

Tagesordnung

Sitzung des Gemeinderats

am Montag, 25.09.2017, 19:30 Uhr

im Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1. Bürgerfragen/Die Verwaltung informiert
- 2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 3. 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein, Stadtteil Grißheim, für den Bereich „Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager“, Gemarkung Grißheim, a) Billigung des Entwurfes und b) Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: 441/2017
- 4. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager“, Stadtteil Grißheim, a) Billigung des Entwurfes und b) Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: 442/2017
- 5. Sanierungsgebiet "Ortsmitte III"; a) Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte III"; Grundstück Flst. Nr. 4382, Müllheimer Straße 14 und b) Fortschreibung der Sanierungsziele für die Grundstücke Flst. Nrn. 4264 und 4265, Friedhofstraße 1 und 3
Vorlage: 440/2017
- 6. 3. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Sägeweg“ für den Bereich der Reihenhäuser im Markbeinweg, Aufstellungsbeschluss
Vorlage: 444/2017
- 7. Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zum ortsüblichen Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 BauGB, hier: Grundstück Flst.Nr. 4265 der Gemarkung Neuenburg, Friedhofstraße 3, Kaufvertrag vom 24.05.2017 des Notariats Müllheim – UR Nr. 425/2017 –
Vorlage: 443/2017

Vorlage an den Gemeinderat

10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein, Stadtteil Grißheim, für den Bereich „Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager“, Gemarkung Grißheim, a) Billigung des Entwurfes und b) Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

Teilnehmer: Dipl. Ing. Philipp Reinders
TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein, Stadtteil Grißheim, für den Bereich „Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager“, Gemarkung Grißheim, beschlossen.

Die Unterlagen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuenburg am Rhein, Stadtteil Grißheim, für den Bereich „Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager“, Gemarkung Grißheim, wurden vom Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, inzwischen erarbeitet.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird in seiner Sitzung am 11.09.2017 die Angelegenheit behandeln und wird gebeten, dem Gemeinderat vorzuschlagen, den Entwurf zu billigen und die frühzeitige Beteiligung zu beschließen.

Die Planunterlagen werden in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Reinders, Büro FSP Stadtplanung, vorgestellt.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten,
a) den Entwurf zu billigen und
b) die frühzeitige Beteiligung zu beschließen.

05.09.2017 / Müller, Cornelia

Vorlage an den Gemeinderat

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager“, Stadtteil Grißheim, a) Billigung des Entwurfes und b) Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

Teilnehmer: Dipl. Ing. Philipp Reinders
TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager“, Gemarkung Grißheim, beschlossen.

Die Unterlagen des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Integriertes Rheinprogramm - Zwischenlager“, Gemarkung Grißheim, wurden vom Büro FSP Stadtplanung, Freiburg, inzwischen erarbeitet.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird in seiner Sitzung am 11.09.2017 die Angelegenheit behandeln und wird gebeten, dem Gemeinderat vorzuschlagen, den Entwurf zu billigen und die frühzeitige Beteiligung zu beschließen.

Die Planunterlagen werden in der Sitzung durch Herrn Dipl. Ing. Reinders, Büro FSP Stadtplanung, vorgestellt.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten,
a) den Entwurf zu billigen und
b) die frühzeitige Beteiligung zu beschließen.

05.09.2017 / Müller, Cornelia

Vorlage an den Gemeinderat

Sanierungsgebiet "Ortsmitte III"; a) Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte III"; Grundstück Flst. Nr. 4382, Müllheimer Straße 14 und b) Fortschreibung der Sanierungsziele für die Grundstücke Flst. Nrn. 4264 und 4265, Friedhofstraße 1 und 3

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen. Bei vorangegangenen Beschlüssen haben folgende Mitglieder Befangenheit angezeigt:

Bürgermeister Joachim Schuster, Stadträte/Stadträtin Christoph Ziel, Iris Buck, Thomas Senf,

a) Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte III"; Grundstück Flst. Nr. 4382, Müllheimer Straße 14

Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat in öffentlicher Sitzung am 24.04.2006 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte III“ beschlossen. Mit Bekanntmachung am 28.04.2006 wurde die Satzung rechtskräftig.

Ein wesentliches Sanierungsziel ist, den zentralörtlichen Geschäftsbereich zu stärken und auszubauen. Neben der Gestaltung des Straßenraumes sind Investitionen der Gebäudeeigentümerinnen und Eigentümer erwünscht, um das angestrebte Sanierungsziel zu erreichen und nachhaltig zu sichern.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seinen öffentlichen Sitzungen am 03.12.2007, 28.09.2009 und am 20.06.2016 die Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte III“, Erweiterung des Sanierungsgebietes, beschlossen.

