

Satzung
über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2
Baugesetzbuch für das Gebiet „Campus Aldenhoven und CVM“ in Aldenhoven-
Siersdorf
(Vorkaufsrechtssatzung)

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat in seiner Sitzung am 12.10.2023 aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) – jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Aldenhoven 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.
Es handelt sich hierbei um die nachfolgenden Flurstücke:

Gemarkung Freialdenhoven, Flur 7, Flurstücke 36, 37, 39, 52, 106/53, 114/38, 115/38, 116/38, 121/49, 170, 173, 174 (tlw.), 175, 183, 184, 185, 188, 282, 298, 300, 320, 321, 324, 326, 327, 328, 329, 330, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 345, 346, 347, 348, 349, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 363, 364, 365, 369, 370, 372, 373, 374, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 459, 460, 469, 476, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 520, 537, 542, 543, 545, 547, 553 (tlw.), 563 (tlw.), 571 (tlw.), 584 (tlw.), 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591 (tlw.), 592

Gemarkung Dürboslar, Flur 1, Flurstück 130

Gemarkung Siersdorf, Flur 1, Flurstücke 10, 17/1, 40, 42, 43, 44, 45, 80, 89/77, 91/11, 94, 96, 97, 107, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 121, 122, 126, 140, 144, 145, 148, 153, 157, 158, 159, 160, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 171, 172, 174, 176, 177, 182, 183, 184, 185, 186, 194, 205, 207, 208, 209, 212, 213, 214, 218, 219, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 256, 259, 263, 268, 269, 271, 273, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 301, 303, 304, 305, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 337, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 364, 365, 367, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 377, 378, 379, 380, 381, 386, 387, 389, 390, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418

Gemarkung Siersdorf, Flur 2, Flurstücke 96, 118, 122, 127, 128, 137, 199, 224, 227, 228, 234, 242, 243, 246, 248, 276, 258, 259, 260, 276, 279, 280, 282, 283, 284, 285, 288, 289, 291, 292, 296, 297, 298, 299, 300, 302, 307, 310, 313, 314, 318, 319, 324, 325, 326, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 388, 389, 390, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 399, 400, 401

Gemarkung Siersdorf, Flur 10, Flurstücke 129 (tlw.), 130, 139 (tlw.), 144, 143, 172, 189, 219, 220, 221, 222 (tlw.), 227, 228, 229, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 311, 312

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

1. Die Gemeinde Aldenhoven beabsichtigt das in § 2 dargestellte Gebiet „**Campus Aldenhoven**“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Nachdem nunmehr auch das Ende der Braunkohleförderung absehbar ist, werden die Kommunen im Umfeld der Tagebaue, darunter auch Aldenhoven, 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 mit dem auf dem Gebiet der Stadt Baesweiler und der Gemeinde Aldenhoven gelegenen campus aldenhoven und dem Interkommunalen Gewerbegebiet Alsdorf 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 Hochschulinstiuten und Forschungseinrichtungen. Das Interkommunale Gewerbegebiet Alsdorf Aldenhoven ergänzt auf Grund der dort ansässigen Betriebe im Automotive-Cluster sowie seiner Standortqualitäten in idealer Weise den Standort des campus aldenhoven. 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 campus aldenhoven entstehen. Das 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 Park, Teilbereich campus aldenhoven ist es erforderlich, sowohl auf dem Stadtgebiet von Baesweiler als auch auf dem Aldenhovener Gemeindegebiet eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen soll die Fläche zukünftig im FNP vollständig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Lediglich die Darstellung der Sonderbaufläche Teststrecke soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Einen entsprechenden (Aufstellungs-)Beschluss zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aldenhoven sowie zur Durchführung der Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat der Rat in seiner Sitzung am 25.06.2020 gefasst (Vorlagen-Nr. 58/2020).

2. Mit dem center for vertical mobility (**CVM**) soll ein bundesweit einmaliges Kompetenz- und Testzentrum rund um das Thema vertikale Mobilität im Rheinischen Revier geschaffen werden. Die Vertikale Mobilität fokussiert dabei auf personentragende und unbemannte Luftfahrzeuge von der medizinischen Drohne bis zum Lufttaxi, die vertikalstartfähig sind und einen hohen Automatisierungsgrad aufweisen. Gerade vor diesem Hintergrund ist

eine Ansiedlung des CVM am Future Mobility Park Aldenhoven geplant, wo die „Vernetzte automatisierte Mobilität“ verkehrsträgerübergreifend erforscht und exemplarisch in einem ganzheitlichen Konzept vereint wird.

Mit einem Konsortium aus Hochschulinstituten, KMU und Industrie sowie unter Einbindung der relevanten Behörden und Organisationen sollen künftig die vier Themenfelder „Forschung- und Entwicklung“, „Test und Training“, „Wartung, Reparatur und Instandhaltung“ sowie „Operationeller Betrieb“ für diese besondere Art von Luftfahrzeugen adressiert werden. Als erste konkrete Anwendung sind Technologieimplementierungen in Reallaboren für unbemannte Luftfahrzeuge (UAV), zur Erprobung/Zulassung von vertikalstartfähigen Lufttaxis für den Einsatz im Emirat Dubai sowie für Höhenwindenergieanlagen geplant. Die Ansiedlung des center for vertical mobility ist im nordöstlichen Bereich des Future Mobility Parks (Campus Aldenhoven) geplant, wobei sich das Projektgebiet in einen Forschungs- und Entwicklungscampus mit Büroeinheiten, Laboren, Forschungsgebäuden und einem Boarding-Center links vom Röttgens Weg, sowie dem Flugtestfeld selbst mit den notwendigen Gebäuden wie Hallen und dem Operations-Center rechts vom Röttgens Weg gliedern soll.

Zur Realisierung des Projekts ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aldenhoven und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Entsprechende Beschlüsse zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aldenhoven und zur Aufstellung des Bebauungsplans 87 S – center for vertical mobility - sowie zur Durchführung der Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat der Bauverwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 19.08.2021 gefasst (Vorlagen-Nr. 101/2021).

3. Der Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung (CVM) überlagert in Teilen den der 50. Flächennutzungsplanänderung (Campus Aldenhoven).

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Flächen beider vorgenannten Flächennutzungsplanänderungen.

4. 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.