Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 36/2025 öffentlich			
	Mitzeichnungen				
Dezernat: III FBL: Herr Gal	FBL 1	FBL 9			
AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Metzemacher					

Vorgesehene Beratungsfolge	
Gremium	Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe	31.03.2025
Rat	31.03.2025

TOP Vorkaufsrechtssatzung für die Westliche Erweiterung Gewerbepark Bergheim

Beschlussvorschlag

Der Rat der Kreisstadt Bergheim beschließt den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit der Bezeichnung „Vorkaufsrechtssatzung für die Westliche Erweiterung Gewerbepark Bergheim" in der aus der Anlage ersichtlichen Fassung. Die Anlage ist Bestandteil des Ratsbeschlusses.

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Eine Umsetzung dient der Förderung des Strukturwandels und soll die digitale Transformation der Region nachhaltig unterstützen. Für das Satzungsgebiet beabsichtigt die Kreisstadt Bergheim, die Flächen zu entwickeln, insbesondere um die Erschließung des geplanten Gebietes zu sichern und für eine gewerbliche Nutzung geeignete Grundstücke zu schaffen.

2. Sachverhalt

Ausgangslage

Der Geltungsbereich der im Entwurf vorliegenden Vorkaufsrechtssatzung befindet sich im südwestlichen Teil des Gebietes der Kreisstadt Bergheim. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Teilfl. 48, Teilfl. 49, Teilfl. 50, Teilfl. 51, Teilfl. 52, Teilfl. 53, Teilfl. 55, Teilfl. 57, Teilfl. 59, Teilfl. 61, Teilfl. 63, Teilfl. 64, Teilfl. 65, Teilfl. 66, Teilfl. 67, Teilfl. 68, Teilfl. 69, Teilfl. 70, Teilfl. 71, Teilfl. 72, Teilfl. 73, Teilfl. 74, Teilfl. 77, Teilfl. 93 und Teilfl. 94 der Gemarkung Glesch in der Flur 17 sowie die Flurstücke Teilfl. 13, Teilfl. 14, Teilfl. 15, Teilfl. 16, Teilfl. 17, Teilfl. 18, Teilfl. 19, Teilfl. 20, Teilfl. 21 und 52 der Gemarkung Paffendorf in der Flur 9. Er ist rund 30,8 ha groß.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird im Norden und Nordosten hauptsächlich durch landwirtschaftliche Flächen definiert. Im zentral südlichen Bereich verläuft der Geltungsbereich weiter entlang des Elsdorfer Fließes. Die südliche Grenze wird erneut durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch eine im Flächennutzungsplan dargestellte Konzentrationszone für Windenergie definiert, in der zwei Windenergieanlagen verortet sind. Im Südwesten führt der Geltungsbereich entlang des Escher Fließes und setzt sich im Nordwesten entlang des Elsdorfer Fließes fort. Der Geltungsbereich umschließt den Bebauungsplan Nr. 308.

Im rechtsgültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Köln ist die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) für flächenintensive Großvorhaben dargestellt. Im 2. Entwurf des Regionalplanes Köln im Rahmen der Neuaufstellung (2024) wird für einen Teil des Geltungsbereiches ein „Bereich für zweckgebundene gewerbliche und industrielle Nutzungen Transformation (GIBTransformation)" sowie ein „Bereich für Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche (AFAB)" festgelegt.

Bereiche für zweckgebundene und gewerbliche und industrielle Nutzungen Transformation sind als Vorranggebiete festgelegt. Diese Bereiche dienen gem. § 38 LPIG NRW der Ansiedlung von Vorhaben für die Transformation der Industrie im Rheinischen Revier hin zu klimaschonenden Produktionsweisen. Planungen und Maßnahmen, die mit dieser nicht vereinbar sind, sind auszuschließen.

Mit Stellungnahme vom 15.11.024 im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Köln (vgl. Sitzungsvorlage 439/2024) hat die Kreisstadt Bergheim eine Arrondierung der GIBTransformationsfläche bis zur Konzentrationszone für Windenergie vorgeschlagen.

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bergheim wird der gesamte Geltungsbereich als „gewerbliche Bauflächen" dargestellt.