Bei dem Anwesen auf dem Grundstück Flst. Nr. 4382, Müllheimer Straße 14, handelt es sich um ein Geschäftsgebäude. Im Erdgeschoss befindet sich ein Drogeriemarkt. Das Dachgeschoss wird gegenwärtig zu Lagerzwecken genutzt. Aufgrund der geringen Größe des Gebäudes ist die betriebliche Nutzung erheblich eingeschränkt.

Die Eigentümer planen die Erneuerung des Dachstuhls und damit verbunden eine Aufstockung des Gebäudes. Sie haben den Antrag gestellt, das Grundstück in das Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ aufzunehmen.

Das geplante Vorhaben entspricht in besonderem Maße den Zielsetzungen der Sanierungsmaßnahme. Die Maßnahme dient der Stärkung und Verbesserung zentralörtlicher Nutzungen in der Hauptachse der Innenstadt entlang der Schlüssel- und Müllheimer Straße und trägt durch die höhere Bebauung zur Verbesserung der Stadtstruktur bei. Deshalb schlagen wir vor, das Grundstück in das Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ aufzunehmen.

Durch das Einbeziehen des Grundstückes gelten die Vorschriften der Sanierung. Es wird unter anderem ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen und Ausgleichsbeträge könnten fällig werden.

Der Entwurf der Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte III“ sowie die Abgrenzung der Erweiterung des Sanierungsgebietes sind beigefügt.

Dafür ist es erforderlich, die beigefügte Satzung zu beschließen.

b) Fortschreibung der Sanierungsziele für die Grundstücke Flst. Nrn. 4264 und 4265, Friedhofstraße 1 und 3

Die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Flst.Nrn. 4264, Friedhofstraße 1 und 4265, Friedhofstraße 3, befinden sich in einem schlechten Zustand. Die bauliche Anlage Friedhofstraße 3 entspricht nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ausweislich des Plans „Städtebauliche Missstände“ der STEG vom 31.01.2006 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Neuenburg Ortsmitte III“ liegen Missstände im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB vor. Danach sind nach den Eintragungen des Plans bei den Gebäuden Friedhofstraße 1 und Friedhofstraße 3 „Mängel in der Bausubstanz des Gebäudes und gestalterische Mängel im Fassadenbereich“ vorhanden. Der Zustand der Gebäude widerspricht den Sanierungszielen. Ausweislich des Plans „Maßnahmenkonzept“ der STEG vom 05.05.2006 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Neuenburg Ortsmitte III“ ist für das Gebäude Friedhofstraße 3 auf dem Grundstück Flst.Nr. 4265 eine Modernisierung vorgesehen. Für das Gebäude Friedhofstraße 1 auf dem Grundstück Flst. Nr. 4264 ist bereits eine Neubebauung vorgesehen.

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde erkannt, dass sich die Friedhofstraße 1 sowohl im Zustand als auch nach der baulichen Beschaffenheit nicht in die städtebauliche Entwicklung des zentralen Ortskerns einbinden lässt. Deshalb war für dieses Grundstück eine Neuordnung vorgesehen, die eine verdichtete Bebauung zulässt, um der künftigen Funktion des Stadtkerns zu entsprechen. Das Grundstück Friedhofstraße 3 war zunächst zum Erhalt gekennzeichnet. Allerdings war klar, dass zwar das Gebäude erhaltungsfähig ist, die Größe des Gebäudes aber nicht der gewünschten städtischen Struktur des Ortskerns entspricht.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass ein erhöhter Wohnraumbedarf für die Stadt besteht. Die Stadt möchte den gestiegenen Wohnbedarf in der Innenstadt bedienen, um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu verringern und die städtebaulichen Funktionen der Innenstadt zu stärken. Die beiden Grundstücke Friedhofstraße 1 und 3 sind in besonderer Weise geeignet, eine städtisch geprägte Wohnnutzung zu ermöglichen.

Deshalb sollen die Sanierungsziele dahingehend erweitert und konkretisiert werden, dass für die beiden genannten Grundstücke eine Neuordnung durchgeführt wird, um den dringenden Wohnbedarf in der Innenstadt gerecht werden zu können. Als Voraussetzung hierfür ist es erforderlich, dass Stadt, die bereits im Eigentum vom Grundstück Friedhofstraße 1 ist, auch das Nachbargrundstück Friedhofstraße 3 erwirbt. Nur so kann eine nach den städtebaulichen Zielsetzungen durchzuführende Bebauung erfolgen.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, a) die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte III" zu beschließen und b) die Fortschreibung der Sanierungsziele zu beschließen.

