

Satzung der Stadt Bergisch Gladbach zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 31.08.2017 „Bergisch Gladbach - Gohrsmühle“

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 – „Gohrsmühle“. 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 Produktionsstandorts und der entstehenden Freiflächen in das

städtebauliche Gesamtumfeld. 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 Verkehrswegenetz eingebunden werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich „Gohrsmühle“ 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 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 Vorkaufsrechtssatzung 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 Vorkaufsrechtssatzung tritt rückwirkend zum 05. Juni 2016 in Kraft.

Hinweis:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NRW kann gemäß § 7 Abs. 6 GO NRW gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin/der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit im vollen Wortlaut öffentlich bekannt gemacht.

Bergisch Gladbach, den 06.10.2017

Lutz Urbach

Die Satzung vom 31.08.2017 wurde am 18.10.2017 im Kölner Stadtanzeiger und in der Bergischen Landeszeitung veröffentlicht und ist rückwirkend ab 05.06.2016 in Kraft getreten.

Anlage 1: Begründung

1. Anlass für die ursprüngliche Satzung und Hintergrund zum ergänzenden Verfahren

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 14.12.2011 „Bergisch Gladbach – Gohrsmühle“ Gebrauch gemacht. Hintergrund waren die bereits zum erstmaligen Erlasszeitpunkt bekannten Veräußerungsabsichten der damaligen Betriebsinhaber. Durch den Verkauf des Gesamtareals oder auch nur von Teilflächen des Betriebsgeländes sind städtebauliche Missstände zu befürchten. Die Vorkaufsrechtssatzung soll dazu dienen, die durch den Verkauf von Produktionsflächen zu erwartenden Veränderungsprozesse städtebaulich zu strukturieren und in die Gesamtstadt einzubinden.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 28.12.2016 hat die Zanders GmbH weite Teile des Betriebsgrundstücks an die TRIWO Technopark Bergisch Gladbach GmbH veräußert. Die Stadt hat daraufhin von dem ihr zustehenden Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht. Die Ausübungsbescheide wurden vom Käufer angefochten. Derzeit ist das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Köln anhängig. 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 gem. § 214 Abs. 4 BauGB 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.

2. Geltungsbereich der Satzung

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.

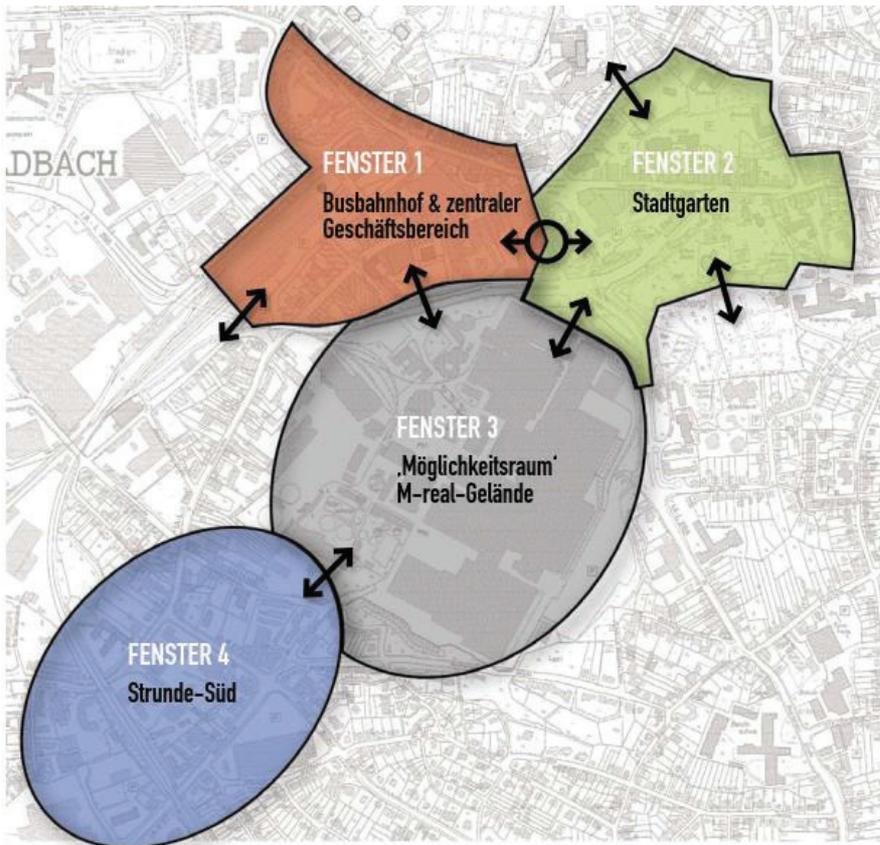
Die Satzung umfasst nicht nur das Werksgrundstück der Firma Zanders GmbH, sondern auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Firmengelände durch die erwarteten städtebaulichen Veränderungen in sein Umfeld eingebunden werden kann (Erschließungen bzw. städtebauliche Arrondierungen angrenzend zum derzeitigen Betriebsgrundstück).

