

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0561/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	17.11.2011	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	13.12.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Satzung der Stadt Bergisch Gladbach zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts "Bergisch Gladbach - Gohrsmühle"

Beschlussvorschlag:

Satzung der Stadt Bergisch Gladbach zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 17.11.2011
„Bergisch Gladbach - Gohrsmühle“

Aufgrund des § 25 Abs. 1. Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666ff.), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des § 76 der GO NRW vom 24.05.2011 (GV NRW S. 271), beschließt der Rat der Stadt Bergisch Gladbach folgende Satzung:

§ 1 Zweck der Satzung

Zur Sicherung der von der Stadt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen und einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Gohrsmühle“ steht der Stadt Bergisch Gladbach gemäß § 25 Abs. 1. Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein besonderes Vorkaufsrecht an dem in § 2 näher bezeichneten Flächen zu.

§ 2 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung wird begrenzt durch die Straßen An der Gohrsmühle im Norden, im Osten durch die Bensberger Straße bis einschließlich Hausnummer 74, von dort zum Knotenpunkt Alte Kölnische Straße/Friedrich-Westphal-Weg sowie dem Friedrich-Westphal-Weg. Im Süden wird der Bereich durch die Heidkamper Straße, Cederwaldstraße sowie im Westen durch die Hauptstraße begrenzt.

Nach dem Liegenschaftskataster sind folgende Flurstücke von der Vorkaufsrechtsatzung berührt:

Gemarkung (054919) Gladbach,

Flur 23, Flurstücke 68; 69; 73; 75; 76; 77; 78; 179; 181; 188; 189; 191; 192; 193; 195,

Flur 24, Flurstücke 195; 198; 219; 225; 226,

Flur 25, Flurstücke 10; 24; 27; 28; 246; 250; 252; 262; 265; 268; 270; 273; 279; 284; 285; 286; 287; 288,

Flur 26, Flurstücke 195; 201; 224; 428; 707; 715; 716; 717; 718; 722; 723; 724; 728; 729; 730; 733; 734; 735; 738; 739; 752; 754; 755; 759; 780; 781; 890; 898,

Flur 27, Flurstücke 88; 104; 105; 106; 108; 109; 145; 146; 147; 150; 160; 162,

Flur 41, Flurstücke 1; 2; 3; 5; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 25; 26; 27; 30; 33; 34; 38; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 54; 55; 57; 58; 62; 66; 68; 69; 70; 71; 72; 73; 74; 75; 76; 77; 78; 79; 80; 81; 82; 83; 84; 86; 88; 89; 90; 91; 92; 93; 94; 95; 169; 171; 174; 175; 192; 193; 194; 196; 197; 198; 199; 201; 203; 204; 214; 215; 216; 217,

Flur 43, Flurstücke 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 57; 60; 61; 63; 64; 66; 67; 68; 69; 70; 71; 72; 73; 76; 77; 78; 79; 80; 81; 82; 83; 84; 85; 86; 88; 89; 90; 91; 92; 93; 94; 95; 96; 97; 98; 99; 100; 101; 102; 103; 104; 105; 110; 111; 112; 113; 114; 115; 116; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 123; 124; 125; 126; 127; 128; 129,

Flur 44, Flurstücke 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 41; 42.

Gemarkung (054920) Gronau,

Flur 1, Flurstücke 2457/85,

Flur 13, Flurstücke 7; 265.

Die ungefähren Grenzen des räumliche Geltungsbereichs sind im beigegeführten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, im Maßstab 1: 5.000 dargestellt. Der Planausschnitt ist

Bestandteil der Satzung.

§ 3 Inkrafttreten der Satzung

Diese Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Sachverhalt und Begründung

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 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 den Grundstücken zusteht. Dieses besondere Vorkaufsrecht bezieht sich dabei auf Grundstücke in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen, wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass der Grunderwerb zur Sicherung der betreffenden städtebaulichen Maßnahme erforderlich ist.

