

Stadt Troisdorf

13.11.2023

An alle
Mitglieder des

Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

nachrichtlich
an alle Stadtverordneten

Nachtrag zur

Einladung zur Sitzung des

NR. 2023/5

Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz

Sitzungstermin **Mittwoch, 15.11.2023, 18:00 Uhr**
Sitzungsort **Sitzungssaal A, EG**
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf

Mit der Bitte um Berücksichtigung folgender Nachträge für die Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

- 7.1 Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 **2023/0875/1**
Nr. 2, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemalige Dynamit Nobel
Flächen zwischen Mauspfad, T-Park-Gelände, Kronenstraße und
Sportanlagen Carl-Diem-Straße
Hier: Ergänzung der Satzung

Im Auftrag

Sara Sanna
Schriftführung

Stadt Troisdorf
Der Bürgermeister
Az: II/61 - SNS

Datum: 13.11.2023

Vorlage, DS-Nr. 2023/0875/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	15.11.2023			
Rat	28.11.2023			

Betreff: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Nr. 2, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemalige Dynamit Nobel Flächen zwischen Mauspfad, T-Park-Gelände, Kronenstraße und Sportanlagen Carl-Diem-Straße

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Troisdorf beschließt die nachfolgende

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 182, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemalige Dynamit Nobel-Flächen zwischen Mauspfad, T-Park-Gelände, Kronenstraße und Sportanlagen Carl-Diem-Straße

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 1. Januar 2023 hat der Rat der Stadt Troisdorf in seiner Sitzung am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Vorkaufsrecht

Zur Sicherung von städtebaulichen Maßnahmen zur Stärkung des Gewerbestandortes Troisdorf steht der Stadt Troisdorf ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB. 1, Nr. 2 BauGB an den in § 2 bezeichneten bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplan T 182, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf Mitte plant die Stadt Troisdorf die 62 ha große Fläche neu zu ordnen. Insbesondere soll die Erschließung des geplanten Gebietes optimiert werden. Des Weiteren plant die Stadt Troisdorf gewerbliche Grundstücke zu schaffen, die das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Ziel der Stadt Troisdorf ist es, bereits in einer frühen Planungsphase die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen bzw. zu beschleunigen und eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der hierfür notwendigen Maßnahmen zu vermeiden.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den geplanten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes T 182, Blatt 2 mit den nachfolgend aufgeführten, bebauten und unbebauten Flurstücken:

Gemarkung Troisdorf, Flur 10, Flurstücke 2385, 2438, 2440, 2446, 2447, 2646, 2647, 2649.

Gemarkung Sieglar, Flur 19, Flurstücke 167, 248, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 357, 394, 395.

In der zugehörigen Karte ist der Geltungsbereich der Satzung im Maßstab 1:2.000 durch eine unterbrochene schwarze Linie dargestellt. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung und liegt zu jedermanns Einsicht im Rathaus Kölner Straße 176, 53840 Troisdorf, Zimmer 321, während der Dienststunden öffentlich aus. Ein Übersichtsplan 1:10.000 ist als Anlage beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

I. Gemäß § 215 BauGB werden bei Satzungen nach dem Baugesetzbuch die folgenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht werden:

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans.
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

II. Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 1. Januar 2023, kann eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a. eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b. die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c. der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d. der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan sind nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Troisdorf Planungskosten. Weitere Kosten fallen durch den Ankauf der Grundstücksflächen bei Anwendung des Vorkaufsrechtes an. Die Nachnutzung der Grundstücke bedarf voraussichtlich umfangreicher Sanierungen von Altlasten (siehe Sachdarstellung). Kosten können hierzu aktuell noch nicht beziffert werden. Eine Refinanzierung durch spätere Veräußerung ist vorgesehen.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Sachdarstellung:

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes T182, Blatt 2 im Sinne des § 30 BauGB soll, um der Zielsetzung und den Rahmenbedingungen dieses Bauleitplans gerecht zu werden (DS-Nr. 2023/0875), für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden.

Besonderes Vorkaufsrecht

Begründung zur

Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes T 182, Blatt 2, Stadtteil Troisdorf-Mitte, Bereich ehemalige Dynamit Nobel Flächen zwischen Mauspfad, T-Park-Gelände, Kronenstraße und Sportanlagen Carl-Diem-Straße

Das Ziel der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, über den gemeindlichen Grunderwerb die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Ziele zu sichern, zu erleichtern und zu beschleunigen. Für das Satzungsgebiet beabsichtigt die Stadt Troisdorf die 62 ha große Fläche neu zu ordnen, insbesondere um die Erschließung des geplanten Gebietes zu optimieren und für eine gewerbliche, das Wohnen nicht störende Nutzung, geeignete Grundstücke zu schaffen.

Der Grunderwerb der benötigten Flächen soll frühzeitig erfolgen, um eine zügige und kostenorientierte Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele zu ermöglichen. Eine Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte ohne den Zugriff der Stadt Troisdorf über ein Vorkaufsrecht würde das Erreichen der angestrebten Entwicklungsziele erschweren und/ oder verzögern. Es besteht daher ein öffentliches Interesse der Verwaltung in dem Plangebiet rechtzeitig Grundeigentum zu erwerben.

Der gesamte industrielle Bereich zwischen Spich und Troisdorf-Mitte war historisch betrachtet ein wesentlicher Auslöser der Stadtentwicklung und stellt auch noch heute mit mehreren tausend Arbeitsplätzen in den verschiedenen Nachfolgebetrieben einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die Stadt und die gesamte Region dar.

Die Stadt Troisdorf hat damals im westlichen Bereich mindergenutzte oder brachliegende Flächen erworben mit dem Ziel, sie für die weitere Stadtentwicklung zu aktivieren und durch Ansiedlung neuer Betriebe zu revitalisieren.

Die Stadt hat hierzu eine städtebauliche Rahmenplanung entwickelt und die Erstellung von folgenden Bebauungsplänen erarbeitet, insbesondere

- T 175, Blatt 1, Stadtteil Troisdorf, Bereich Mülheimer Straße (beiderseits Mülheimer Straße (Rechtskraft 15.6.2013))

Um alle erwähnten städtebaulichen Maßnahmen zur Stärkung des Rathausbereiches und der angrenzenden Wohn- und Mischbebauung und zur Sicherung von notwendigen Gewerbeflächen im nördlichen Bereich der Kronenstraße und somit eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu sichern, soll der Stadt Troisdorf ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB. 1, Nr. 2 BauGB an allen bebauten und unbebauten Grundstücken dort zustehen.

Klimacheck:

Die Vorkaufsrechtssatzung allein wirkt sich nicht auf das Klima aus. Hier ist auf die Ebene des Bebauungsplanes zu verweisen.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter