

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
VV II-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0378/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	31.08.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Beschlussvorschlag:

1. Auf eine Vorberatung im Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss wird verzichtet.
2. Der Rat beschließt die als Anlage beigefügte Vorkaufsrechtssatzung im ergänzenden Verfahren gemäß dieser Vorlage.

Sachdarstellung / Begründung:

Gemäß § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch 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. 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.

Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Bergisch Gladbach mit dem Erlass der Satzung der Stadt Bergisch Gladbach zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 21. Dezember 2011 „Bergisch Gladbach – Gohrsmühle“ Gebrauch gemacht. Hintergrund der Vorkaufsrechtssatzung waren die anhaltenden Verkaufsabsichten des damaligen Betriebsinhabers und die Gewissheit, dass der Verkauf des Gesamtareals bzw. auch nur Teilen des Betriebsgrundstücks „Gohrsmühle“ zu erheblichen städtebaulichen Missständen führt. Mit notariellem Kaufvertrag vom 28. Dezember 2016 sind weite Teile des Betriebsgrundstücks an die Projektgesellschaft TRIWO Technopark Bergisch Gladbach GmbH veräußert worden. Die Vorkaufsrechtssatzung sollte und soll dazu dienen, die zu erwartenden Veränderungsprozesse städtebaulich zu strukturieren und in die Gesamtstadt einzubinden.

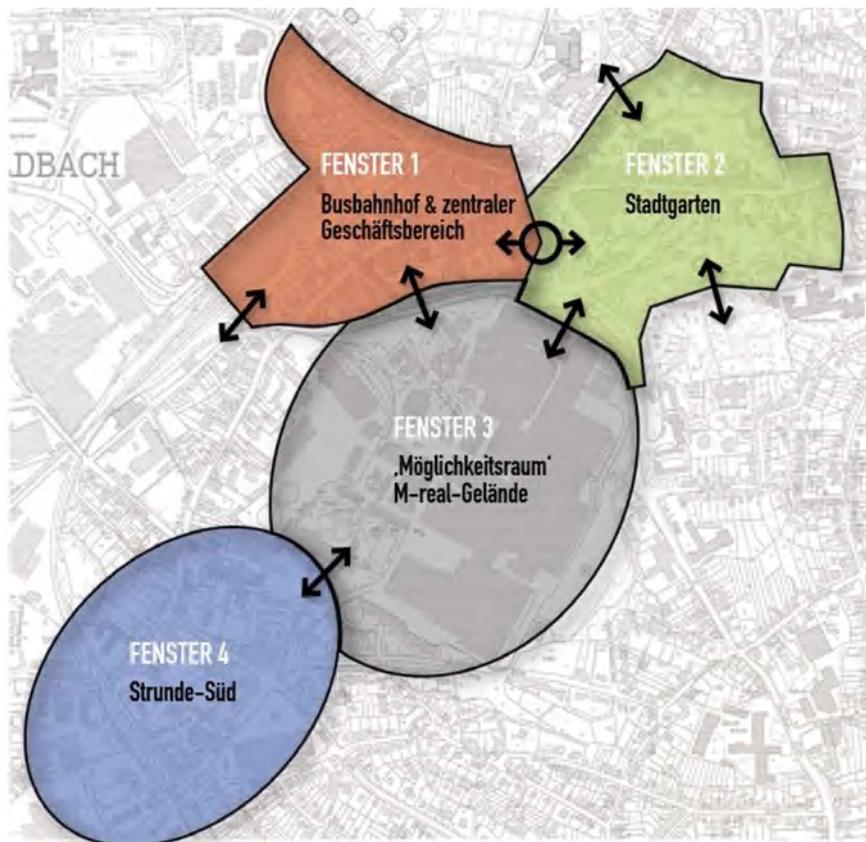
Das von der Vorkaufssatzung umfasste Gelände befindet sich in zentraler Lage von Bergisch Gladbach. Es grenzt im nordwestlichen Bereich unmittelbar an das Hauptgeschäftszentrum mit dem Bahnhof und seinem Umfeld. Westlich grenzt das Gelände an den Bereich der Hauptstraße, in dessen näherer Umgebung sich in der vergangenen Zeit in nennenswertem Umfang Wohnbebauung ausgebreitet hat. Im Süden und Osten grenzen mischgenutzte Bereiche sowie Wohngebiete an das Areal der Papierfabrik Zanders an. Der traditionell herausragende, rund 36 Hektar große Gewerbe- und Industriestandort inmitten der Innenstadt hat seit langer Zeit eine erhebliche überregionale Bedeutung. Als solcher hat er auch die Innenstadtentwicklung der Stadt Bergisch Gladbach deutlich geprägt.