01.09.2017 / Müller, Cornelia

Vorlage an den Gemeinderat

3. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Sägeweg„ für den Bereich der Reihenhäuser im Markbeinweg, Aufstellungsbeschluss

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Es wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Sägeweg“ eingereicht. Ein Reihnhaus im Bereich des Markbeinwegs hat bereits einen Balkon mit Überdachung, der eine Tiefe von 1,71 m von der Hauskante und eine Breite von 5,56 m aufweist. Die Baugrenze wird lediglich um 0,77 m überschritten. Das Gebäude selbst hat jedoch nur eine Breite von 6,37 m. Damit ist der Balkon nicht untergeordnet. Weitere Gebäude im Bereich des Markbeinwegs haben ebenfalls größere Balkone.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Sägeweg“ lässt Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile als Ausnahme um bis zu 1,50 m zu. Außerdem dürfen die Baugrenzen, die die überbaubare Fläche nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen definieren, als Ausnahme mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2,00 m überschritten werden.

In den verdichteten Reihenhausegebieten im Bereich des Markbeinweges sollen den Eigentümerinnen und Eigentümern nun Möglichkeiten geschaffen werden, die den heutigen Wohnansprüchen genügen, um Außenbereichsflächen zu errichten.

Der Bebauungsplan müsste entsprechend geändert werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik wird die Angelegenheit in seiner Sitzung am 11.09.2017 behandeln.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung ist beigefügt.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Sägeweg“ zu fassen. Die Kosten der Änderung sind vom Antragsteller zu tragen.

06.09.2017 / Müller, Cornelia

Vorlage an den Gemeinderat

Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zum ortsüblichen Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 BauGB, hier: Grundstück Flst.Nr. 4265 der Gemarkung Neuenburg, Friedhofstraße 3, Kaufvertrag vom 24.05.2017 des Notariats Müllheim – UR Nr. 425/2017 –

Teilnehmer: TLin Cornelia Müller

I. Sachvortrag

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

Der Stadt Neuenburg am Rhein wurde der mit der Erteilung der erforderlichen sanierungsrechtlichen Genehmigung vom 28.07.2017 wirksam gewordene Kaufvertrag vom 24.05.2017 des Notariats Müllheim – UR Nr. 425/2017 – über das Grundstück Flst. Nr. 4265 der Gemarkung Neuenburg, Friedhofstraße 3, vom Notariat am 09.08.2017 mitgeteilt.

Nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte III“.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts setzt einen wirksamen Kaufvertrag voraus. Das bedeutet, dass notwendige öffentlich-rechtliche Genehmigungen erteilt sein müssen, bevor das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann.

Das Baugesetzbuch sieht zur Sicherung und Förderung der Sanierung im Falle des rechtsgeschäftlichen Verkaufs eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zwei Instrumentarien vor: Die Versagung der notwendigen sanierungsrechtlichen Genehmigung und die Ausübung des Vorkaufsrechts. Der Einsatz dieser rechtlichen Möglichkeiten hängt von unterschiedlichen Voraussetzungen ab (§ 145 Abs. 2 BauGB einerseits und § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB andererseits); vor allem führen die danach möglichen Maßnahmen aber zu anderen Rechtsfolgen (Nichtzustandekommen des Vertrags mit eventuellem Übernahmeantrag des Verkäufers nach § 145 Abs. 5 BauGB einerseits und Zustandekommen eines Vertrags zwischen Verkäufer und Gemeinde andererseits). Diese beiden Möglichkeiten sind vom Gesetzgeber als unterschiedlich ausgestaltete, nebeneinander stehende, rechtlich selbständige Instrumentarien geschaffen worden. Dabei ist auch die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung bei Vorliegen der in § 145 Abs. 2 BauGB genannten Voraussetzungen als voll wirksamer und ausreichender Schutz zur Förderung der Sanierung durch die Gemeinde anzusehen.

Im vorliegenden Fall ist die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 24.07.2017 am 28.07.2017 erteilt worden. In der Beschlussvorlage für die Gemeinderatssitzung wurde bereits ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Stadt Neuenburg am Rhein beabsichtigt, ihr nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bestehendes Vorkaufsrecht auszuüben.

