

### Amtliche Bekanntmachung

#### Satzung der Stadt Bergisch Gladbach zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 31.08.2017 „Bergisch Gladbach – Gohrmühle“

Aufgrund des § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) 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. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach in seiner Sitzung am 31.08.2017 folgende Satzung beschlossen:

#### Präambel

Die vorliegende Satzung der Stadt Bergisch Gladbach zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich Bergisch Gladbach – „Gohrmühle“. Das Gebiet ist aufgrund seiner Innenstadtlage und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt. Der Standort ist traditionell ein herausragender Gewerbe- und Industriestandort mit regionaler Bedeutung. Bereits im Jahr 2011 zum Zeitpunkt des erstmaligen Erlasses der Satzung hatte die Stadt erfahren, dass der damalige Betriebsinhaber der Papierfabrik beabsichtigt das Gesamtareal bzw. Teile davon zu veräußern. Mit Aufgabe des Betriebs oder auch nur der Teilstilllegung von Betriebsflächen würden städtebauliche Missstände entstehen, die es aufzuarbeiten gilt. Die Stadt verfolgt dabei zwei Ziele. Zum einen die Sicherung des verbleibenden Produktionsstandortes für den Zeitraum seines Bestandes. Zum anderen soll durch die Satzung sichergestellt werden, dass das Gelände einer notwendigen – den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprechenden – Gesamtentwicklung zugänglich bleibt.

#### § 1 Besonderes Vorkaufsrecht

Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zieht die Stadt Bergisch Gladbach eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 Abs. 1 BauGB in Betracht. Zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung vom 03. Mai 2016 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen beschlossen. Der Beschluss ist am 04. Juni 2016 öffentlich bekannt gegeben worden.

Die endgültigen Entwicklungsmaßnahmen können erst nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen im Einzelnen konkret festgesetzt werden.

Zum Erlasszeitpunkt zieht die Stadt die folgenden Entwicklungsmöglichkeiten in Betracht: Durch die Veräußerung von Teilen des Betriebsgeländes entstehen Freiflächen, die einer Nachfolgenutzung zugeführt werden sollen. Die möglichen Nachfolgenutzungen sind vielfältig. In Betracht kommt sowohl eine gewerbliche Nutzung der angrenzenden Gebiete, als auch die Ausweisung von Wohnnutzungen. Je nach Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kommt auch eine Festsetzung von Freiflächen in Betracht. Oberstes Ziel ist die Integration des verbleibenden Produktionsstandortes und der entstehenden Freiflächen in das städtebauliche Gesamtfeld. Im Rahmen dieser die südliche Innenstadt umfassenden Integration zieht die Stadt vor allem die Öffnung des bisher hermetisch abgeriegelten Werksgeländes und soweit die weiterhin laufenden Produktionsprozesse dies erlauben, auch die Offenlegung der Strunde in Betracht. Das freigesetzte Gebiet soll schließlich neu erschlossen und in ein erweitertes Fuß-, Rad- und Verkehrsnetz eingebunden werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Gohrmühle“ steht der Stadt Bergisch Gladbach gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht zu.

#### § 2 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung wird begrenzt durch die Straßen An der Gohrmühle 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;

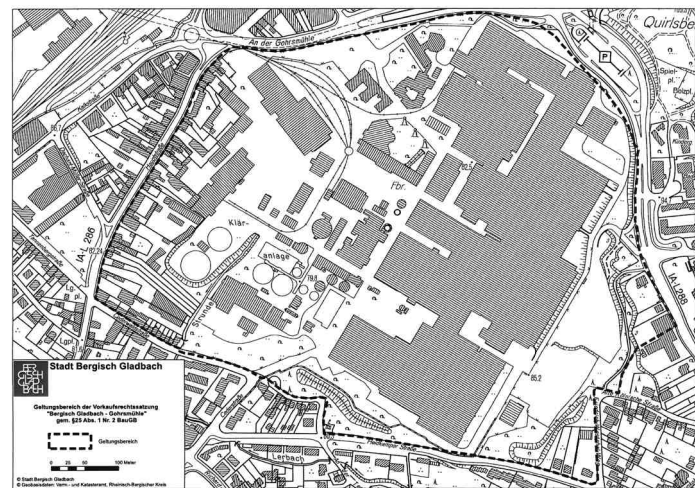
285; 286; 287; 288,  
 Flur 26, Flurstücke 195; 201; 224; 428; 707; 715; 716; 717; 718; 722; 723; 724; 728; 729; 730; 733; 734; 735; 738; 739; 752; 754; 755; 759; 780; 781; 890; 898,  
 Flur 27, Flurstücke 88; 104; 105; 106; 108; 109; 145; 146; 147; 150; 160; 162,  
 Flur 41, Flurstücke 1; 2; 3; 5; 8; 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 räumlichen Geltungsbereichs sind im beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, im Maßstab 1 : 5.000 dargestellt.

#### § 3 Inkrafttreten der Satzung

Diese Vorkaufsrechtsatzung tritt rückwirkend zum 05. Juni 2016 in Kraft.



#### Hinweis

Die Satzung wird bei der Stabsstelle Stadtentwicklung, Zimmer 107 oder 108A, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach zu jedermanns Einsicht während der Öffnungszeiten bereitgehalten. Allgemeine Öffnungszeiten sind vormittags: montags bis freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr und nachmittags: montags bis mittwochs von 14.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Über den Inhalt der Satzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

#### Bekanntmachungsanordnung

Der Beschluss des Rates über die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die Vorkaufsrechtsatzung tritt rückwirkend zum 05. Juni 2016 in Kraft.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen von Satzungen gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigungsverfahren wurde nicht durchgeführt,
- eine Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Bergisch Gladbach vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bergisch Gladbach, den 06.10.2017

Lutz Urbach