Vorkaufsrechtssatzung

vom XX.XX.XXXX

über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

für das Gebiet „Gewerbepark Simmerath“ in Simmerath/ nördlich Kesternich

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025 und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO-NRW) vom 14.07.1994 jeweils in denen bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Simmerath in seiner Sitzung am XX.XX.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zweck der Satzung

Mit Beschluss des Regionalrats der Bezirksregierung Köln vom 11.07.2025 wurde der neue Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, der unter anderem auch für den Bereich der StädteRegion Aachen gilt, verabschiedet. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 09.10.2025; die Rechtskraft trat gemäß § 14 Satz 1 i. V. m. § 19 Absatz 7 Satz 3 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG NRW) mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land NordrheinWestfalen am 29.10.2025 ein.

Im nun rechtskräftigen Regionalplan sind die für die Erweiterung des Gewerbegebiets Simmerath erforderlichen Flächen als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)“ dargestellt. Vor dem Hintergrund dieser neuen regionalplanerischen Festsetzungen soll die planungsrechtliche Umsetzung in Form des Bebauungsplans Nr. 229 „Gewerbepark Simmerath“ erfolgen. Ziel ist die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen zur Sicherung und nachhaltigen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Simmerath.

Zur Sicherung der beabsichtigten Planung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Gewerbepark Simmerath“ in dem unter § 2 genannten Gebiet steht der Gemeinde Simmerath ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

§ 2

Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das Gebiet des städtebaulich neu zu ordnenden Bereiches in Simmerath und nördlich von Kesternich. Es umfasst die folgenden Grundstücke:

- Gemarkung Kesternich, Flur 2, Flurstücke 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 37, 70, 71, 112, 113, 114, 115, 116, 136 und 137
- Gemarkung Kesternich, Flur 4, Flurstücke 79, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 159 und 160
- Gemarkung Kesternich, Flur 10, Flurstücke 36, 37 und 39

- Gemarkung Kesternich, Flur 11, Flurstücke 35 und 36

- Gemarkung Strauch, Flur 11, Flurstücke 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48 und 49
- Gemarkung Simmerath, Flur 9, Flurstücke 814, 815, 816, 825 und 1618

Die so bezeichneten Flurstücke befinden sich im beigefügten Lageplan innerhalb der gekennzeichneten Fläche. Dieser Lageplan gehört zur Anlage dieser Satzung.

(2) Werden innerhalb des Satzungsgebiets Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstückszusammenlegungen oder -teilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden. Für die Abgrenzung des Satzungsgebietes gilt im Zweifelsfall die Darstellung im Lageplan.

(3) Die Abgrenzung des Gebietes verläuft im Norden entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen im Bereich der Flur „Hinter Hülskaul und Schafsgasse“. Von dort folgt die Grenze in östlicher Richtung zunächst den rückwärtigen Grenzen der landwirtschaftlichen Parzellen und verläuft anschließend entlang des Wirtschaftsweges Höhenstraße/ Auf der Höhe.

Im Süden wird der Geltungsbereich durch die nördlichen Randbereiche der Ortslage Kesternich sowie durch angrenzende Verkehrsflächen im Bereich der Hauptstraße begrenzt.

Die westliche Abgrenzung folgt überwiegend vorhandenen Wirtschaftswegen (Heustraße) und Flurstücksgrenzen landwirtschaftlicher Nutzflächen und führt von der südlichen Ortsrandlage wieder in nördliche Richtung zurück zum Ausgangspunkt der Abgrenzung.

Der Geltungsbereich umfasst damit einen zusammenhängenden, bandförmigen Flächenbereich zwischen der bestehenden Ortslage Kesternich und den nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der in der Karte dargestellten Umrandung.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

Anlage Lageplan

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Gewerbepark Simmerath“ in Simmerath/ nördlich Kesternich wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

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 dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

a) Eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) Diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
c) Der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss 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.

Simmerath, den

(Bernd Goffart)

Bürgermeister