

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0330/2026  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	14.07.2026	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

### **Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch für das Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet „Bergisch Gladbach – Gewerbegebiet West“ die Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch.

Bestandteile der Satzung sind der Satzungstext gemäß Anlage 2 sowie der Lageplan über den räumlichen Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:1.000.

## Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
X		

Weitere notwendige Erläuterungen:

-

## Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
<b>konsumtiv:</b>					
<b>investiv:</b>					
<b>planmäßig:</b>					
<b>außerplanmäßig:</b>					

Weitere notwendige Erläuterungen:

Kostenwirksam, wenn das besondere Vorkaufsrecht gemäß Satzung von der Stadt Bergisch Gladbach ausgeübt wird.

## Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
<b>planmäßig</b>			
<b>außerplanmäßig:</b>			
<b>kurzfristig:</b>			
<b>mittelfristig:</b>			
<b>langfristig:</b>			

Weitere notwendige Erläuterungen:

Das Vorkaufsrecht kann über das bestehende Personal ausgeübt werden.

## Sachdarstellung/Begründung:

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 ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Bei der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts muss die Gemeinde nachweisen, dass der Grunderwerb zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahme erforderlich ist.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Teilbereichs des „Gewerbegebietes

West“ zu sichern, soll für diesen Bereich eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen werden. Das Gebiet befindet sich in zentraler Lage im Übergang der Ortsteile Gronau / Stadtmitte und umfasst im Wesentlichen den Standort der Firma Saint Gobain Isover (kurz: Fa. Isover) mit westlich angrenzenden Nachbargrundstücken sowie einen südwestlich davon gelegenen Bereich beidseits der Straße Britanniahütte bzw. an der Hermann-Löns-Straße. Das Gebiet umfasst ca. 18,8 ha. Schon allein die Flächen der Fa. Isover sind dabei sowohl durch die unmittelbare Nähe zum S-Bahnhof und zur Innenstadt als auch durch ihre Größe von etwa 11,1 ha von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils. Die Produktion an diesem Standort wurde teilweise im Sommer 2025 aufgegeben, seither liegen Teile des Gebietes brach bzw. werden mindergenutzt. Damit ergibt sich ein besonderer Handlungsbedarf für die zukünftige städtebauliche Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan sieht zwar für den gesamten Bereich gewerbliche Baufläche vor, jedoch liegt das Grundstück der Fa. Isover im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Dadurch besteht von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach die Sorge vor einer unkontrollierten Entwicklung entweder durch Umnutzungen vor Ort mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld (z.B. durch flächen- und verkehrsintensive Folgenutzungen) oder durch Verkauf des Grundstücks an einen neuen Eigentümer mit unbekanntem Entwicklungsabsichten bzw. vor einem dauerhaften Verfall ohne neue Nutzung. Durch die Möglichkeiten des Wohnungsbauturbos könnte das Grundstück sogar zum Spekulationsobjekt für Wohnungsbau werden.

Ziel der Stadt Bergisch Gladbach ist der langfristige Erhalt der gewerblichen Flächen. Grund dafür ist auch, dass sich gewerblich nutzbare Fläche in Bergisch Gladbach insgesamt seit Jahrzehnten faktisch reduziert hat. Durch heranrückende Wohnbebauung an und in Gewerbegebiete, durch die teilweise Umnutzung in Mischgebieten zugunsten des Wohnungsbaus sowie die Konversion und Transformation von Großarealen sind die Bestandsflächen in den letzten Jahrzehnten stetig geschmolzen. Diese müsste allerdings langfristig mindestens erhalten werden, um die wirtschaftliche Kraft vor Ort zu erhalten. Parallel konnten kaum neue Flächen ausgewiesen und erschlossen werden. Darunter leiden insbesondere erweiterungswillige bzw. erweiterungsbedürftige Unternehmen am Standort. Viele klein- und mittelständische Unternehmen haben Bergisch Gladbach daher in den vergangenen Jahrzehnten verlassen müssen, weshalb Bergisch Gladbach an Wirtschaftskraft verloren hat.