Die Vorkaufsrechtssatzung „Gohrsmühle“ umfasst den in der Satzung dargestellten Geltungsbereich (siehe Anlage 1). Dieser wird begrenzt durch die Straßen An der Gohrsmühle im Norden, im Osten durch die Bensberger Straße bis einschließlich Hausnummer 74 (im Bebauungsplan Nr. 2171 – An der Gohrsmühle II – als Gewerbegebiet dargestellt), von dort zum Knotenpunkt Alte Kölnische Straße/Friedrich-Westphal-Weg sowie dem Friedrich-Westphal-Weg. Im Süden wird der Bereich durch die Heidkamper Straße, An der Tent, Cederwald und im weiteren Verlauf durch die Cederwaldstraße begrenzt. Im Westen ist die Begrenzung die Hauptstraße. Damit umfasst die Satzung nicht nur das Werksgrundstück der Firma Zanders GmbH, sondern auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Firmengelände durch die erwarteten städtebaulichen Veränderungen in sein Umfeld eingebunden werden kann (Erschließungen bzw. städtebauliche Arrondierungen angrenzend zum derzeitigen Betriebsgrundstück).

In den letzten Jahren ist das Werksgelände immer wieder Gegenstand von

stadtentwicklungspolitischen Planungen gewesen. Bereits bei der städtebaulichen Rahmenplanung 1998 gab es die Überlegungen, das Werksgelände zu öffnen und die Papierfabrik stärker in das Stadtzentrum zu integrieren.

Darüber hinaus wurde für die Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Innenstadt von Bergisch Gladbach im Rahmen der Regionale 2010 (Strukturprogramm des Landes NRW) im Jahre 2005/2006 eine Projektskizze erarbeitet. Diese umfasste – neben dem eigentlichen Stadtzentrum – aufgrund seiner integrierten Lage in der Innenstadt u.a. das Gelände der Papierfabrik Zanders. Aufgrund der immer wieder aufkeimenden Verkaufs- und Stilllegungsgerüchte wurde das Mit- oder gar Überdenken von Zanders in dem sogenannten „Fenster 3 – Möglichkeitsraum M-real-Gelände“ in einem zu erstellenden Stadtentwicklungskonzept von den Experten zwar aus planerischer Sicht befürwortet, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht bislang jedoch nicht umgesetzt. Diese Entscheidung wurde vor dem Hintergrund getroffen, die Stilllegungsgerüchte nicht zu fördern, den Standort der Papierfabrik an der Gohrsmühle nicht in Frage stellen oder gar überplanen zu wollen, sondern durch Bestätigung des Fortbestands und Integration des bestehenden Betriebs innerhalb eines Innenstadtentwicklungskonzeptes einen Beitrag zur Standortsicherung zu leisten.



Projektskizze (2005/ 2006) - Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept

Im Projektansatz :innenstadtperspektive (02/2006) heißt es, eine stärkere Vernetzung der sich bisher voneinander abwendenden Bereiche (Innenstadt und Gohrsmühle), eine Akzentuierung und Gestaltung ihrer Eingangssituation und eine Gestaltung der zugleich trennenden wie verbindenden Verkehrsflächen (Straße ‚An der Gohrsmühle‘) biete die Chance, die Erkennbarkeit und Orientierung der Stadtmitte besser auszugestalten.

