

SATZUNG

über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im
Bereich „Kempener Straße Süd“ vom 07.10.2021

Aufgrund von § 25 Abs. 1 des Baugesetzbuchs vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Wachtendonk am 07.10.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Zweck der Satzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des „Perspektivischen Nahversorgungsstandortes Kempener Straße Süd“ - entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Begründung - steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs zu.

§ 2

Geltungsbereich/ Satzungsgebiet

Das Vorkaufsrecht nach § 1 erstreckt sich auf folgende Grundstücke:

Gemarkung Wachtendonk,
Flur 12, Flurstücke 70, 72, 73, 89, Teilfläche 107, 118, 119, 120, 121, 122, 123
Teilbereich 134
Flur 21, Flurstück 460

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem dieser Satzung als Anlage 2 beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

§ 3

Inkrafttreten

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

Anlage 1: Begründung

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht.

Anlass

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.2019 wurde das Nahversorgungsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wachtendonk beschlossen. Als Fortschreibung dieses Konzeptes wurde zudem ein Entwurf des Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Das Konzept legt den Bereich Kempener Straße Süd als „Perspektivischen Nahversorgungsstandort“ fest. Dieser Standort soll primär für Erweiterungs-/ Verlagerungsvorhaben bestehender strukturprägender Lebensmittelmärkte zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Nahversorgung dienen.

Die Gemeinde beabsichtigt daher die Etablierung des Standorts als zentralen Versorgungsbereich Wachtendonk mit einer Einzelhandelsfunktion/ -bedeutung für die Gesamtgemeinde. Die vorliegende Satzung dient der Sicherung der zukünftigen Entwicklung in diesem Bereich.

Geltungsbereich der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich im südlichen Bereich des Kernortes Wachtendonk. Im Einzelnen ergibt sich die folgende Abgrenzung:

- Nordöstlich der Kempener Straße wird der Bereich bis zum Ostring umfasst.
- Nördlich wird der Bereich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Backesstraße begrenzt.
- Die südöstliche Begrenzung wird durch den südlichen Ausläufer des Ostrings sowie die die rückwärtigen Grundstücksgrenzen nördlich Heiligenhäuschenweges gebildet.

Der genaue räumliche Geltungsbereich wird im beigefügten Kartenausschnitt in der Anlage 2 dargestellt.

Städtebauliche Maßnahmen

Die Gemeinde Wachtendonk beabsichtigt, die Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Wachtendonk für die Zukunft zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Als „Perspektivischer Nahversorgungsstandort“ ist der Bereich Kempener Straße Süd anvisiert. Der Zentrale Versorgungsbereich Wachtendonk ist der Bereich, welcher zukünftig eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet von Wachtendonk erfüllen soll. Als Versorgungszentrum übernimmt es perspektivisch die gesamtgemeindliche Versorgungsfunktion für den qualifizierten Grundbedarf und soll zukünftig Angebotsschwerpunkte für kurzfristig nachgefragte Bedarfsgüter bereithalten, ergänzt um

mittelfristig nachgefragte Bedarfsgüter. Insbesondere vor dem Hintergrund fehlender Flächenverfügbarkeiten an weiteren städtebaulich integrierten Standortbereichen – insbesondere des historischen Ortskerns- können hier Betriebe mit zeitgemäßen Verkaufsflächen entwickelt und somit bestehende Versorgungsdefizite der Nah- und Grundversorgung beseitigt werden.

Aufgrund der anvisierten perspektivischen Versorgungsfunktion des Standortes „Kempener Straße“ für die Gesamtgemeinde wird zur Sicherung und Realisierung dieser städtebaulichen Maßnahme die Vorkaufsrechtsatzung für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich aufgestellt. Die Satzung ist geeignet, erforderlich und angemessen, um die zuvor beschriebene städtebauliche Zielsetzung zu erreichen.

Anlage 2: Geltungsbereich der Satzung



■ Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

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

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht 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.

Wachtendonk, den 08.10.2021


Paul Hoene
Bürgermeister