Bei den hier in Rede stehenden Flächen ist eine Ansiedlung von personalintensivem statt flächenintensivem Gewerbe an einem solch zentral gelegenen und sehr gut an den ÖPNV angebundenen Standort erstrebenswert. Grundstücke dieser Größe sind am Markt nicht mehr gängig. Bei einer potenziellen Nachnutzung von freiwerdenden Flächen kommt es daher voraussichtlich eher zur Ansiedlung von kleinteiligerem Gewerbe. Hierdurch würde eine Neuparzellierung nötig und ein entsprechendes Erschließungserfordernis innerhalb des bisherigen Betriebsgeländes bzw. des Straßen-Carrés Jakobstraße – Am Stadion – Hermann-Löns-Straße – Tannenbergsstraße – Bahnlinie ausgelöst. Das Betriebsgelände der Fa. Isover ist weitestgehend eingezäunt und bildet zurzeit eine große Barriere in der Stadt. Ein Durchstoßen und Aufbrechen dieser Struktur könnte auch für die umliegenden Gewerbebetriebe von Vorteil sein. Aufgrund einer potenziellen Grundstücksneuordnung und Schaffung neuer (innerer) Erschließungswege sind auch die westlich unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke der Fa. Isover an der Straße „Am Stadion“ Teil der Vorkaufsrechtssatzung.

Die Flächen bieten grundsätzlich Potential für eine Lösung verkehrlicher Probleme. Zu untersuchen wären beispielsweise mögliche Verbesserungen / Auswirkungen eines Durchstichs von der Jakobstraße zur Tannenbergsstraße / Britanniahütte. Ungewollte verkehrliche Umverteilungseffekte müssten dabei berücksichtigt bzw. verhindert werden. Die Vorkaufsrechtssatzung reicht in diesem Bereich nicht bis zur Bahnlinie der S11, sondern

grenzt an die hier bereits existierende Vorkaufsrechtssatzung aus dem Jahr 2005 für den Bereich S-Bahnhof / Gleisdreieck / Bahndamm. Für das Grundstück der Fa. Isover bestünde somit vollständig ein Vorkaufsrecht, auch wenn die vorliegende Satzung das Grundstück nicht vollständig umfasst.

Durch den S11-Ausbau in der Stadtmitte werden sich die Verkehrsströme innerhalb des Betrachtungsraumes verändern. Dies hat potenzielle Auswirkungen auf die Erschließung und Nutzung der Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes West. Gegebenenfalls wird hierdurch eine Anpassung der Verkehrsführung erforderlich. Um den notwendigen Grunderwerb für die Anpassung von Flächen an zukünftige Planungen zu erleichtern, wird auch ein Teilbereich des südwestlich des Geländes der Fa. Isover gelegenen Gebietes Britanniahütte in den Geltungsbereich der Satzung miteinbezogen. Konkret ist bereits eine Eisenbahnüberführung mit entsprechendem Brückenbauwerk, Pfeilern etc. im Umfeld der an der Britanniahütte bestehenden, nach Süden führenden Stichstraße mit Wendehammer vorgesehen. Darüberhinausgehende verkehrliche Anpassungen im weiteren Umfeld zwischen dem geplanten Brückenbauwerk und dem Straßen-Carré Isover können derzeit nicht ausgeschlossen werden. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung soll sichergestellt werden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen kann.

Die Verwaltung schlägt daher vor, für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu beschließen. Parallel wird für das Gebiet die zeitnahe Aufstellung eines Bebauungsplanes geprüft.

Im Haushalt sind für die Ausübung von Vorkaufsrechten der Grundstücke auf der Grundlage dieser Satzung derzeit keine Mittel eingestellt. Da weder der Zeitpunkt etwaiger Verkaufsfälle noch die Anzahl der ausgeübten Vorkaufsrechte prognostiziert werden können, soll der Rat über den Grundstückserwerb einschließlich der Finanzierung in gesonderten Beschlüssen jeweils einzeln entscheiden.

Der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts liegen die engen gesetzlichen Voraussetzungen zu Grunde, die auch bei der Inanspruchnahme des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB Anwendung finden.

Die Vorkaufsrechtssatzung bedarf weder der Genehmigung noch der Anzeige an die höhere Verwaltungsbehörde.

#### **Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. Satzungstext