Im Memorandum („Verfassung“) zum Integrierten Innenstadtentwicklungs-konzept Stadt :gestalten (Regionale 2010) wird ausgeführt, es „soll insbesondere der südlich angrenzende Industriestandort bei allen Überlegungen zur Bergisch Gladbacher Stadtmitte stets mitgedacht werden, um sich keine Optionen für eine heute noch nicht absehbare zukünftige Entwicklung dieser Bereiche zu verbauen.“

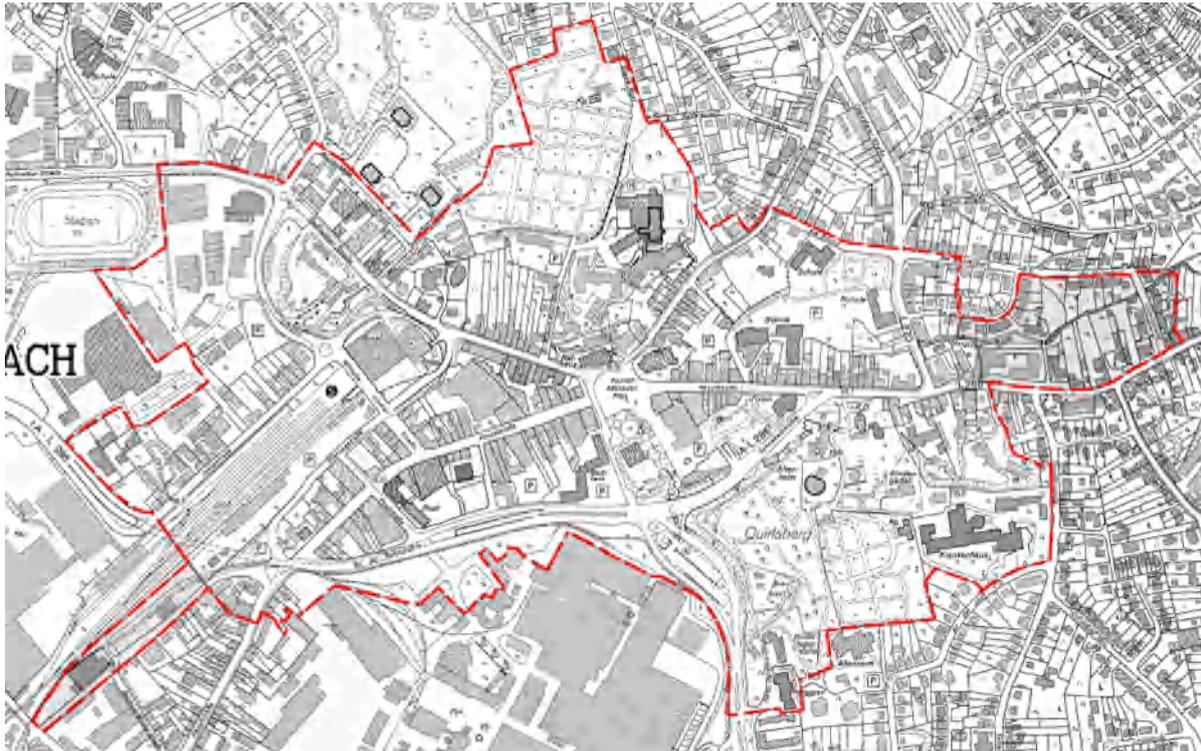
Auch das Projekt „RegionGrün – Entlang der Strunde“ streift das Werksareal mit einem regionalen Fuß- und Radweg.

Die Umgestaltung des Werks-Eingangsbereichs - Rücknahme Werkszaun, Öffnung des Betriebsgeländes, Offenlegung des Gewässers, Gestaltung des Freiraumes entlang der offen gelegten Strunde (siehe nachfolgende Entwurfsplanung) - ist in der Vergangenheit an den jeweiligen Eigentümern gescheitert.



