

Begründung

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

1. Anlass und Notwendigkeit für den Erlass einer Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts für den Bereich „Norton-Gelände“

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (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 ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Dieses besondere Vorkaufsrecht bezieht sich auf Grundstücke in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen, wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass der Grunderwerb zur Sicherung dieser städtebaulichen Maßnahme erforderlich ist.

Die Stadt Wesseling beabsichtigt, von dieser gesetzlichen Möglichkeit mit dem Erlass der Satzung zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts für den Bereich „Norton-Gelände“ Gebrauch zu machen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Areals sicher zu stellen.

Das „Norton-Gelände“ ist aufgrund 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. Seitdem hat sich das Areal zu einer Industriebrache, mit zunehmender Verwahrlosung und fortschreitendem Verfall der Industriebauten, entwickelt. Die aus dieser jahrzehntelangen Fehlentwicklung resultierenden städtebaulichen Missstände sollen behoben und die Flächen gewerblich nutzbar gemacht werden.

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 e) BauGB insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand zu berücksichtigen. Gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 b) BauGB ist die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich zu berücksichtigen.

Das „Norton-Gelände“ ist seit den 1970er-Jahren Gegenstand von Bauleitplanverfahren. Bereits mit einem seit 1974 verbindlichen Bebauungsplan wurde das Planungsrecht für die Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten zwischen Kronenweg und Ahrstraße, u.a. für das „Norton-Gelände“ geschaffen. Nach der Betriebseinstellung 1992 hat die Stadt Wesseling einen neuen Bebauungsplan (Nr. 1/76 „In der Maar“) für den Bereich zwischen Kronenweg und Ahrstraße aufgestellt, um u.a. der neuen Eigentümerin des „Norton-Geländes“ eine städtebaulich sinnvolle und angemessene wirtschaftliche Entwicklung des Areals zu ermöglichen.

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/76 „In der Maar“ im Jahr 1997 wurde das „Gewerbegebiet Rheinbogen“ mit ca. 30 Gewerbebetrieben, einschließlich der öffentlichen Verkehrerschließung über die Vorgebirgsstraße und den neuen Kreisverkehr Ahrstraße mit optimalem Anschluss an die Autobahn A 555, realisiert.

Auf dem „Norton-Gelände“ hingegen hat sich jedoch trotz der vielfältigen, mit dem Bebauungsplan gegebenen Möglichkeiten, bis heute weder eine weitere bauliche Entwicklung im Bestand noch eine gewerblich-industrielle Neunutzung des Flächenpotenzials vollzogen.

Aufgrund der nahen Lage zur Innenstadt, der guten Anbindung an die Autobahn und die räumlich-funktionale Einbettung in bereits entwickelte Gewerbegebiete wird das Flächenpotenzial dieses Standortes derzeit nicht ausgeschöpft. Die fehlende Entwicklung dieser Flächen für die gewerbliche Nutzung führt zu städtebaulichen Missständen, die zu beheben sind.

Darüber hinaus ergeben sich städtebauliche Missstände auch aus den negativen Auswirkungen auf das Stadtbild und das Image Wesselings. Das Gelände ist ungenutzt und wird nur mangelhaft instandgehalten. Die meisten Gebäude, insbesondere das Haus am Kronenweg sowie das ehemalige Verwaltungsgebäude mit anschließender Produktionshalle, sind teils in erheblichem Maße dem Verfall preisgegeben; teils durch Zerstörungen der Bausubstanz, teils durch langjährigen Leerstand der Bauten. Insgesamt befinden sich die vorhandenen Gebäude in einem mangelhaften Bauzustand; sie wurden kaum instandgehalten und teilweise seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt. Neben einer bestehenden baulichen Gefährdungssituation entfaltet dieser Zustand eine erhebliche negative Ausstrahlungswirkung. Das Gelände befindet sich in zentraler, innenstadtnaher Lage des Wesseling Stadtgebietes. Es erstreckt sich über eine Länge von ca. 600 m entlang der Stadtbahnlinie 16 Köln-Bonn und nimmt aufgrund der Einsehbarkeit eine städtebaulich bedeutsame Lage ein. Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des „Norton-Geländes“ ist in erheblichem Maße beeinträchtigt.

