

01

**Satzung der Gemeinde Nordwalde vom 02. Oktober 2018
über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB
(Vorkaufsrechtssatzung – Gewerbe- und Industriegebiet Südwest –)**

Aufgrund

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW 2023) – in der gegenwärtig geltenden Fassung –; Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) – in der gegenwärtig geltenden Fassung – i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) – in der gegenwärtig geltenden Fassung – hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 02. Oktober die folgende Satzung beschlossen:

Zweck

Zur Sicherung der im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept „Gewerbe- und Industriegebiet Südwest“ geplanten städtebaulichen Maßnahmen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Gemeinde Nordwalde nach § 25 (1) Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht an den in § 2 näher bezeichneten Grundstücksflächen zu.

Geltungsbereich

Die Vorkaufsrechtssatzung - Gewerbe- und Industriegebiet Südwest - umfasst im Wesentlichen den Suchraum 2 aus dem Standortkonzept Gewerbe, Stand Juli 2018 von den Büros WoltersPartner Architekten und Stadtplaner GmbH, Coesfeld und LAB Leser, Albert, Bielefeld GbR Landschafts- und Freiraumplanung, Bochum. Der Geltungsbereich der Satzung ist gegenüber dem Suchraum 2 allerdings räumlich arrondiert, er ist informatorisch dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen. Maßgeblich ist die nachfolgende textliche Bestimmung des Geltungsbereiches.

Das Gebiet wird im Norden begrenzt durch die L 555 und im Osten durch die Welkmannstiege. Die südliche Grenze bildet der Wasserlauf Nr. 3360 (Konertsbach/ Höppenbach/ Hellbach). Westlich wird das Gebiet durch die L 510 begrenzt.

Gemäß dem Liegenschaftskataster der Gemeinde Nordwalde sind folgende Flurstücke (sowie deren künftige Nachfolger) Gegenstand der Vorkaufsrechtssatzung:

Gemarkung Nordwalde, Flur 30, Flurstück 128
Gemarkung Nordwalde, Flur 30, Flurstück 132
Gemarkung Nordwalde, Flur 31, Flurstück 21
Gemarkung Nordwalde, Flur 31, Flurstück 55
Gemarkung Nordwalde, Flur 31, Flurstück 109
Gemarkung Nordwalde, Flur 31, Flurstück 110
Gemarkung Nordwalde, Flur 31, Flurstück 112
Gemarkung Nordwalde, Flur 31, Flurstück 116
Gemarkung Nordwalde, Flur 31, Flurstück 117
Gemarkung Nordwalde, Flur 31, Flurstück 183
Gemarkung Nordwalde, Flur 32, Flurstück 353
Gemarkung Nordwalde, Flur 32, Flurstück 356

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung

Die Gemeinde Nordwalde entwickelt sich seit Jahren im Bereich gewerblicher Ansiedlungen äußerst positiv. Gewerbliche und industrielle Bauflächen befinden sich am westlichen und südlichen Ortsrand. Sie sind Gegenstand der Bebauungspläne Nr. 61, Nr. 11 A und Nr. 11 B.

