Satzung der Stadt Wesseling vom 23.06.2020 zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts für den Bereich „Norton-Gelände“

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 16.06.2020, auf Grund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) und des § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)), folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Satzung der Stadt Wesseling zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des sogenannten „Norton-Geländes“ in Wesseling. Das „Norton-Gelände“ ist auf Grund seiner Nähe zur Wesselingener Innenstadt und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung.

Das Areal war bis zum Jahr 1992 ein traditioneller Industriestandort der Schleifmittelproduktion. Nach der Betriebseinstellung wurde das ca. 9 ha große „Norton-Gelände“ an eine private Immobilien- und Baugesellschaft veräußert. Die Nutzungs- bzw. Verkaufsabsichten der Eigentümerin für das Areal sind derzeit weder bekannt noch absehbar.

Seit 1992 hat sich das „Norton-Gelände“ zu einer Industriebrache, mit zunehmender Verwahrlosung und fortschreitendem Verfall der Industriebauten, entwickelt. Diese städtebaulichen Missstände haben negative Auswirkungen auf das Stadtbild Wesselings und beeinträchtigen zudem die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des „Norton-Geländes“.

Die Stadt Wesseling verfolgt zwei wesentliche Ziele:

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des „Norton-Geländes“ besteht zum einen Handlungsbedarf zur Durchführung von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts nach Kapitel 2 BauGB. Zum anderen soll durch die Satzung sichergestellt werden, dass das „Norton-Gelände“ der notwendigen - den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprechenden - Gesamtentwicklung zugänglich bleibt und für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mobilisiert werden kann.

§ 1 Besonderes Vorkaufsrecht

Für die in § 2 dieser Satzung bezeichneten Flächen zieht die Stadt Wesseling städtebauliche Maßnahmen entsprechend Kapitel 2 BauGB (besonderes Städtebaurecht) in Betracht. Zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen ist die zeitnahe Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB vorgesehen. Die tatsächlich anzuwendenden städtebaulichen Maßnahmen können erst nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen abgeleitet und festgelegt werden.

Zum Erlasszeitpunkt zieht die Stadt Wesseling die folgenden Entwicklungsszenarien in Betracht: Das brachliegende „Norton-Gelände“ weist eine hohe Standortgunst und Eignung als Innenentwicklungspotenzial für bauliche Nachfolgenutzungen auf. Die Umgebung ist durch eine heterogene Nutzung gekennzeichnet; das „Norton-Gelände“ befindet sich zwischen Gewerbe-/Industriegebieten, Wohngebieten und Gemeinbedarfseinrichtungen und hat durch seine Abgeschlossenheit eine erhebliche räumlich-funktionale Trennwirkung für die umgebenden städtischen Nutzungsbereiche.

Vorstellbar wären sowohl eine gewerbliche Nachnutzung des ca. 9 ha großen Geländes als auch städtebaulich sinnvolle, zumindest teilweise gemischte Nutzungsbereiche, die bestehende Strukturen der Umgebung aufgreifen könnten. Je nach Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wäre auch die Aufwertung vorhandener bzw. Schaffung neuer Grün- und Freiraumstrukturen denkbar.

Übergeordnetes Ziel der Stadt ist die räumliche und funktionale Einbindung des „Norton-Geländes“ in die umgebenden städtebaulichen Strukturen. Aufbauend auf dieser Zielsetzung und den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen wird die Mobilisierung des seit Jahrzehnten brachliegenden Betriebsgeländes, die Beseitigung der vorgenannten städtebaulichen Missstände, die Schaffung qualitätvoller Bebauungs- und Freiraumstrukturen sowie die Erschließung des neuen Stadtbereiches durch öffentliche Straßen-, Wege- und Grünverbindungen angestrebt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des „Norton-Geländes“ steht der Stadt Wesseling mit dieser Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung wird begrenzt durch die Unterführung am Kronenweg im Nordwesten, den parallel zur Stadtbahnlinie 16 Köln-Bonn liegenden öffentlichen Fußweg (Vorgebirgsstraße) im Nordosten, den Wendeplatz Vorgebirgsstraße und das Gewerbegebiet Rheinbogen im Osten, die öffentliche Grünfläche/Hangkante parallel zur Moselstraße im Südwesten sowie durch private unbebaute Grundstücke bzw. Gewerbegrundstücke am Kronenweg im Westen (vgl. Plankarte).

Entsprechend dem Liegenschaftskataster des Rhein-Erft-Kreises liegen folgende Flurstücke im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung:

Grundbuchbezirk 054699 Wesseling, Grundbuchblatt 3297
Gemarkung 4699 Wesseling
Flur 18, Flurstücke 138; 252; 253; 254; 255.

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist in der beigelegten Plankarte, die Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 3 Inkrafttreten der Satzung

Die Satzung der Stadt Wesseling zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts für den Bereich „Norton-Gelände“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling in Kraft.