Eine Abkehr von den vorhandenen städtebaulichen Missständen ist nach den Erfahrungen der vergangenen Jahrzehnte von der Eigentümerin des Geländes nicht zu erwarten. Bisherige Ansätze der Stadt Wesseling, die Eigentümerin bei der Ansiedlung von gewerblichen Vorhaben bzw. der Entwicklung neuer Bebauungskonzepte zu beraten, um die Mobilisierung dieses bedeutsamen Gewerbeflächenpotenzials zu unterstützen, haben insbesondere aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerin keinen Erfolg gebracht.

Um ihre Aktivitäten zur Entwicklung des „Norton-Geländes“ zu intensivieren, hat sich die Stadt Wesseling im Jahr 2014 mit Erfolg für das Projekt „Flächenpool“ beworben. Beim Flächenpool handelt es sich um ein vom Land NRW initiiertes Projekt, mit dem Kommunen bei der Revitalisierung von Brach- oder mindergenutzten Flächen unterstützt werden.

Im Vordergrund des Projekts stehen die Ermittlung der Eigentümerinteressen für die ausgewählten Flächen, die Erörterung von Entwicklungsperspektiven und Kosten einer Wiedernutzung sowie die Herbeiführung eines Interessenausgleichs zwischen den Kommunen und den Eigentümern. Das Land stellt den Kommunen hierzu einen Projektsteuerer zur Seite, der über umfangreiche Erfahrungen in der Brachflächenrevitalisierung verfügt und insbesondere analysierend, beratend und moderierend tätig wird.

Begleitet durch Mitarbeiter des Flächenpools hat die Stadt Wesseling die Gespräche mit der Eigentümerin des „Norton-Geländes“ im Jahr 2014 wieder aufgenommen. Leider haben auch die bisherigen Gespräche im Rahmen des Flächenpools NRW keine durchgreifenden Fortschritte für die nachhaltige Reaktivierung des „Norton-Geländes“ gebracht.

Die Aktivitäten des Flächenpools stehen noch in der Analysephase; aufgrund des geringen Interesses sowie relevanter Veränderungen auf Eigentümerseite konnte die notwendige Kooperationsvereinbarung zur aktiven Untersuchung, Planung und Reaktivierung des „Norton-Geländes“ von den Beteiligten bisher noch nicht unterzeichnet werden. Die Aktivitäten ruhen derzeit; mangels grundlegender Untersuchungen des brachliegenden Areals konnten deshalb weder Nutzungs-/Bebauungskonzepte noch wirtschaftliche Konzepte für das „Norton-Gelände“ erarbeitet werden.

Aufgrund der stetigen Fortentwicklung der städtebaulichen Missstände auf dem „Norton-Gelände“ ist die Stadt Wesseling der Auffassung, dass die angestrebte Mobilisierung und städtebaulich sinnvolle Entwicklung des brachliegenden Areals mit den üblichen Instrumenten der kommunalen Bauleitplanung (Aufstellung eines neuen bzw. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/76) alleine nicht erreicht werden kann.

Die Stadt Wesseling zieht daher für den Bereich des „Norton-Geländes“ die Durchführung von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts nach Kapitel 2 BauGB (besonderes Städtebaurecht) in Betracht.

Nach Auffassung der Stadt Wesseling besteht für den Bereich des „Norton-Geländes“ zum einen Handlungsbedarf zur Durchführung von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts nach Kapitel 2 BauGB, um eine weitere Verfestigung bzw. gar Vergrößerung der vorhandenen städtebaulichen Missstände vermeiden zu können. Zum anderen soll durch die Satzung sichergestellt werden, dass das „Norton-Gelände“, als bedeutendes innenstadtnahes Bauflächenpotenzial, der notwendigen - den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprechenden - Gesamtentwicklung zugänglich bleibt und für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mobilisiert werden kann.

Im Sinne der durch die Regionalplanung und das Baugesetzbuch vorgegebenen Priorität der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme unbebauter Außenbereiche sowie der in Wesseling festzustellenden enormen Nachfrage nach Gewerbeflächen ist es aus Sicht der Stadt Wesseling unverzichtbar, das ca. 9 ha große Innenentwicklungspotenzial für die angestrebte bauliche Nachnutzung zu reaktivieren.

