

**Satzung**  
**über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2**  
**Baugesetzbuch für das Gebiet „Erweiterung Business Park Alsdorf“ in**  
**Aldenhoven-Schleiden**  
**(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 Siersdorf, Flur 9**, Flurstücke 98, 99/1, 99/2, 101, 102, 103, 104, 138, 165, 166, 169 (tlw.)

**Gemarkung Schleiden, Flur 2**, Flurstück 77 (tlw.)

**Gemarkung Schleiden, Flur 11**, Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12 (tlw.), 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28 (tlw.), 29 (tlw.), 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 (tlw.), 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 64 (tlw.), 65 (tlw.), 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 (tlw.), 74 (tlw.), 85, 86

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **Begründung:**

1. Die Gemeinde Aldenhoven beabsichtigt das in § 2 dargestellte Gebiet „**Erweiterung Business Park Alsdorf**“ 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 Hochschulinstituten 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.

Das Interkommunale Gewerbegebiet Alsdorf Aldenhoven (Erweiterung Business Park Alsdorf) ergänzt auf Grund der dort ansässigen Betriebe im Automotive-Cluster sowie seiner Standortqualitäten, insbesondere die Nähe zur Autobahnanschlussstelle, in idealer Weise den Standort des campus aldenhoven und bedarf insofern der flächenmäßigen Integration in das Gesamtcluster "Automotive" am Standort.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung des interkommunalen Future Mobility Park, Teilbereich Erweiterung Business Park Alsdorf 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 der nördlichen Erweiterung des Business Park Alsdorf Aldenhoven sollen ausreichende Spielräume für ihre Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung geboten werden, d.h. für eine angemessene Ausstattung und Flexibilität zu sorgen, räumliche, Nutzungskonflikte zu minimieren und die Kräfte interkommunal zu bündeln.

Seit der Zechenschließung im Jahre 1992 hat sich die Stadt Alsdorf grundlegend gewandelt, strukturell neu aufgestellt und positiv ausgerichtet. Innerhalb dieses Strukturwandels kam der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2004 eine wesentliche Bedeutung zu, da dieser die räumliche Entwicklung der Stadt auf eine neue Grundlage stellte und damit die Voraussetzung für die Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren bildete. Wirtschaftliche, technologische gesellschaftliche und klimatische Veränderungen stellen die Stadtentwicklung in Alsdorf permanent vor neue Herausforderungen. Insbesondere die Stadt Alsdorf möchte für die kommenden Jahre die vorhandenen Gewerbegebiete erweitern und attraktiver gestalten, sowie die zielgruppengerechte Vermarktung durch klare Profile intensivieren und die Wettbewerbsfähigkeit der Gewerbegebiete durch flexible Grundstückspreise steigern. Vorausschauende und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik stellt das zentrale Instrument kommunaler Standortvorsorge und Standortentwicklung dar, erst recht in Zeiten zunehmender Flächenrestriktionen bzw. Flächenknappheit.

Im Rahmen der fortschreitenden Vermarktung der Industrie- und Gewerbeflächen im Industriegebiet Hoengen soll die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aldenhoven weiter ausgebaut werden. Aus diesem Grund wurde bereits im November 2017 durch einen gemeinsamen Letter of Intent die Absicht der jeweiligen Bürgermeister formuliert, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Kommunen im interkommunalen Wettbewerb bei der Neuansiedlung von Unternehmen und der Schaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen und zu stärken. Konkret sollen diese Ziele durch die Planung und Erschließung von neuen interkommunalen Gewerbe- und Industriegebieten erreicht werden.

Zur Realisierung des Projekts ist die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aldenhoven und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Entsprechende Beschlüsse zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Aldenhoven und zur Aufstellung des Bebauungsplans 85 S sowie zur Durchführung der Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat der Bauverwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 14.11.2019 (Vorlagen-Nr. 149/2019) für den Flächennutzungsplan und am 25.06.2020 (Vorlagen-Nr. 54/2020) für den Bebauungsplan gefasst.

3. Der Geltungsbereich der 49. Flächennutzungsplanänderung (nördliche Erweiterung Business Park) grenzt unmittelbar an die 50. Flächennutzungsplanänderung (Erweiterung Business Park).

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 Vorkaufsrechtsatzung 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.