Im Jahr 2017 wurde das gemeinschaftliche regionale Gewerbeflächenkonzept des Rhein-Erft-Kreises beschlossen (vgl. Sitzungsvorlage 199/2017), welches u. a. einen Teil des Geltungsbereiches der im Entwurf vorliegenden Satzung als „Suchraum Westlich Terra Nova" festlegte. Im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes der Kreisstadt Bergheim wurde diese Fläche in das Konzept integriert und als Potenzialfläche ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund dient die Vorkaufsrechtssatzung der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung durch entsprechende Planungen, ist es von wesentlicher Bedeutung, auch die Flächenverfügbarkeit im Planungsgebiet sicherzustellen und bei Grundstücksverkäufen, die der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden, steuernd eingreifen zu können.

Anwendung des Vorkaufsrechts – Verfahren

Im Rahmen des Baugesetzbuches (BauGB) sind die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde in den §§ 24 bis 28 BauGB geregelt. Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Die konkrete Ausübung des einzelnen Vorkaufsrechts im Satzungsgebiet unterliegt der Einzelfallprüfung, d. h. einer konkreten städtebaulichen und wirtschaftlichen Prüfung hinsichtlich der Eignung des Grundstücks für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme. Das Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (Ermessensentscheidung). Neben der Begründung für die Vorkaufsrechtssatzung bedarf es einer eigenständigen Begründung für die Ausübung des Vorkaufsrechts im Einzelfall.

Das Vorkaufsrecht kann gem. § 28 BauGB nur binnen drei Monaten nach der Mitteilung des Kaufvertrages durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden. Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen. Die Gemeinde hat dann die Möglichkeit, nach Prüfung der Ausübung, ihr Vorkaufsrecht durch einen Ratsbeschluss und anschließend durch die Ausübung des Verwaltungsaktes in Anspruch zu nehmen.

Nach dem im BauGB (§ 28 Abs. 2 S. 2 i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB) angelegten Grundprinzip begründet die Gemeinde mit der Ausübung des Vorkaufsrechts einen neuen Kaufvertrag mit dem Verkäufer zu den Bedingungen des Kaufvertrages, der zuvor mit dem Käufer geschlossen worden ist. Die Satzung findet erst Anwendung, wenn ein Eigentümer in diesem Gebiet sein Grundstück verkauft.

Im Falle einer Verkehrswertüberschreitung kann die Gemeinde jedoch von dieser Grundregel abweichen. Sie ist gemäß § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB befugt, den von ihr zu zahlenden Preis für das Grundstück zu ändern, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise überschreitet (Verkehrswertgutachten). Diese Vorschrift soll die Gemeinden in die Lage versetzen, den vereinbarten Kaufpreis in solchen Fällen zu beeinflussen, in denen dies zur Förderung einer konkreten städtebaulichen Maßnahme angezeigt ist. In diesem Falle ist der Verkäufer allerdings berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten (vgl. § 28 Abs. 3 Satz 2).

Das preislimitierte Vorkaufsecht dient dazu, spekulative Grundstücksverkäufe, insbesondere im Zusammenhang mit der Ausweisung als Bauland, zu verhindern.

Daneben besteht nach dem Gesetz für den Käufer des Grundstücks die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht der Gemeinde abzuwenden, wenn die Voraussetzungen des § 27 BauGB vorliegen. Dies ist dann der Fall, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmbar ist und der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist plan- oder maßnahmenentsprechend zu nutzen und sich hierzu vor Ablauf der Dreimonatsfrist gegenüber der Gemeinde verpflichtet.

Begründung

Vorkaufsrechte können Störungen und Beeinträchtigungen abwehren, die der Bauleitplanung und anderen städtebaulichen Maßnahmen drohen, weil geplante Grundstücksverkäufe nicht mit ihren Zielen im Einklang stehen. Indem die Gemeinde als Folge der Ausübung des Vorkaufsrechts Grundeigentum in dem Gebiet erwirbt, wird es ihr zudem selbst möglich, unmittelbar auf die Verwirklichung der von ihr festgelegten städtebaulichen Ziele im

Geltungsbereich der Satzung Einfluss zu nehmen.

Die Kreisstadt Bergheim beabsichtigt, die Flächen nördlich der Bundesautobahn 61 einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Im Rahmen der Gebietsentwicklung sind aufeinander abgestimmte städtebauliche Maßnahmen beabsichtigt, deren übergeordnetes Planungsziel die Schaffung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit den Städten Bedburg und Elsdorf ist. Dieses Gewerbegebiet soll der örtlichen Nachfrage nach Gewerbeflächen Rechnung tragen und gleichzeitig den Strukturwandel im Rheinischen Braunkohlerevier aktiv gestalten. Der Wandel von einer Braunkohleregion zu einem zukunftsorientierten Technologiestandort stellt eine entscheidende Maßnahme zur Förderung nachhaltiger Entwicklung und wirtschaftlicher Diversifizierung dar. Um diesen Wandel erfolgreich zu bewältigen, ist es entscheidend gezielte Maßnahmen zu ergreifen, die sowohl die Ansiedlung von digitalaffinen Firmen als auch die Unterstützung der Erweiterungsabsichten bereits ortsansässiger Unternehmen fördern.