Die städtebaulichen Ziele der Stadt Wesseling werden in Kapitel 3 dargestellt. Die in Betracht gezogene Durchführung von Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts dient der Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des „Norton-Geländes“, der Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Missstände, der Bereitstellung notwendiger Bauflächen insbesondere für gewerbliche Neuansiedlungen und der räumlich-funktionalen Einbindung des brachliegenden Areals in die umgebenden städtischen Strukturen. Die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen dient damit insbesondere dem Wohl der Allgemeinheit.

Zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über den Einsatz geeigneter Instrumente des besonderen Städtebaurechts und die Festlegungsvoraussetzungen ist die zeitnahe Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB vorgesehen; dies ist insbesondere notwendig, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen. Die tatsächlich anzuwendenden städtebaulichen Maßnahmen können erst nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen abgeleitet und festgelegt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der Erlass einer Satzung der Stadt Wesseling zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich. Aufgrund der Eigentumslage besteht die Möglichkeit, dass die im Rahmen der Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts festzulegenden Ziele durch eine Veräußerung der Grundstücke erschwert oder vereitelt werden. Zwar besteht auch in Satzungen des besonderen Städtebaurechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht. Dieses entsteht jedoch erst mit der förmlichen Festlegung des Gebietes. Bis diese erfolgt, muss daher eine Beeinträchtigung dieser geplanten Maßnahmen durch die Schaffung eines besonderen Vorkaufsrechts unterbunden werden.

2. Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung

Das von der Vorkaufsrechtssatzung umfasste „Norton-Gelände“ befindet sich südlich des Kronenwegs in zentraler, innenstadtnaher Lage des Wesselinger Stadtgebietes. Es erstreckt sich über eine Länge von ca. 600 m entlang der Stadtbahnlinie 16 Köln-Bonn und nimmt aufgrund der Einsehbarkeit eine städtebaulich bedeutsame Lage ein.

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

Die im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung liegenden Grundstücke in der Gemarkung 4699 Wesseling, Flur 18, Flurstücke 138, 252, 253, 254, 255 weisen eine Gesamtgröße von 87.364 qm auf und befinden sich seit Jahrzehnten im Eigentum einer privaten Immobilien- und Baugesellschaft. Es befinden sich weder städtische Grundstücke noch Grundstücke anderer privater Eigentümer*innen im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung.

3. Städtebauliche Planungen und Maßnahmen

Wie bereits in Kapitel 1 erläutert, ist das „Norton-Gelände“ aufgrund seiner Nähe zur Wesselingener Innenstadt und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung. Der seit der Betriebseinstellung fortschreitende Verfall des gesamten Areals und die entstandenen städtebaulichen Missstände beeinträchtigen nicht nur die sinnvolle Revitalisierung des mittlerweile seit Jahrzehnten brachliegenden Geländes, sondern haben in Anbetracht der unmittelbaren Lage entlang und Einsehbarkeit von der Stadtbahnlinie 16 Köln-Bonn erhebliche negative Auswirkungen auf das Stadtbild und Image Wesselings.

Seit 1992 war das „Norton-Gelände“ immer wieder Gegenstand von stadtentwicklungspolitischen Planungen und auch der konkreten rechtsverbindlichen Bauleitplanung der Stadt Wesseling. Der Bebauungsplan Nr. 1/76 „In der Maar“, innerhalb dessen sich das Areal befindet, ist seit 1997 rechtsverbindlich und ermöglicht seitdem vielfältige gewerblich-industrielle Nutzungsmöglichkeiten für das „Norton-Gelände“.

Während sich das Gewerbegebiet Rheinbogen erfolgreich entwickelt hat und die öffentliche Verkehrserschließung vollständig hergestellt wurde, haben auf dem „Norton-Gelände“ hingegen bis heute keine gewerbliche Umnutzungen oder Neuansiedlungen stattgefunden.

