

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich Planen und Bauen</b>	<b>Drucksachen-Nr. 32/2005</b>					
<table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><b>Öffentlich</b></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td><b>Nicht öffentlich</b></td> </tr> </table>			<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Nicht öffentlich</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>					
<input type="checkbox"/>	<b>Nicht öffentlich</b>					
<b>Beschlussvorlage</b>						
<b>Beratungsfolge ▼</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)				
<b>Hauptausschuss</b>	<b>07.03.2005</b>	<b>Beratung</b>				
<b>Rat</b>	<b>17.03.2005</b>	<b>Entscheidung</b>				

**Tagesordnungspunkt**

**Erlass einer Satzung für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch**

**Beschlussvorschlag:**

@->

Für den in der Anlage dargestellten Bereich und der aufgeführten Flurstücke vom S-Bahnhof über das Gleisdreieck und die ehemalige Personen- und Güterzugstrecke bis zur Brüderstraße wird ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1, Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen. Die Vorkaufsrechtssatzung wird begründet mit dem Erwerb der Grundstücke zur Sicherung eines Verkehrsweges.

Die in der Anlage beigefügte Satzung über ein gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1, Satz 2 Baugesetzbuch und deren Anlage sind Bestandteil dieses Beschlusses.

<-@

## **Sachdarstellung / Begründung:**

@->

Die Stadt Bergisch Gladbach ist derzeit mit den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen befasst:

- Ersatz für den Bahnübergang Tannenbergstraße,
- Bau eines Anschlusses an die A 4 auf der dauerhaft stillgelegten Personen- und Güterzugtrasse der Deutschen Bahn AG,
- Bau einer Schnellbusstrecke (Beschluss wurde nicht weiter verfolgt, jedoch nicht aufgehoben).

Weiterhin wird die Möglichkeit einer Nutzung für den Öffentlichen Personennahverkehr erörtert (Bau einer Stadtbahnlinie auf dem vorhandenen Gleis). Ein Beschluss des Rates, die Trasse für eine Schnellbusverbindung zu nutzen wurde zwar nicht umgesetzt, aber auch nicht aufgehoben.

Diese Projekte sind planungsrechtlich nicht gesichert. Sie würden neben einigen im Privatbesitz befindlichen Grundstücken im Wesentlichen dem Verkehr gewidmeten Flächen der Deutschen Bahn AG in Anspruch nehmen, die teilweise dauerhaft stillgelegt sind. Der Planungsausschuss hat dem Rat empfohlen, für die Trasse einer Autobahnanbindung an die A 4 das gemeindliche Vorkaufsrecht durch Erlass einer Satzung auszuüben.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1, Satz 2 BauGB zu.

# Satzung

## **über ein besonderes Vorkaufsrecht an Flächen nach § 25 Abs. 1, Satz 2 des Baugesetzbuchs für den Bereich des S-Bahnhofs, des „Gleisdreiecks“ und der Trasse der dauerhaft stillgelegten Personen- und Güterzugstrecke der Deutschen Bahn AG und angrenzender Grundstücke bis zur Brüderstraße**

---

Aufgrund von § 25 Abs. 1, Satz 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) in Verbindung mit § 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW. S. 666) hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung am 17. März 2005 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich des S-Bahnhofs, des „Gleisdreiecks“ und der Trasse der dauerhaft stillgelegten Personen- und Güterzugstrecke der Deutschen Bahn AG und angrenzende Grundstücke bis zur Brüderstraße steht der Stadt zur Sicherung eines Verkehrsweges ein besonderes Vorkaufsrecht an Flächen gemäß § 25 Abs. 1, Satz 2 des Baugesetzbuchs zu.

### **§ 2**

Der Geltungsbereich des Vorkaufsrechts ist als Übersicht in der als Anlage beigefügten Karte dargestellt. Der Geltungsbereich erfasst im Einzelnen die nachfolgend aufgeführten Grundstücke und deren Fortschreibung:

#### **Gemarkung Gladbach:**

Flur 10, Flurstücke 103, 347, 362, 366, 367  
Flur 40, Flurstück 195  
Flur 41, Flurstücke 205, 207, 209, 210, 213  
Flur 42, Flurstücke 42, 43

#### **Gemarkung Gronau**

Flur 1, Flurstücke 4263, 4334, 4342, 4346, 4389, 4390, 4405, 4406, 4409, 4432, 4464, 4467, 4468, 4471, 4472, 4474, 4477, 4500, 4509, 4511, 4543, 4544, 4552, 4568, 4882, 4666, 4938, 4941, 4942, 4944, 4954, 4946, 4947, 4948, 4949, 4950, 4951, 4952, 4953, 545/32, 549/33, 1806/32, 2154/158, 2222/39  
Flur 2, Flurstücke 1843, 1844  
Flur 4, Flurstücke 61, 62, 63  
Flur 11, Flurstücke 25 tlw.

#### **Gemarkung Refrath**

Flur 1, Flurstücke 2057, 2608, 3180, 3181, 3182, 3183, 3230, 3231, 3232, 3233, 3234, 3235, 3236, 3491, 3600, 3601, 3685, 3827, 3829

#### **Gemarkung Bensberg Honschaft**

Flur 1, Flurstücke 827, 1328, 1424, 1486, 1793, 1795, 1797, 1799, 1801, 1803, 1806, 1826, 2198, 2237 tlw., 2241, 2284, 2285, 2286, 2287, 2347, 2348, 2349, 2350, 672/137, 702/138, 707/94, 709/95

### **Gemarkung Bensberg Freiheit**

Flur 5, Flurstücke 2298, 2299, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407,  
2429, 2540, 2541

Flur 6, Flurstücke 1026, 1053, 1055, 1057, 1098, 1100, 360/90

### **§ 3**

Diese Satzung tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

#### **Hinweis:**

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Verkündung der Satzung geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn

- a) Eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) Die Satzung nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden ist,
- c) Der Bürgermeister den Ratsbeschluss vorher beanstandet hat oder
- d) Der Form- und Verfahrensmangel gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden ist, die den Mangel ergibt

#### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung wird hiermit in vollem Wortlaut öffentlich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den

Klaus Orth  
Bürgermeister

<-@