Entwurfsplanung Atelier LOIDL (2010) – Freiräume entlang der Strunde

Zur Umsetzung und Sicherung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen im Zuge des Städtebauförderprojektes Stadt :gestalten hat die Stadt bereits zu Beginn der Projektierung für die fördergegenständlichen Bereiche ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgesetzt (Rechtskraft Sanierungssatzung seit 10.11.2007). Darüber hinaus wurde das Gebiet vom Rat der Stadt am 29. September 2009 gemäß § 171 b BauGB als Stadtumbaugebiet festgelegt. Darin enthalten sind Teilbereiche des Zanders-Areals, und zwar die dem Stadtzentrum zugewandten und an der Straße ‚An der Gohrsmühle‘ gelegenen, unbebauten Freiflächen.



Sanierungsgebiet Stadtmitte (rot umrandet)

Für das Gelände der Firma Zanders GmbH in der Innenstadt von Bergisch Gladbach werden seitens des neuen Eigentümers, der Firma Mutares AG, Restrukturierungsmaßnahmen entwickelt und umgesetzt. Anfang 2016 wurde das Gesamtareal der Firma Zanders GmbH auf dem Immobilienmarkt zum Verkauf angeboten. Zwecks Kapitalbeschaffung wurde ein Käufer für Teilbereiche, die nach der Restrukturierung des Betriebes freigesetzt und einer anderen veränderten Nutzung zugeführt werden könnten, gesucht.

Die Stadt unterstützt den Restrukturierungsprozess mit dem Ziel, den Fortbestand der Papierfabrik Zanders in Bergisch Gladbach zu gewährleisten und möchte zur Standortsicherung beitragen.

Im Rahmen des Restrukturierungsprozesses gilt es u.a. zu beurteilen und zu entscheiden, wie – neben der Standortsicherung der Papierfabrik – eine eigentümerseitig angestrebte Umnutzung und teilweise Neuordnung frei werdender Teilbereiche des Firmenareals mit Anbindung, Verflechtung und Entwicklung an die angrenzenden bestandsgebundenen Bereiche in der südlichen Innenstadt - unter der Prämisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - ermöglicht werden kann.

Um städtebauliche Missstände zu verhindern und die notwendige städtebauliche Entwicklung zu ordnen und zu lenken, hat die Stadt Bergisch Gladbach sich zur Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB entschlossen.

Zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 165 Absatz 3 BauGB hat der Rat der Stadt am 03. Mai 2016 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 BauGB beschlossen. Der

Beschluss ist am 04. Juni 2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die **vorläufigen** Zielsetzungen für den Untersuchungsraum sind:

- Standortsicherung der Papierfabrik Zanders GmbH
- Klärung der Rahmenbedingungen und Schaffung der Voraussetzungen für eine Optimierung der technischen Infrastruktur der Papierfabrik Zanders GmbH (Klärwerk und Kraftwerk)
- Erhalt, Sicherung und Integration der Papierfabrik Zanders GmbH in eine die südliche Innenstadt umfassende städtebauliche Neuordnung
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Neunutzung der nicht mehr für die Papierproduktion benötigten Flächen
- Wiedernutzbarmachung brachliegender und mindergenutzter Flächen
- Ergänzung und Optimierung der Erschließung für alle Verkehrsarten (Fahrverkehr (IV), Güterverkehr, ÖPNV, Radverkehr, fußläufiger Verkehr)
- Sicherstellung einer höchstmöglichen Verträglichkeit der Nutzungen mit der Innenstadt, der Gesamtstadt und der Region.