Die Zweimonatsfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 28 Abs. 2 S 1 BauGB beginnt nur zu laufen, wenn der Gemeinde das Vorliegen der Wirksamkeitsvoraussetzungen des Vertrags mitgeteilt wurde. Wird der Gemeinde ein noch genehmigungsbedürftiger Kaufvertrag übersandt, muss zu gegebener Zeit die Erteilung der Genehmigung mitgeteilt werden; erst dann beginnt die Frist zu laufen. Der Beginn der Ausschlussfrist des § 28 Abs. 2 S. 1 BauGB verlangt eine Mitteilung durch den Verkäufer oder Käufer (§ 28 Abs. 1 S. 1 BauGB). Der genehmigte Kaufvertrag vom 24.05.2017 wurde der Stadt Neuenburg am Rhein am 09.08.2017 vom Notariat mitgeteilt. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt somit rechtzeitig innerhalb der 2- Monats-Frist.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist gemäß § 24 Abs. 3 BauGB durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Nach § 24 Abs. 3 BauGB darf das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht schlechthin dem öffentlichen Interesse gleichzusetzen. Erst ein qualifiziertes, sachlich objektives Interesse als Ergebnis einer Abwägung der im gegebenen Fall miteinander in Widerstreit stehenden privaten und öffentlichen Interessen kann mit dem Wohl der Allgemeinheit gleichgesetzt werden. Gegenüber den Voraussetzungen einer Enteignung sind die Anforderungen an die Ausübung des Vorkaufsrechts geringer. Es genügt, wenn der Erwerb des Grundstücks zu den vom Gesetzgeber gebilligten boden- und eigentumspolitischen oder städtebaulichen Zielen erfolgt und das Allgemeininteresse an der Verwirklichung den Grunderwerb durch die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigt.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass zwischen der Regelung des § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB, wonach das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, und den in § 26 BauGB genannten Ausschlussgründen ein enger sachlicher Zusammenhang besteht. Der Katalog der in § 26 BauGB ausdrücklich aufgeführten Ausschlussstatbestände konkretisiert Beispielfälle, in denen das Allgemeinwohl die Ausübung des Vorkaufsrechts typischerweise nicht rechtfertigt. Er bietet für die Anwendung des § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB ebenfalls einen gewichtigen Orientierungspunkt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient hier dem öffentlichen Zweck sicherzustellen, dass das Grundstück Flst.Nr. 4265 entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut und genutzt werden kann. Eine Entscheidung darüber, ob ein Grundstück nach § 26 Nr. 4 BauGB entsprechend den Zielen und Zwecken einer städtebaulichen Maßnahme (hier: Sanierung) bebaut ist und genutzt wird, setzt voraus, dass nach dem Stand der Planung der Verwendungszweck mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist und die Sanierungsziele eine so

weitgehende Konkretisierung erfahren haben, dass eine Übereinstimmung der vorhandenen Bebauung mit diesen Zielen festgestellt werden kann.

Das ist hier der Fall. Das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Flst.Nr. 4265, Friedhofstraße 3, befindet sich in einem schlechten Zustand. Die bauliche Anlage entspricht nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Ausweislich des Plans „Städtebauliche Missstände“ der STEG vom 31.01.2006 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Neuenburg Ortsmitte III“ liegen Missstände im Sinne von § 177 Abs. 2 BauGB vor. Danach sind nach den Eintragungen des Plans bei dem Gebäude Friedhofstraße 3 auf dem Grundstück Flst.Nr. 4265 „Mängel in der Bausubstanz des Gebäudes und gestalterische Mängel im Fassadenbereich vorhanden. Der Zustand des Gebäudes widerspricht den Sanierungszielen. Ausweislich des Plans „Maßnahmenkonzept“ der STEG vom 05.05.2006 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Neuenburg Ortsmitte III“ ist für das Gebäude Friedhofstraße 3 auf dem Grundstück Flst.Nr. 4265 eine Modernisierung vorgesehen.

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde erkannt, dass sich die Friedhofstraße 1 sowohl im Zustand als auch nach der baulichen Beschaffenheit nicht in die städtebauliche Entwicklung des zentralen Ortskerns einbinden lässt. Deshalb war für dieses Grundstück eine Neuordnung vorgesehen, die eine verdichtete Bebauung zulässt, um der künftigen Funktion des Stadtkerns zu entsprechen. Das Grundstück Friedhofstraße 3 war zunächst zum Erhalt gekennzeichnet. Allerdings war klar, dass zwar das Gebäude erhaltungsfähig ist, die Größe des Gebäudes aber nicht der gewünschten städtischen Struktur des Ortskerns entspricht.