Die bisherigen Ansätze der Stadt Wesseling zur Unterstützung der Eigentümerin bei der Ansiedlung von Einzelvorhaben oder der Entwicklung neuer Baukonzepte für das „Norton-Gelände“ haben, insbesondere aufgrund der geringen Kooperationsbereitschaft der Eigentümerin, keinen Erfolg gebracht. Seitens der Eigentümerin und/oder potenzieller Investoren wurden der Stadt Wesseling zwischen 1997 und 2014 zwar mehrfach Vorschläge für Einzelvorhaben oder Konzepte für das Gelände vorgestellt. Diese konnten jedoch nicht umgesetzt werden, da sie z.T. bereits den Zielen der Regionalplanung widersprachen (z.B. großflächiger Einzelhandel) oder mit den stadtentwicklungspolitischen Zielen der Stadt Wesseling bzw. dem verbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/76 unvereinbar bzw. nicht genehmigungsfähig waren (z.B. KLV-Güterverteilzentrum, Logistik-/Speditionen mit 24 Stunden-Betrieb, Wohngebiete).

Einzelvorhaben wie z.B. ein Sport- und Fitnesszentrum, das nach dem Bebauungsplan Nr. 1/76 genehmigungsfähig gewesen wäre, konnten nicht umgesetzt werden, da die Eigentümerin nicht bereit war, Teilflächen des Areals zu verkaufen.

Die Stadt Wesseling hat im Jahr 2016 den Beschluss gefasst, ihren Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen und dieses Planverfahren parallel zur laufenden Neuaufstellung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln durchzuführen. Um aktuelle Planungs- und Untersuchungsgrundlagen dafür zu erarbeiten, wurden bzw. werden themenbezogene informelle Stadtentwicklungskonzepte für das Stadtgebiet Wesseling erarbeitet.

Beispielhaft zu nennen sind der Masterplan Einzelhandel (Beschluss des Rates 5/2018), das Handlungskonzept Wohnen (Beschluss des Rates 3/2018), das Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie (Beschluss des Rates 7/2019), das Integrierte Klimaschutzkonzept (Beschluss des Rates 7/2019) sowie die in Bearbeitung befindlichen Integrierten Verkehrs- und Radverkehrskonzepte.

Einige Fachkonzepte wurden bereits vom Rat der Stadt Wesseling als städtebauliche Entwicklungskonzepte i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und stellen somit wesentliche Belange der Stadtentwicklung dar, die bei der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung aller relevanten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Abwägungsgebot) einzustellen sind. Sie enthalten u.a. Ziele und Planungsinhalte für das „Norton-Gelände“, die bei der weiteren planerischen Entwicklung des Areals zu berücksichtigen sind.

Der Masterplan Einzelhandel enthält Festlegungen für die künftige planungsrechtliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Stadtgebietes, die in die Neuaufstellung des FNP Wesseling und die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen für bestimmte Plangebiete einfließen. Da der Bebauungsplan Nr. 1/76 „In der Maar“ Festsetzungen enthält, die den aktuellen Zielen der Stadt Wesseling zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entgegen stehen, besteht aus Sicht der Stadt Wesseling das Erfordernis zur sachgerechten Berücksichtigung dieses Belanges im Rahmen der notwendigen städtebaulichen Nachnutzungskonzeption für das „Norton-Gelände“.

Das im Juli 2019 beschlossene „Städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie (StEK 2019)“ enthält die Ermittlung und Darstellung der angemessenen Sicherheitsabstände zu Störfall-Betriebsbereichen, die Gliederung der angemessenen Sicherheitsabstände in verschiedene Planungsbereiche (Innerer/Mittlerer/Äußere Planungsbereiche A und B) sowie differenzierte Festlegungen zur künftigen Steuerung der Ansiedlung von nicht schutzbedürftigen bzw. schutzbedürftigen Nutzungen i.S.d. StEK 2019. Das Norton-Gelände ist von unterschiedlichen Planungsbereichen betroffen.

Da der Bebauungsplan Nr. 1/76 „In der Maar“ Festsetzungen enthält, die den aktuellen Zielen der Stadt Wesseling zur Steuerung von schutzbedürftigen Nutzungen/Vorhaben i.S.d. StEK 2019 und der Seveso-III-Richtlinie entgegen stehen, besteht aus Sicht der Stadt Wesseling das Erfordernis zur sachgerechten Berücksichtigung dieses Belanges im Rahmen der notwendigen städtebaulichen Nachnutzungskonzeption für das „Norton-Gelände“.