Angesichts der mit der konflikträchtigen Gemengelage verbundenen komplexen Rechtslage wurde 1990 ein Bebauungsplan (Nr. 2171 – An der Gohrsmühle II) zur Sicherung des Betriebs und zum Schutz der angrenzenden Nutzungen aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt für das Betriebsgelände ein Industriegebiet fest, das am Rand von Mischgebieten, Gewerbegebieten, einem Kerngebiet und allgemeinen Wohngebieten umringt wird.

3. Städtebauliche Maßnahmen

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 Innenstadtentwicklungskonzept 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.“*

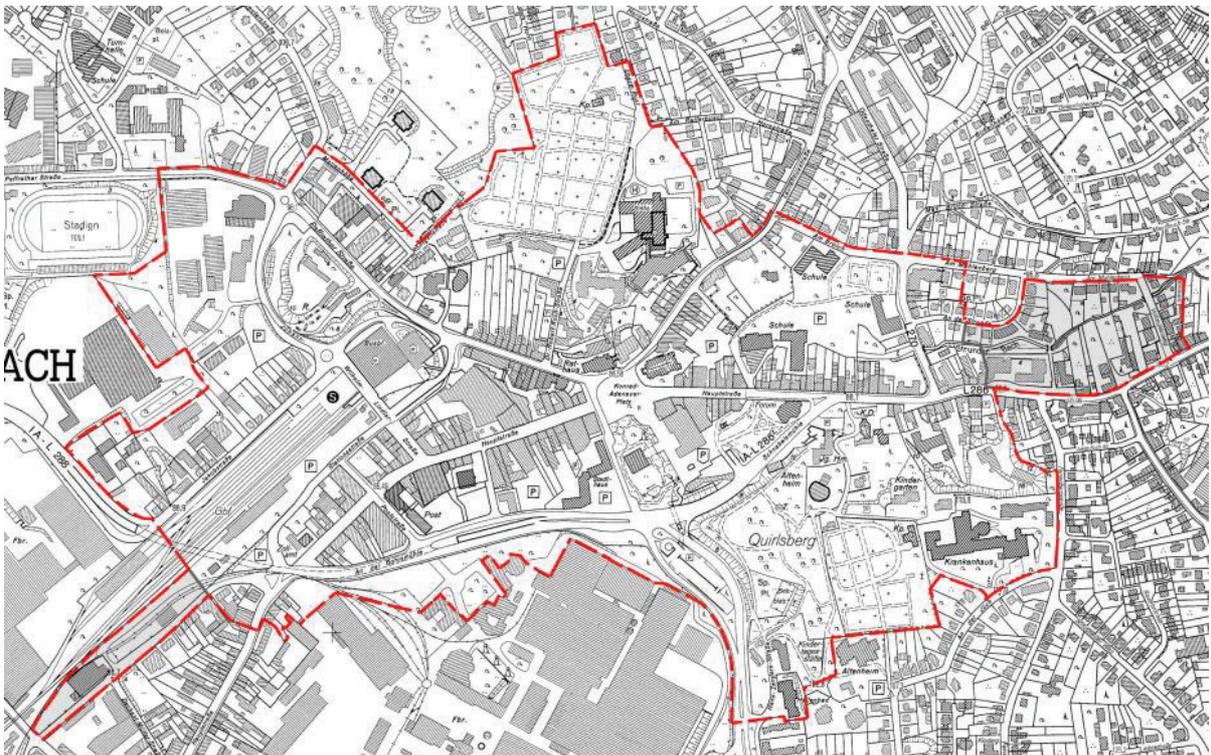
Auch das Projekt „RegionGrün – Entlang der Strunde“ streift das Werksareal mit einem regionalen Fuß- und Radweg.

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 29.09.2009 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 Gohrmühle‘ 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.

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 hat der Rat der Stadt am 03.05.2015 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 165 Absatz 4 BauGB beschlossen.

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 diesen Zielen verbergen sich bereits 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 Werksgeländes in den Stadtkörper beigetragen. Zudem werde die Möglichkeit geschaffen, das Werk zu präsentieren.

- Durch die Offenlegung der Strunde auf dem Werksgelände kann ein enger inhaltlicher Bezug zum Stadtgarten hergestellt werden. Die Offenlegung der Strunde wird maßgeblich von dem dort stehenden Bürogebäude beeinflusst. 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 Werksgeländes 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 dieses 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 förmlich festgesetzt werden.

Mit dem Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Entwicklungsgebiets stünde 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 2 dargestellten Geltungsbereich aufgestellt. Die Erwerbsmöglichkeit von Teilflächen oder des gesamten Areals durch die Stadt stellt sicher, dass die städtebaulichen Vorstellungen für die Integration des Werkes in die Gesamtstadt umgesetzt werden können und nicht wie in der Vergangenheit an den Entwicklungsabsichten oder gegenläufigen Interessen von privaten Investoren scheitert. 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.