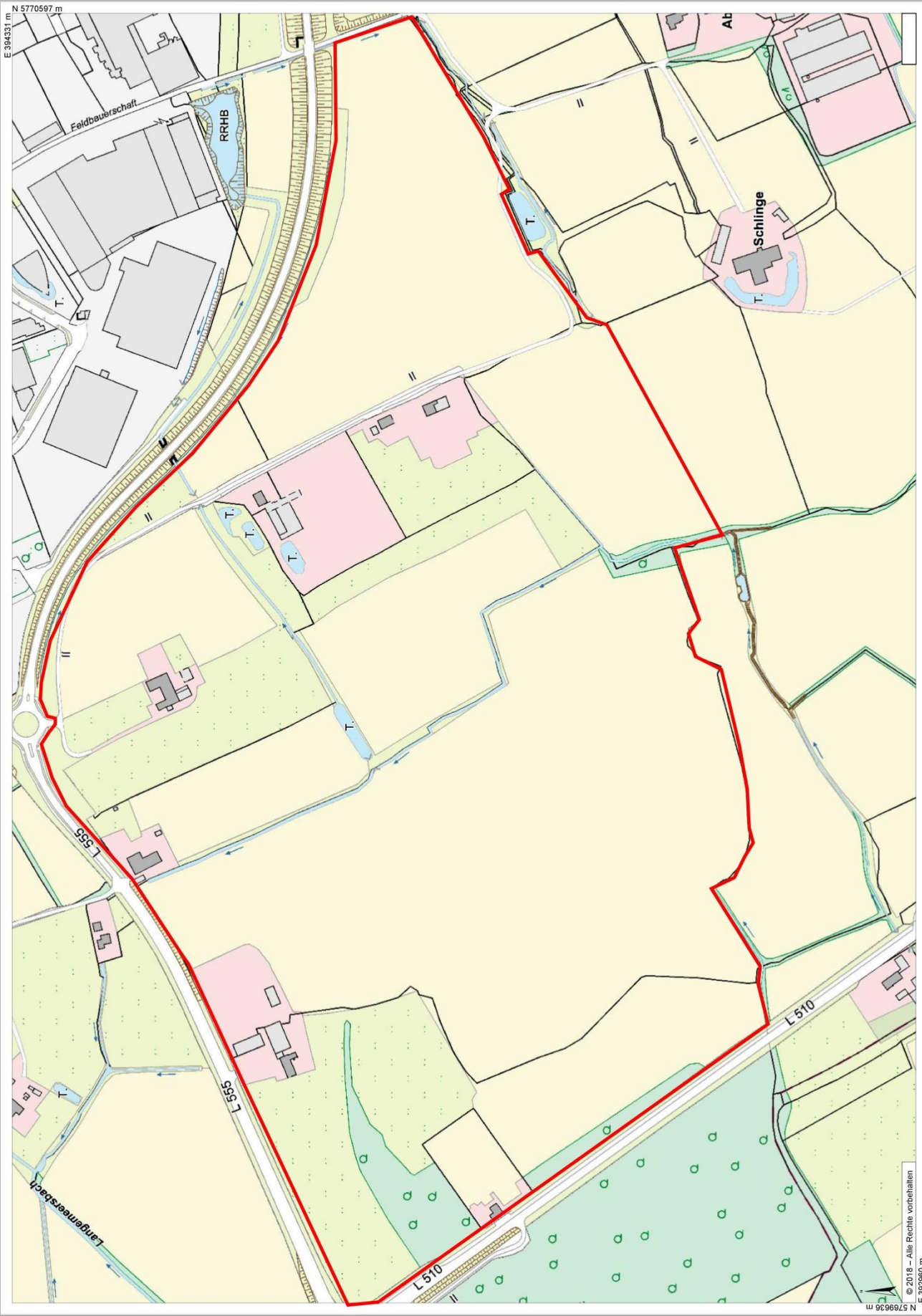
Die Baugebiete sind inzwischen nahezu vollständig umgesetzt. Dies gilt insbesondere für den größten Ansiedlungsbereich, dem "Industrie- und Gewerbepark Nordwalde". Derzeit werden mit der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 61 Restflächen im Lückenschluss zur L555 überplant. Der östliche Bereich dieser Flächen wird der Erweiterung des Betriebes eines dort befindlichen Gewerbetreibenden dienen, der sich bereits das Flächeneigentum gesichert hat.

Um für die weiterhin starke Nachfrage nach Gewerbeflächen ein ausreichendes Angebot vorhalten zu können, will die Gemeinde Nordwalde weitere Gewerbeflächen entwickeln. Im Rahmen einer Standortsuche hat sich der „Suchraum 2“ als am besten geeignete Variante erwiesen. Dieser Bereich soll bauleitplanerisch als „Gewerbe- und Industriegebiet Südwest“ gesichert werden. Die Bezirksregierung hat ihre Zustimmung für ein Verfahren zur notwendigen Änderung des Regionalplanes signalisiert.

Erste Gespräche mit den Flächeneigentümern haben ergeben, dass diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht bereit sind, die Grundstücke an die Gemeinde zu veräußern. Es besteht die Gefahr von Bodenspekulationen, durch die die Preise in die Höhe getrieben, der Bodenverkehr gehemmt und letztendlich die gewünschten Betriebsansiedlungen ausbleiben werden.

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung liegt darin, mittels gemeindlichen Grunderwerbs die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahme zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Der Grunderwerb der benötigten Flächen soll bereits frühzeitig erfolgen, um eine zügige und kostenorientierte Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele zu ermöglichen. Verfügt die Gemeinde über ausreichende Flächen in den künftigen Baugebieten, kann sie den Grundstücksverkehr entsprechend ankurbeln und Baugrundstücke zeitnah zur Verfügung stellen.

Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Gemeinde Nordwalde über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Gemeinde Nordwalde, in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.



E 394331 m
N 5770597 m

N 576938 m
© 2018 – Alle Rechte vorbehalten
E 392960 m

Bestätigung

gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Ich bestätige hiermit, dass der Wortlaut und Inhalt der vorstehenden

Satzung der Gemeinde Nordwalde vom 02. Oktober 2018 über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB (Vorkaufsrechtssatzung – Gewerbe- und Industriegebiet Südwest -)

mit dem Wortlaut des Ratsbeschlusses vom 02. Oktober 2018 übereinstimmt.

Nach den Bestimmungen der Bekanntmachungsverordnung vom 26. August 1999 ist verfahren worden.

Nordwalde, den 11.10.2018

Gemeinde Nordwalde

Die Bürgermeisterin
gez. Schemmann

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung der Gemeinde Nordwalde vom 02.10.2018 über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB (Vorkaufsrechtssatzung – Gewerbe- und Industriegebiet Südwest -) wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Februar 2018 (GV. NRW. S. 90) wird verwiesen. Danach kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin/ 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.

Nordwalde, den 11. Oktober 2018

Die Bürgermeisterin
gez. Schemmann