im westlichen Teil des Rheinischen Reviers.

Im Umfeld des etablierten Aldenhoven Testing Centers (ATC) soll der interkommunale Future Mobility Park entstehen. Der Cluster "Automotive" bietet hier gute Entwicklungschancen hauptsächlich im Bereich Forschung und Entwicklung, aber auch im Bereich der Automotive-Produktion und der Automotive-Zulieferung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung des interkommunalen Future Mobility Parks ist es erforderlich, sowohl auf dem Stadtgebiet von Baesweiler als auch auf dem Aldenhovener Gemeindegebiet eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen und Bebauungspläne aufzustellen. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen soll die Fläche der 77. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Baesweiler - Future Mobility Park/ Am Röttgen - zukünftig im FNP vollständig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden.

Einen entsprechenden (Aufstellungs-)Beschluss zur 77. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Baesweiler - Future Mobility Park/ Am Röttgen - hat der Rat der Stadt Baesweiler am 14.02.2023 gefasst.

Die Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB ermöglicht der Stadt Baesweiler zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Vorkaufsrecht auszuüben.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Fläche der 77. Flächennutzungsplanänderung ergänzt um die notwendige Zufahrt (Flurstücke z.T. im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 118 - Future Mobility Park -) und einen im Außenbereich gelegenen Grünpuffer zur westlich angrenzenden Umspannanlage.

2. Auf Grund der räumlichen Abhängigkeiten ist es erforderlich, liegenschaftliche Fehlentwicklungen und ggfs. eine Veräußerung an Dritte zu unterbinden und im Bedarfsfall notwendige Schlüsselgrundstücke zu erwerben.

Der Erlass der Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken ist somit erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine Gefährdung der Umsetzung der Entwicklungsziele zu vermeiden.

Plangebietsabgrenzung:

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Fläche der 77. Flächennutzungsplanänderung, ergänzt um die notwendige Zufahrt (Flurstücke z.T. im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 118 - Future Mobility Park -) und einen im Außenbereich gelegenen Grünpuffer zur westlich angrenzenden Umspannanlage.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der nachfolgenden Planzeichnung (Anlage 2 der Verwaltungsvorlage 105/2024) ersichtlich.



Einsichtnahme

Die Satzung liegt ab sofort auf Dauer zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Planungsabteilung der Stadt Baesweiler, Grabenstraße 11, Zimmer 205, 52499 Baesweiler aus.

Dienststunden:

montags, mittwochs und freitags	08.30 -12.00 Uhr
dienstags	08.30 -12.00 Uhr 14.00 -17.30 Uhr
donnerstags	08.30 -12.00 Uhr 14.00 -16.00 Uhr

montags, mittwochs und freitags nachmittags geschlossen.

**Übereinstimmungsbestätigung/Bekanntmachungsanordnung gemäß § 2 Abs. 3 und 4
Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO):**

Der Wortlaut der Bekanntmachung Nr. 036/2024 zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet - Future Mobility Park - in Baesweiler-Setterich (Vorkaufsrechtssatzung) vom 12.06.2024 stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 04.06.2024 überein. Es wurde nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 der BekanntmachungsVO vom 26.08.1999 in der zurzeit geltenden Fassung verfahren.

Die Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich werden gemäß § 215 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen *dieser Satzung* nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) *die Satzung* ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Vorstehende Satzung („Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Gebiet - Future Mobility Park - in Baesweiler-Setterich (Vorkaufsrechtssatzung)“) wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Baesweiler, 12.06.2024

Der Bürgermeister
Froesch