Hinter den oben genannten Zielen stehen bereits heute konkrete städtebauliche Überlegungen:

- Der Eingangsbereich des Werkes, der in der vom Bahnhofsbereich ausgehenden Achse Poststraße liegt und eine hohe stadträumliche Qualität besitzt, soll in die Gestaltungskonzeption für den ‚Stadtboulevard Gohrsmühle‘ einbezogen werden und damit zur Integration des Werksgebietes in den Stadtkörper beigetragen. Zudem werde die Möglichkeit geschaffen, das Werk zu präsentieren.
- Durch die Offenlegung der Strunde auf dem Werksgebiet kann ein enger inhaltlicher Bezug zum Fenster 2 – Stadtgarten (siehe Abbildung Projektskizze (2005/2006) - Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept) hergestellt werden. Die Offenlegung der Strunde wird maßgeblich von dem dort stehenden Bürogebäude beeinflusst (siehe Abbildung Entwurfsplanung Atelier LOIDL (2010) – Freiräume entlang der Strunde). Daher sahen die bisherigen Planungen vor, die Strunde unterirdisch zu führen. Eine aktivere Gestaltung dieser Freiräume kann voraussichtlich zu einem Eingriff in die bestehende Bausubstanz führen. Es ist damit grundsätzlich denkbar, dass auch die derzeit noch auf dem Gelände befindlichen Bürogebäude abgerissen werden, um dort öffentliche Freiräume zu schaffen.
- Ein regionaler Fuß- und Radweg entlang der Strunde (Projekt „RegioGrün“) kann über das Gelände geführt werden. Damit werden Bereiche für die Bevölkerung erlebbar, die bisher nicht zugänglich waren.
- Die Rücknahme des Werkzaunes und eine Auflockerung der dichten Eingrünung entlang des Werksgebietes können zur besseren Integration in die Stadt beitragen, da sich das Gelände dadurch nicht mehr so abschotten würde.

Da es sich bei den genannten Zielen der Entwicklungsmaßnahme um **vorläufige** Zielsetzungen handelt, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit absoluter Sicherheit vorhergesagt werden, welche einzelnen Maßnahmen schließlich in der Entwicklungssatzung beschlossen werden. Es liegt in der

Natur des städtebaulichen Instruments, dass die endgültigen Nutzungen zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme noch nicht abschließend benannt werden können. Hierfür werden gerade die vorläufigen Untersuchungen durchgeführt. Erst mit Abschluss dieser Untersuchungen, können die finalen Ziele und Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt werden.

Mit dem Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Entwicklungsgebiets steht der Stadt Bergisch Gladbach ein Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu.

Um die vorläufigen Ziele der Entwicklungsmaßnahme in der Zwischenzeit abzusichern, wird die Vorkaufsrechtssatzung für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich aufgestellt. Der Erwerb des gesamten Areals oder von Teilflächen durch die Stadt bringt den Vorteil mit sich, dass die städtebaulichen Vorstellungen für die Integration des Werkes in die Gesamtstadt nicht an Entwicklungsabsichten oder gegenläufigen Interessen von privaten Investoren scheitern kann. Wie bereits erwähnt, ist die Umgestaltung des Werks-Eingangsbereichs aufgrund privater Interessen in der Vergangenheit nicht zustande gekommen. Darüber hinaus sind nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt in den Entwicklungsbereichen auch solche Nutzungen möglich, die für einen privaten Investor, mangels Gewinnerzielung, nicht erstrebenswert sind, beispielsweise die Festsetzung öffentlicher Freiflächen und die Erlebbarkeit des alten Betriebsgeländes.

Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadt soll eine positive städtebauliche Gesamtentwicklung inmitten des Bergisch Gladbacher Stadtzentrums und eine Integration des Standortes in diesen Bereichen sicherstellen. Die Flächen in diesem Bereich des zentralen Hauptortes erfordern eine qualifizierte Nutzung, die sowohl Rücksicht auf die Belange der angrenzenden Wohnquartiere und der Einzelhandelsstrukturen nimmt als auch weiterhin bestehende gewerblich-industrielle Nutzungen berücksichtigt bzw. eine mögliche Nachfolgenutzung in Betracht zieht. Die Vorkaufssatzung soll daher eine stadtentwicklungspolitisch nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Konzeption für die künftige Entwicklung des Gebietes sicherstellen.