Das ebenfalls im Juli 2019 beschlossene Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Wesseling enthält Maßnahmen, die die nachhaltige und klimaangepasste Entwicklung von Gewerbegebieten und zugehörigen Ausgleichsflächen sowie ein Verkehrs- bzw. Mobilitätsmanagement zum Inhalt haben. Es ist davon auszugehen, dass aus diesem Arbeitsprozess Konzepte und Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung resultieren, die bei der Nachnutzungskonzeption des „Norton-Geländes“ Berücksichtigung finden sollen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen gemäß § 136 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB dazu beitragen, dass die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird und die Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird. Nach § 136 Abs. 4 Nr. 4 BauGB sollen die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert werden.

Vor diesem Hintergrund sind als prioritäre Zielsetzungen der Stadt Wesseling für das „Norton-Gelände“ zu nennen:

- Ø die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des „Norton-Geländes“ sowie die Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Missstände,
- Ø die nachhaltige Mobilisierung des bedeutsamen Flächenpotenzials im Sinne der Innenentwicklung und Brachflächenreaktivierung,
- Ø die Bereitstellung von Bauflächen insbesondere für gewerbliche Neuansiedlungen
- Ø die Öffnung des derzeit abgeschotteten Areals und dessen räumlich-funktionale Einbindung in die umgebenden städtischen Strukturen.

Diese Zielsetzungen werden durch nachfolgende städtebaulich-funktionale Ziele ergänzt:

- ∅ die Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nachteiligen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) und die Nahversorgungsbereiche/-standorte durch eine differenzierte planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung,
- ∅ die Berücksichtigung der Störfall-Thematik und Umsetzung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Stadt Wesseling zur Seveso-III-Richtlinie durch ein differenziertes Nutzungskonzept für das gesamte Areal,
- ∅ die Planung und Gestaltung eines zukunftsorientierten Gewerbestandortes mit besonderen städtebaulichen und ökologischen Qualitäten und hoher Nutzungsqualität für die neu anzusiedelnden Betriebe und deren Beschäftigte,
- ∅ der Erhalt und die Schaffung verschiedener Grün- und Freiraumstrukturen, mit guten ökologischen Standards und optimaler Vernetzung mit dem benachbarten Bestand,
- ∅ die Sicherung einer bestmöglichen Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung der hohen Anforderungen des Immissionsschutzes für die benachbarten Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen,
- ∅ die Ergänzung und Optimierung der Verkehrserschließung unter Berücksichtigung der möglichst stadtverträglichen Ausgestaltung des Gewerbeverkehrs und des Ausbaus leistungsfähiger Strukturen und Angebote des Umweltverbundes.

Es handelt sich bei den vorgenannten Zielen um die derzeitigen Entwicklungsziele, die mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sukzessive ergänzt und konkretisiert werden. Die finalen Entwicklungsziele für das „Norton-Gelände“ sowie die tatsächlich anzuwendenden städtebaulichen Maßnahmen können erst nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen abgeleitet und festgelegt werden.

Um die derzeitigen Entwicklungsziele für das „Norton-Gelände“ bis zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und der Einleitung einer städtebaulichen Maßnahme nach Kapitel 2 BauGB in der Zwischenzeit abzusichern, wird der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für den in der Plankarte dargestellten Geltungsbereich des „Norton-Geländes“ vorgesehen.

Die mit der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gegebene Möglichkeit des Grunderwerbs durch die Stadt Wesseling stellt sicher, dass das „Norton-Gelände“ im Sinne der angestrebten nachhaltigen Stadtentwicklung revitalisiert werden kann und die städtebaulichen Ziele und Vorstellungen nicht durch einen Eigentumswechsel erschwert oder verhindert werden.

4. Inkrafttreten und Rechtswirkung der Vorkaufsrechtssatzung

Die Satzung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts für den Bereich „Norton-Gelände“ soll durch den Rat der Stadt Wesseling beschlossen werden. Die vom Rat beschlossene Satzung wird mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesseling in Kraft treten.

Mit dem Inkrafttreten der Satzung steht der Stadt Wesseling ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu, das sie im Falle des beabsichtigten Verkaufs von im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücksflächen ausüben kann. Das besondere Vorkaufsrecht kann sowohl im Falle des beabsichtigten Verkaufs von Teilflächen als auch des gesamten Areals des „Norton-Geländes“ ausgeübt werden.