

Satzung der Stadt Gummersbach

Vorkaufsrechtssatzung „Gummersbach – Kaiserstraße – Mitte“

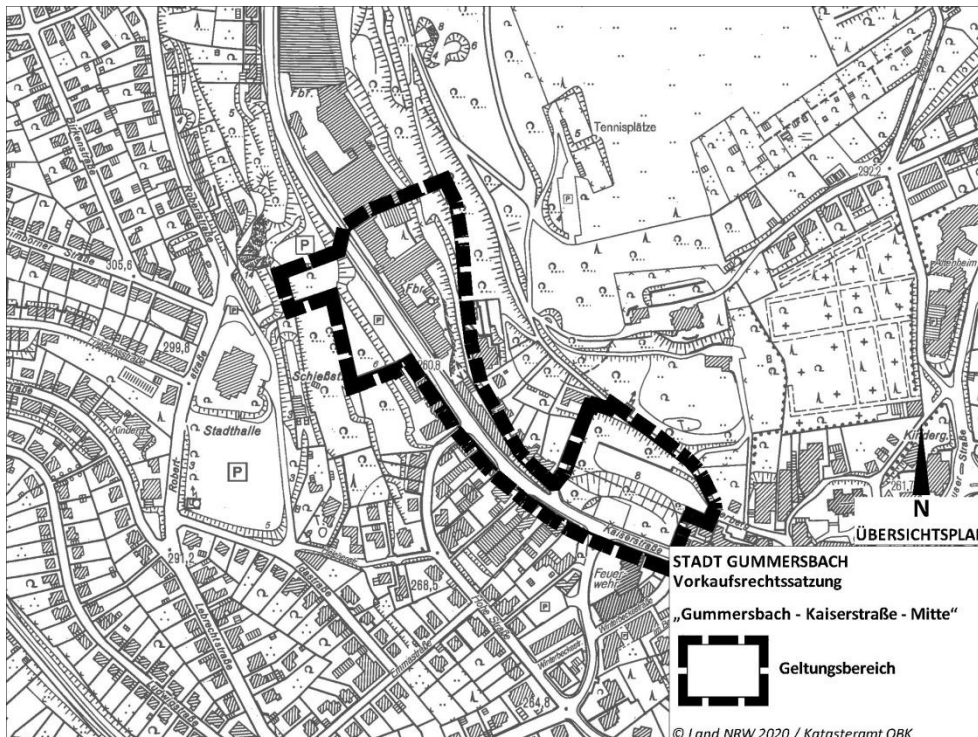
Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202) und § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Rat der Stadt Gummersbach in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) die nachfolgende Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand und Zweck des Vorkaufsrechtes

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung zieht die Stadt Gummersbach die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen in Betracht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt an den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung ein Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Gummersbach – Kaiserstraße – Mitte“ ist im Original im Maßstab 1:1000 durch Umrandung gekennzeichnet. Das Original ist dieser Satzung als Anlage beigefügt. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung „Gummersbach – Kaiserstraße – Mitte“ ist nachfolgend verkleinert dargestellt.



Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung „Gummersbach – Kaiserstraße - Mitte“

§ 3 Inkrafttreten

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

Gummersbach, den

Frank Helmenstein
Bürgermeister

Begründung

Nach der Geschäftsaufgabe des Tapetenherstellers „Pickhardt + Siebert“ in der Kaiserstraße 2018, ist ein Teil des Firmenstandortes an die Firma „Dörrenberg Edelstahl“ veräußert worden. Die weiteren verbliebenen Gebäude stehen heute leer.

Die städtebauliche Situation des ehemaligen P+S-Geländes stellt sich heute folgendermaßen dar:

Auf dem nordwestlichen Grundstücksbereich wurden einige Gebäudeteile bereits abgerissen. Südöstlich befinden sich weitere Gebäude unterschiedlicher Größe und ein großes leerstehendes Lagergebäude. Gegenüber dem ehemaligen Firmengelände befindet sich eine befestigte Fläche, die als Parkplatz dient. Südlich entlang der Kaiserstraße grenzen kleinteilige und gemischte Nutzungen an. Südöstlich daran grenzt eine größere Brache, die teilweise befestigt ist und auf der sich Baumbestand befindet. Der Standort des ehemaligen P+S-Geländes und der gesamte Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung liegen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und somit zentral im Gummersbacher Stadtgebiet.