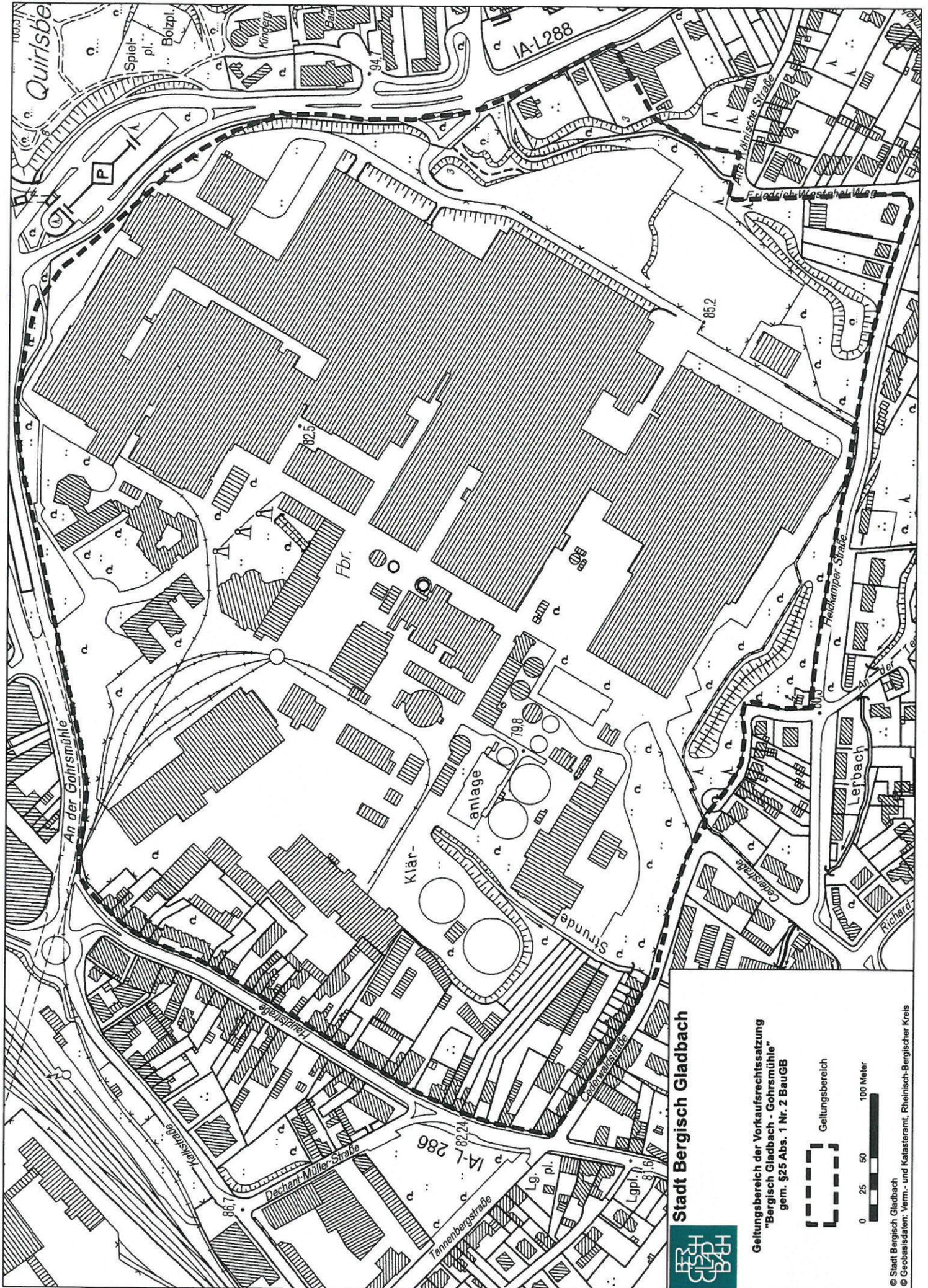
4. Rückwirkende Inkraftsetzung

Die Satzung tritt rückwirkend zum 05. Juni 2016 in Kraft. Die ursprüngliche Vorkaufsrechtssatzung vom 21.12.2011 erlangt zusammen mit der nunmehr beschlossenen Satzung als eine einheitliche Satzung, bestehend aus zwei Urkunden, Wirksamkeit.

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 nach Sinn und Zweck des § 214 Abs. 1 BauGB.

Der Rückwirkungszeitpunkt entspricht dem Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beschlusses über die Durchführung vorbereitender Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Die Entwicklungsmaßnahme ist die von der Stadt bereits zum erstmaligen Erlasszeitpunkt in Betracht gezogene städtebauliche Maßnahme.

Anlage 2: Geltungsbereich



Stadt Bergisch Gladbach



Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung
 "Bergisch Gladbach - Gohrsmühle"
 gem. §25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