Der Verwaltung ist bekannt, dass das Betriebsgrundstück „Gohrmühle“ bzw. Teilbereiche des Betriebsgeländes der Firma m-real Zanders zum Verkauf angeboten werden.

Das Gebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage und ist schon allein aufgrund seiner Größe von erheblicher Bedeutung. Der Standort ist traditionell ein herausragender Gewerbe- und Industriestandort mit regionaler Bedeutung, der die Innenstadtentwicklung deutlich geprägt hat. Angesichts der mit der konflikträchtigen Gemengelage verbundenen komplexen Rechtslage wurde 1990 auch ein Bebauungsplan zur Sicherung des Betriebs aufgestellt und zum Schutz der angrenzenden Nutzungen. Mit der Aufgabe des Betriebs oder auch nur durch Teilstilllegungen würde ein städtebaulicher Missstand entstehen, den es aufzuarbeiten gilt. Der zentrale Innenstadtstandort erfordert eine qualifizierte Nutzung, die Rücksicht auf die Belange der angrenzenden Wohnquartiere und der Einzelhandelsstrukturen nimmt. Des Weiteren sind neben den gewerblich-industriellen Nutzungen auch ergänzende Nachfolgenutzungen zu prüfen. Ziel ist es, eine stadtentwicklungspolitisch nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Konzeption für die künftige Entwicklung des Gebiets zu erarbeiten.

Die Umsetzung der zurzeit nicht näher zu konkretisierenden Planungen ist für die Innenstadt zu sichern. Dafür sind ggfs. auch Erschließungen bzw. städtebauliche Arrondierungen angrenzend zum derzeitigen Betriebsgrundstück erforderlich, weshalb weitere Flächen ebenfalls in das Satzungsgebiet einbezogen werden.

An die Aufstellung einer solchen Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden dabei relativ geringe tatbestandliche Anforderungen geknüpft. So sind z.B. weder ein Einleitungsbeschluss für eine FNP-Änderung oder ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erforderlich, noch müssen konkrete Planungen vorliegen. Auch ist gesetzlich keine Begründung der Satzung vorgeschrieben.

Im Haushalt sind für die Ausübung von Vorkaufsrechten der Grundstücke auf der Grundlage dieser Satzung derzeit keine Mittel eingestellt. Da ein Zeitpunkt etwaiger Verkaufsfälle oder die Anzahl der in Anspruch zu nehmenden Vorkaufrechte nicht prognostiziert werden kann, soll eine jeweilige Einzelfallentscheidung über den Erwerb und die Finanzierung durch den Rat herbeigeführt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet eine Satzung über ein

besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu erlassen. Die in Betracht zu ziehenden Entwicklungsoptionen können nur dann umgesetzt werden, wenn sichergestellt ist, dass nicht durch die Veräußerung von Grundstücksflächen Hinderungsgründe geschaffen werden. Dazu zählt unter anderem alle Optionen für die Erschließung des Geländes offen zu halten. Da derzeit noch nicht feststeht, in welchen Bereichen Maßnahmen durchgeführt werden sollen und um alle Entwicklungsoptionen offen zu halten, wird das Satzungsgebiet deutlich weiter gefasst als das unmittelbar betroffene Betriebsgrundstück. Damit soll sichergestellt werden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen kann.

Der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts liegen die engen gesetzlichen Voraussetzungen zu Grunde, die auch bei der Inanspruchnahme des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB Anwendung finden.

Die Vorkaufsrechtssatzung bedarf weder der Genehmigung noch der Anzeige an die höhere Verwaltungsbehörde.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den o. g. Beschluss entstehen unmittelbar keine Kosten. Erst bei Ausübung des Vorkaufsrechts würden Kosten entstehen.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:

Mittelfristiges Ziel:

Jährliches Haushaltsziel:

Produktgruppe/ Produkt:

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u></small>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten

siehe Erläuterungen