

Vorlage, DS-Nr. 2021/1036

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Rat	07.09.2021			

Betreff: Vorkaufsrechtsausübung in Troisdorf-Spich

Beschlussentwurf:

Der Rat beschließt,

1. das Allgemeine Vorkaufsrecht an einer ca. 30 m² großen Teilfläche aus dem Flurstück Gemarkung Spich Flur 20 Nr. 762, (Hauptstraße 206 Ecke Straße „Zur Hardt“) sowie an einer ca. 7 m² großen Teilfläche aus dem Flurstück Gemarkung Spich Flur 20 Nr. 758 (vor dem Gebäude Hauptstraße 206) Verkehrsfläche **auszuüben**, sofern keine freihändige Einigung mit dem Käufer erzielt wird.
2. das Besondere Vorkaufsrecht an dem Objekt in Troisdorf-Spich, Hauptstraße 206, Flurstücke Gemarkung Spich Flur 20, Nummern 660, 758 und 760 und 762 **nicht auszuüben**.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Haushaltsjahr: 2021, ca. 5.000,00 € Grunderwerbskosten

Sachdarstellung:

Vorbemerkung: Der TOP wurde bereits im nichtöffentlichen Teil der HFA-Sitzung vom 24.08.2021 unter DS-Nr. 2021/0991 behandelt. Die folgende Sachdarstellung wird anonymisiert wiedergegeben. Die nicht anonymisierte Fassung befindet sich als Mitteilung im nichtöffentlichen Teil dieser Einladung.

Am 14.07.2021 ging die Mitteilung des Notars (...) bei der Verwaltung ein, wonach das o. a. Objekt (...) verkauft worden sei. Die Mitteilung des Kaufes durch den Notar ist verbunden mit der Frage, ob an dem Grundbesitz Vorkaufsrechte bestehen und wenn ja, ob diese ausgeübt würden. Die Mitteilung enthielt auch den

Kaufvertragstext, was zur Folge hat, dass die gesetzliche 3-Monats-Frist, binnen derer die Gemeinde entweder den Ausübungsbescheid oder die Bescheinigung über die Nichtausübung des Vorkaufsrechts zustellen muss, am 14.10.2021 abläuft.

An den Teilflächen der Parzellen Hauptstr. 206, Gemarkung Spich Flur (...), besteht ein sogenanntes Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Danach steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die genannten Parzellen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sp 6 Blatt 1 vom 04.07.1995. Dieser Bebauungsplan sieht dort an einer Teilfläche der genannten Parzellen öffentliche Verkehrsfläche vor. Tatsächlich genutzt wird die in Rede stehenden Teilflächen auch als ausgebautes Gehweg. Die Stadt Troisdorf ist gehalten, die in Rede stehenden Teilflächen in städtisches Eigentum zu bringen. Die Veranlassung dazu ergibt sich im Hinblick auf § 11 Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen, wonach der Träger der Straßenbaulast das Eigentum an den der Straßen dienenden Grundstücken erwerben soll. Für den Gehweg an der Hauptstraße sowie für die Straße Zur Hardt als Gemeindestraße ist die Stadt Troisdorf Trägerin der Straßenbaulast. Bei Grundstücken oder deren Teilflächen, die in einem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke festgesetzt sind, ist das Allgemeinwohl, das Voraussetzung für eine Vorkaufsausübung ist, regelmäßig als gegeben anzusehen.

An dem Objekt Hauptstr. 206 (...) besteht ein sogenanntes Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BauGB. Danach kann die 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. Eine solche Satzung, in deren räumlichen Geltungsbereich die Parzellen liegen, hat der Rat der Stadt Troisdorf mit Rechtskraft zum 10.10.2000 für den Ortsteil Spich beschlossen (...).

Die Kaufvertragsparteien wurden (...) zu den Vorkaufsrechten angehört. (...)

(...)

Die Verwaltung empfiehlt, das Besondere Vorkaufsrecht am Gesamtobjekt Hauptstraße 206 nicht auszuüben, da dort ein belastbares und substantiiertes stadtplanerisches Gestaltungsinteresse der Stadt Troisdorf, ohne das eine rechtssichere Ausübung des Vorkaufsrechts wegen der fehlenden Allgemeinwohldienlichkeit nicht möglich ist, nicht besteht.

(...)

In Vertretung

Horst Wende
Beigeordneter und Stadtkämmerer