Die unmittelbare Umgebung des Microsoft-Rechenzentrums in Bergheim-Paffendorf bietet bedeutende Synergieeffekte für ein internationales Wissensnetzwerk sowie für interkommunale Kooperationen. Das Rechenzentrum stellt einen entscheidenden Faktor bei der Schaffung digitaler Dateninfrastrukturen im Rheinischen Revier dar und bildet somit eine solide Grundlage für die digitale Transformation der Region. Diese digitale Transformation führt zu substanziellen Folgeeffekten und einer gesteigerten Wertschöpfungskette, da sie die Implementierung innovativer Prozesse und Technologien ermöglicht, um die Effizient und Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen. Darüber hinaus birgt sie das Potenzial, eine lebendige Startup-Kultur zu entwickeln, die innovative Ideen fördert und die Bildung eines Technologie-Clusters vorantreibt. In diesem Cluster kommen Unternehmen, Forschungseinrichtungen und andere Akteure zusammen, um Synergien zu schaffen und die digitale Transformation weiter voranzutreiben. Diese Faktoren tragen dazu bei, einen attraktiven Standort zu schaffen, der die wirtschaftliche Dynamik in der Region weiter stärkt.

Im Rahmen der am 5. November 2024 beschlossenen Leitstrategie 2045 der Kreisstadt Bergheim wurden vier zentrale Leitthemen formuliert (vgl. Sitzungsvorlage 331/2024), die darauf abzielen, Bergheim zu einer lebendigen, zukunftsorientierten, nachhaltigen und smarten Stadt zu entwickeln. Die hier aufgezeigten Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung spielen eine entscheidende Rolle bei der Förderung bestehender Unternehmen, der Schaffung einer vielfältigen Branchenlandschaft sowie der Ansiedlung neuer Unternehmen, die als Wachstumsmotor für die gesamte Region fungieren können. Darüber hinaus wird angestrebt, attraktive Arbeitsplätze zu schaffen, um die wirtschaftliche Stabilität und Lebensqualität in der Stadt nachhaltig zu verbessern.

Bei der Planung und Entwicklung von Gewerbegebieten ist es von entscheidender Bedeutung, die umgebenden Siedlungs- und Landschaftsräume angemessen zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Integration des Gewerbegebietes in die bestehende Umgebung sorgfältig durchdacht werden sollte, um negative Auswirkungen auf die Lebensqualität der Anwohner und die natürliche Umgebung zu minimieren. Eine harmonische Einbettung in die Landschaft kann durch die Berücksichtigung von Faktoren wie Lärmschutz oder auch die Erhaltung von bestehenden Grünflächen erreicht werden. Zudem sollte die Erschließung des Gewerbegebiets so gestaltet werden, dass sie den Verkehrsfluss nicht unnötig belastet.

Diese städtebaulichen Entwicklungsziele sollen durch den Bebauungsplan Nr. 315 / Paffendorf „Westliche Erweiterung Gewerbepark Bergheim" vorbereitet und gesichert werden.

Die Kreisstadt Bergheim beabsichtigt deshalb, zur Sicherung der o. g. Planungsziele das ihr vom Bundesgesetzgeber eingeräumte Vorkaufsrecht mittels einer Satzung festzulegen.

Der Grunderwerb der benötigten Flächen soll frühzeitig erfolgen, um eine zügige und kostenorientierte Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele zu ermöglichen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücke an Dritte ohne den Zugriff der Kreisstadt Bergheim über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und damit der Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Kreisstadt Bergheim in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Auf den Erlass der Vorkaufsrechtssatzung wird verzichtet.

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (lfd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Die Satzung über besonderes Vorkaufsrecht ist als solche nicht haushaltsrelevant.

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen (ab 1. Quartal 2021)

Die Satzung über besonderes Vorkaufsrecht hat als solche keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen.

6. Bürgerbeteiligung

Eine gesetzliche Grundlage für eine Öffentlichkeitsbeteiligung besteht gemäß § 25 Abs. 1 BauGB nicht.

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Die Vorkaufsrechtssatzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.