

An den Bürgermeister der Stadt Bergisch Gladbach
Herrn Marcel Kreutz
Konrad-Adenauer-Platz 1

T 02202 14-2218
E fraktion@cdu.gl
www.cdu.gl/fraktion

24. Juni 2026

51465 Bergisch Gladbach

Antrag zur Sache zum Tagesordnungspunkt Ö 7 „Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch für das Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“ bei der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 02. Juli 2026

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kreutz,

die CDU-Fraktion stellt einen Antrag zur Sache zum Tagesordnungspunkt Ö 7 „Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch für das Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“ bei der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 02. Juli 2026:

Beschlussvorschlag

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird wie folgt ergänzt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“ vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten.
2. Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist die Prüfung, ob im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vorliegen und ob die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gegeben sind.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss über die Ergebnisse der Untersuchungen zu unterrichten.

Begründung:

Das in Anlage 1 zur Vorlage dargestellte Gebiet besitzt eine erhebliche städtebauliche und wirtschaftliche Bedeutung für die Stadt Bergisch Gladbach. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Sicherung städtebaulicher Entwicklungsziele erscheint es sachgerecht, die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche städtebauliche Sanierungsmaßnahme näher zu untersuchen.

Die Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Absatz 3 BauGB dient der Ermittlung der städtebaulichen Situation sowie der Klärung, ob städtebauliche Missstände vorliegen und welche Instrumente zu deren Beseitigung geeignet sind. Die Untersuchungen schaffen damit eine belastbare Grundlage für weitere städtebauliche Entscheidungen im Gebiet.

Zugleich ermöglicht die Einleitung vorbereitender Untersuchungen die frühzeitige Erfassung der städtebaulichen Ausgangssituation und schafft die Voraussetzungen für die spätere Ermittlung sanierungsunbeeinflusster Bodenwerte. Diese stellen im Falle einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets die Grundlage für die Bestimmung der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhungen gemäß § 154 BauGB dar. Hierdurch wird gewährleistet, dass Wertsteigerungen, die erst durch öffentliche Planungen, Investitionen und städtebauliche Maßnahmen ausgelöst werden, transparent erfasst und von allgemeinen Marktwertentwicklungen abgegrenzt werden können.

Die frühzeitige Durchführung vorbereitender Untersuchungen dient damit auch dem Ziel, eine verlässliche und nachvollziehbare Bewertungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes zu schaffen und die durch öffentliche Maßnahmen entstehenden Wertzuwächse zugunsten der Allgemeinheit nachvollziehbar zu dokumentieren.

Darüber hinaus ermöglicht das Verfahren eine frühzeitige Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der sonstigen Betroffenen und trägt zu einer transparenten Entwicklungsperspektive für das Gebiet bei.

Nachhaltigkeit:

Mit der Anfrage werden folgende UN-Nachhaltigkeitsziele angestrebt und umgesetzt:



Mit freundlichen Grüßen



Dr. Michael Metten
Fraktionsvorsitzender



Harald Henkel
Stell.-Fraktionsvorsitzender
und Fraktionsgeschäftsführer



Martin Lucke, MdL
Ratsmitglied und
SPLA-Sprecher