Gemeinde Simmerath
Der Bürgermeister
Abt. VI

Vorlage	Nr:	**29/2026 E1**
Beschlussvorlage	Datum:	01.04.2026
	Status:	**öffentlich**

Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich "Gewerbepark Simmerath" gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Beratungsfolge	Termin	TOP
Planungsausschuss	24.03.2026	5.
Gemeinderat	12.05.2026	8.

Sach- und Rechtslage:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.03.2026 dem Rat der Gemeinde einstimmig empfohlen, die beigefügte Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich des „Gewerbeparks Simmerath“ zu beschließen. Nachfolgend ist die Begründung aufgeführt.

Einleitung:

Der Gewerbepark Simmerath ist ein zentraler Standort für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Die dort mit aufgestellten Bebauungsplan-Nr. 229 auszuweisenden Gewerbeflächen bieten Unternehmen Raum zur Ansiedlung, Erweiterung und Sicherung von Arbeitsplätzen.
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich langfristig sicherzustellen, soll die Gemeinde Simmerath die Möglichkeit erhalten, bei Grundstücksverkäufen innerhalb des Gewerbeparks im Bedarfsfall steuernd einzugreifen. Zu diesem Zweck wurde eine Vorkaufsrechtssatzung vorbereitet, die der Gemeinde ein sogenanntes besonderes Vorkaufsrecht einräumt.

Allgemein kann festgehalten werden, dass das Vorkaufsrecht nur genutzt wird, wenn dies für die Entwicklung des Gebietes erforderlich ist. Die Satzung schafft damit vor allem Handlungsmöglichkeiten für zukünftige Entwicklungen.

Die rechtliche Grundlage bildet hierbei der § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Danach können Gemeinden durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht an Grundstücken begründen, wenn in einem Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht gezogen werden. Mit diesem Instrument können Kommunen frühzeitig Flächen sichern, die für die weitere städtebauliche Entwicklung wichtig sind.

Der räumliche Geltungsbereich gilt für Grundstücke im Bereich des Gewerbeparks Simmerath. Die Abgrenzung ist im Lageplan dargestellt und Bestandteil der Satzung. Durch den Erlass der Satzung erhält die Gemeinde in wichtiges Instrument zur langfristigen Entwicklung des Gewerbeparks. Nachfolgende Gründe sind hierbei von besonderer Bedeutung:

- gewerbliche Entwicklungsflächen sichern,
- strategisch wichtige Grundstücke bei Bedarf erwerben,
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung unterstützen,
- und die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde langfristig stärken.

Begründung zur Vorkaufsrechtssatzung Gewerbepark Simmerath:

1. Anlass und Ziel der Satzung

Durch die Satzung soll das Gebiet städtebaulich neu geordnet und gezielt weiterentwickelt werden. Das Gebiet weist derzeit folgende strukturelle Defizite auf:

- zersplitterte Eigentumsverhältnisse
- fehlende Flächenverfügbarkeit für ansiedlungswillige Betriebe

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit und zur Vermeidung planungswidriger Grundstücksveräußerungen ist die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen

- Bereitstellung zusammenhängender, vermarktungsfähiger Grundstücke für produzierendes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe
- Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Vermeidung spekulativer Grundstücksverkäufe

2.2 Neuordnung und Flächenarrondierung

- Zusammenführung zersplitterter Grundstücke zur Schaffung funktionsgerechter Betriebsgrößen
- Ermöglichung einer geordneten inneren Erschließung
- Optimierung der Grundstückszuschnitte

2.3 Steuerung der Nutzungsstruktur

- Sicherstellung gebietsverträglicher Nutzungen gemäß BauNVO
- Vermeidung von Nutzungen, die der Zielsetzung eines hochwertigen Gewerbestandortes entgegenstehen (z. B. reine Lagerhaltung ohne Wertschöpfung, nicht standortgerechte Einzelhandelsnutzungen)

- Sicherung von Flächen für handwerkliche und produzierende Betriebe

2.4 Verbesserung der städtebaulichen Ordnung

- Anpassung der Erschließungssituation
- Sicherung von Flächen für Grün- und Ausgleichsmaßnahmen
- Umsetzung eines nachhaltigen Entwässerungs- und Klimaanpassungs-konzeptes
- Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes

2.5 Vorbereitung bauleitplanerischer Maßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, für das Gebiet einen Bebauungsplan neu aufzustellen. Der einleitende Beschluss wurde durch den Ausschuss bereits im November 2025 gefasst. Das besondere Vorkaufsrecht dient der Sicherung dieser Planung und ermöglicht es der Gemeinde, bei Grundstücksveräußerungen steuernd einzugreifen.

3. Erforderlichkeit des Vorkaufsrechts

Ohne die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts besteht die konkrete Gefahr, dass Grundstücke:

- an Investoren ohne Entwicklungsabsicht veräußert werden,
- einer spekulativen Zurückhaltung unterliegen,
- mit städtebaulich unerwünschten Nutzungen belegt werden.

Das Vorkaufsrecht ermöglicht es der Gemeinde, bei Bedarf strategisch Flächen zu erwerben und die angestrebte Entwicklung zu sichern.

4. Verhältnismäßigkeit

Das besondere Vorkaufsrecht begründet keinen unmittelbaren Eingriff in bestehende Eigentumsverhältnisse. Es wird nur im konkreten Verkaufsfall und nur dann ausgeübt, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB).

Mildere Mittel stehen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele derzeit nicht in gleicher Weise zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Beschluss der Satzung entstehen zunächst keine direkten finanziellen Auswirkungen.
Kosten entstehen nur dann, wenn die Gemeinde in einem konkreten Einzelfall tatsächlich von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht und ein Grundstück erwirbt. Über einen solchen Grundstückserwerb wäre jeweils gesondert zu entscheiden.

Ökologische und soziale Auswirkungen:

Durch den Beschluss der Vorkaufsrechtssatzung entstehen zunächst keine unmittelbaren ökologischen oder sozialen Auswirkungen, da mit der Satzung selbst noch keine baulichen Maßnahmen oder Nutzungsänderungen verbunden sind. Die Satzung schafft lediglich ein planungsrechtliches Instrument, das der Gemeinde im Falle von Grundstücksverkäufen innerhalb des festgelegten Gebietes ein Vorkaufsrecht einräumt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Simmerath beschließt die als Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Gewerbepark Simmerath“.

In Vertretung	Im Auftrag
gez. Frank Prömpeler Beigeordneter	gez. Mandy Krantz

Anlage(n):
- Vorkaufsrechtssatzung Gewerbepark Simmerath
- Anlage Satzung Lageplan