Der Grundstücksbereich des ehemaligen P+S-Geländes liegt heute im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und 1a „Art und Maß der baulichen Nutzung“ der Stadt Gummersbach. Der Bereich der ehemaligen Tapetenfabrik ist im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Ziel des Bebauungsplanes war es, den Standort der Firma P+S zu sichern. Die gewerbliche Festsetzung ist heute nicht mehr geeignet, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Das Gelände wurde 2019 von der Firma Ahrens Real Estate GmbH erworben, um auf den Flächen die Umnutzung eines ehemaligen Büro- und eines Lagergebäudes in Wohnungen zu ermöglichen. Ein Antrag gemäß § 12 BauGB auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde bei der Verwaltung gestellt und der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Gummersbach – ehemalige Tapetenfabrik“ gefasst.

Parallel zu diesen Entwicklungen hat die Stadt Gummersbach in der Vergangenheit versucht, durch Stadterneuerungsmaßnahmen den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort "Innenstadt" zu stärken und weiter zu entwickeln. Das langfristige Ziel der Stadt Gummersbach ist es, den Standort der Innenstadt als Einheit weiter zu entwickeln und dabei auch die Nachverdichtung größerer Freiflächen in der Nähe zur Innenstadt zu fördern; Die Zielsetzung ist es daher, ein nachhaltiges und wirtschaftlich tragfähiges Konzept für die zukünftige Entwicklung des ehemaligen P+S-Geländes und dem näheren Umfeld an der Kaiserstraße zu erarbeiten.

Aufgrund der Erfahrungen anderer Städte und Gemeinden mit der Revitalisierung von innenstadtnahen Gewerbebrachen erscheint eine "Mischnutzung" die zukunftsträchtigste Perspektive vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung zu sein. Im Rahmen von weiteren Untersuchungen sind die möglichen Größenordnungen und Verteilungen von Gewerbe, Dienstleistungen, Büro- und Freizeitnutzungen, Wohnen, soziale und kulturelle Infrastruktur, aber auch innenstadt-verträglichem Einzelhandel zu analysieren, zu quantifizieren und im Hinblick auf ihre Auswirkungen für die Innenstadt, aber auch die Gesamtstadt und die Region, abzuwägen.

Insgesamt ist anzustreben, entlang der Kaiserstraße einen städtebaulich hochwertigen Stadtbereich zu entwickeln, welcher im weiteren Umfeld von Fachhochschule, Büro- und Wohnnutzungen auch optisch-gestalterisch einen attraktiven Eindruck hinterlässt. Es ist beabsichtigt, die abgestimmte Rahmenplanung bzw. Nutzungskonzeption in formelle Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahren zu überführen.

Eine Weiterveräußerung der Grundstücke an Dritte im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung würde die Umsetzung der mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung verfolgten Zielsetzungen wesentlich erschweren. Es ist zu vermeiden, dass besser vermarktbarere Teilbereiche im Geltungsbereich der Satzung an Dritte verkauft werden und die vom neuen Eigentümer angestrebten Nutzungen zur Einschränkung der Nutzbarkeit von Restflächen führen.

Die Vorkaufsrechtssatzung „Gummersbach – Kaiserstraße – Mitte“ versetzt die Stadt in die Lage, bei Grundstücksverkäufen im Satzungsgebiet den zur Durchführung der vorgenannten städtebaulichen Maßnahmen erforderlichen Grunderwerb bedarfsgerecht zu tätigen.

Stadt Gummersbach
Ressort Stadtplanung
i.A.

Backhaus
Ressortleitung Stadtplanung

Der Rat der Stadt Gummersbach hat in seiner Sitzung am (Datum des Ratsbeschlusses) beschlossen, die vorstehende Begründung der Vorkaufsrechtssatzung „Gummersbach – Kaiserstraße – Mitte“ beizufügen.

Bürgermeister

Siegel

Stadtverordneter