In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass ein erhöhter Wohnraumbedarf für die Stadt besteht. Die Stadt möchte den gestiegenen Wohnbedarf in der Innenstadt bedienen, um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu verringern und die städtebaulichen Funktionen der Innenstadt zu stärken. Die beiden Grundstücke Friedhofstraße 1 und 3 sind in besonderer Weise geeignet, eine städtisch geprägte Wohnnutzung zu ermöglichen.

Deshalb wurden die Sanierungsziele dahingehend erweitert und konkretisiert, dass für die beiden genannten Grundstücke eine Neuordnung durchgeführt wird, um den dringenden Wohnbedarf in der Innenstadt gerecht werden zu können. Als Voraussetzung hierfür ist es erforderlich, dass die Stadt, die bereits im Eigentum vom Grundstück Friedhofstraße 1 ist, auch das Nachbargrundstück Friedhofstraße 3 erwirbt. Nur so kann eine nach den städtebaulichen Zielsetzungen durchzuführende Bebauung erfolgen.

Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist somit gemäß § 24 Abs. 3 BauGB durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt.

Eine Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange führt dazu, dass das öffentliche Interesse an dem Erwerb des Grundstücks Flst.Nr. 4265 zur Erreichung der Sanierungsziele von einem derartigen Gewicht ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts i.S.v. § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB aus Gründen des Wohls

der Allgemeinheit rechtfertigt. Ohne die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts können die Sanierungsziele in diesem Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sonst nicht oder nur eingeschränkt erreicht werden. Daher muss im Rahmen der Abwägung bzw. der Ermessensausübung das private Interesse der Käufer hier gegenüber dem öffentlichen Interesse zurückstehen.

Die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts soll hier zum ortsüblichen Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 BauGB erfolgen. Nach § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB kann die Gemeinde abweichend von § 28 Abs. 2 S. 2 BauGB den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Dies ist der Fall, wenn zwischen Kaufpreis und Verkehrswert ein Missverhältnis besteht, aus dem sich ergibt, dass die Vertragsparteien sich nicht an einem Wert orientiert haben, der im gewöhnlichen und gesunden Geschäftsverkehr zu erzielen ist, sondern das sie bei der Preisfindung Erwägungen angestellt haben, die mit marktorientiertem Interessensausgleich nichts zu tun haben können.

Im vorliegenden Fall überschreitet der Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbar deutlichen Weise. Der Kaufpreis wurde von den Vertragsbeteiligten in § 3 des Kaufvertrages nur im Ganzen benannt. Er beträgt 295.000 €. Das beurkundende Notariat hat auf Nachfrage der Stadt Neuenburg am Rhein vom 29.06.2017 mit Mail vom 06.07.2017 mitgeteilt, „dass eine Mitteilung des Kaufpreises für Boden leider nicht möglich ist,“ da in der notariellen Urkunde „keine Trennung zwischen Boden- und Gebäudewert erfolgt“ ist.

Nach dem den Vertragsbeteiligten bekannten Wertgutachten des Gutachterausschusses der Stadt Neuenburg am Rhein vom 30.11.2016 beträgt der Verkehrswert / Marktwert für das gesamte Grundstück Friedhofstraße 3, 79395 Neuenburg am Rhein, zum Wertermittlungstichtag (30.11.2016) 196.000 €. Dieser Wert setzt sich nach dem Gutachten zusammen aus dem Bodenwert i.H.v. 113.080 € und dem Gebäudewert i.H.v. 78.089,03 € sowie dem Wert der Außenanlage i.H.v. 4.000 €. Einschließlich Zuschlag und Rundung i.H.v. 830,97 € ergibt sich ein Verkehrs- Marktwert i.H.v. 196.000 €.

Der Kaufpreis i.H.v. 295.000 € überschreitet danach den vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswert des bebauten Grundstücks i.H.v. 196.000 € um fast 100.000 €, und somit in einer dem Rechtsverkehr erkennbar deutlichen Weise. Dies ergibt sich daraus, dass auch die übliche 10-15 %-ige Toleranz hier deutlich überschritten wird.

II. Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird gebeten, die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flst. Nr. 4265 der Gemarkung Neuenburg, Friedhofstraße 3, zum ortsüblichen Verkehrswert nach § 28 Abs. 3 BauGB i.H.v. 196.000 € zu beschließen.

05.09.2017 / Müller, Cornelia