Wie die Historie zeigt, stehen der Umsetzung diese städtebaulichen Maßnahmen mitunter privaten Interessen entgegen. Die Stadt als Eigentümerin der Fläche hat hingegen die Möglichkeiten, das Werksgelände in die Innenstadt gestalterisch zu integrieren, die Qualitäten des Areals herauszustellen und gleichzeitig ein lebendiges Quartier zu schaffen, in dem je nach den künftigen Entwicklungen gearbeitet, gewohnt und der Freiraum erlebt werden kann.

Die Verwaltung schlägt daher vor, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im ergänzenden Verfahren zu erlassen.

Die erneute Beschlussfassung über die Satzung zur Ausübung eines Vorkaufsrechts für den Bereich Bergisch Gladbach – „Gohrsmühle“ und die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB erfolgt vor dem Hintergrund des derzeit beim Verwaltungsgericht Köln anhängigen Klageverfahrens. Gegenstand des Verfahrens sind die Bescheide der Stadt über die Ausübung des Satzungs-vorkaufsrechts vom 09. März 2017. Im Laufe des Verfahrens sind Zweifel an der

Wirksamkeit geltend gemacht worden. Die Stadt geht nach wie vor von der Wirksamkeit der Satzung aus. Rein vorsorglich soll das ergänzende Verfahren zur Fehlerheilung durchgeführt werden. Über das Vorliegen eines Fehlers muss keine Gewissheit bestehen. Die Gemeinde darf das ergänzende Verfahren auch betreiben, wenn sie nicht vom Vorliegen eines Fehlers überzeugt ist, aber aufgetretenen Zweifeln vorsorglich begegnen möchte.

Die ursprüngliche Vorkaufsrechtssatzung vom 21. Dezember 2011 erlangt zusammen mit der nunmehr zu beschließenden Satzung als eine einheitliche Satzung, bestehend aus zwei Urkunden, Wirksamkeit.

Die Satzung tritt rückwirkend zum 05. Juni 2016 in Kraft. Die Entscheidung über eine rückwirkende Inkraftsetzung der Satzung sowie der Zeitpunkt der Rückwirkung liegen im Ermessen der Gemeinde. Bedenken gegen die Rückwirkung bestehen nicht. Durch die rückwirkende Inkraftsetzung verfolgt die Stadt das Ziel, etwaig bestehende Zweifel an der Wirksamkeit auszuräumen und die ergangenen Ausübungsbescheide auf eine sichere Rechtsgrundlage zu stellen. Vertrauensschutzgesichtspunkte, die einer rückwirkenden Inkraftsetzung entgegenstehen würden, sind nicht gegeben. Ein etwaiges Vertrauen der Betroffenen in das Fortbestehen der Ungültigkeit einer Norm ist sachlich nicht schutzwürdig. Vertrauensschutz kommt dort nicht in Frage, wo es kein Vertrauen geben kann oder wo es sachlich nicht schutzwürdig wäre. Die rückwirkende Heilung entspricht dem Grundsatz der Planerhaltung. Dem Satzungsgeber soll es nach Sinn und Zweck des § 214 Abs. 1 BauGB möglich sein eine Norm gleichen Inhalts rückwirkend zu ersetzen, wenn diese nur an solchen Fehlern leidet, die die Identität der Satzung nicht berühren. Durch das ergänzende Verfahren hat sich der Inhalt der Satzung nicht geändert. Es wurden die schon damals in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen explizit in den Satzungstext übernommen.

Anlage 1:

- Satzung der Stadt Bergisch Gladbach zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 04.06.2016 „Bergisch Gladbach - Gohrsmühle“ (inkl. Geltungsbereich und Begründung zur Satzung)