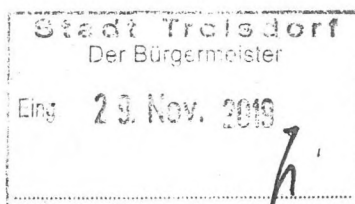


SPD FRAKTION TROISDORF Kölner Straße 176 / 53840 Troisdorf

Herrn  
Bürgermeister  
Klaus Werner Jablonski  
Rathaus

Per Fax: 02241-9008001



28. November 2019

### Vorkaufsrecht der Stadt Troisdorf

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

namens der SPD-Fraktion beantragen wir zur nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses die Vorlage eine Auflistung aller im Stadtgebiet bestehenden besonderen Vorkaufsrechte der Stadt Troisdorf gemäß § 25 BauGB.

Gleichzeitig soll die Verwaltung darlegen, auf welche dieser Vorkaufsrechte sie entweder mangels konkreter städteplanerischer Überlegungen oder faktischer Nicht-Durchsetzbarkeit durch entsprechende rechtliche Vorgaben, verzichten kann und will. Des Weiteren soll sie darlegen, in welchen Bereichen sie in Übereinstimmung mit den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen und konkreter städteplanerischer Absichten ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Troisdorf für notwendig erachtet.

Heinz Fischer  
Stadtverordnete

*Harald Schliekert*

Harald Schliekert  
Fraktionsvorsitzender

### Rats-/ Ausschuss-/ Bürger-/ -antrag/ -anträge

- federführendes Dezernat/Amt III/61  
(Vorlagenersteller)
- sonstige beteiligte Dez./Ämter \_\_\_\_\_  
(Stellungnahme an federführendes Amt)
- folgenden OE's z.K. 13/02
- Ausschuß/Rat (Schriftführung) StA 1 Schliekert-61

### SPD FRAKTION TROISDORF

T +49 2241 900-770  
F +49 2241 900-880  
fraktion@spd-troisdorf.de

Kölner Straße 176  
53840 Troisdorf

VR-Bank Rhein-Sieg eG  
BIC GENODE33ST  
IBAN DE69 3706 9520 1302 0620 28

[spd-troisdorf.de/fraktion](http://spd-troisdorf.de/fraktion)

# Vorkaufsrechtssatzungen

Stand: 06.01.2020

| Nr. | Satzung                                                                                                                                                       | Aufhebung                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Troisdorf-Eschmar<br>Rechtskraft: 14.07.2010          | Satzung zur Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Troisdorf-Eschmar vom 11.12.2018, Rechtskraft: 22.12.2018 |
| 2   | Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB An Grundstücken der Innenstadt Troisdorf<br>Rechtskraft: 08.03.2000                    |                                                                                                                                                                             |
| 3   | Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Troisdorf-Spich<br>Rechtskraft: 25.10.2000                            |                                                                                                                                                                             |
| 4   | 1.Änderungssatzung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB An Grundstücken in Troisdorf-Sieglar<br>Rechtskraft: 28.05.2003 |                                                                                                                                                                             |
| 5   | Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Troisdorf-Oberlar<br>Rechtskraft: 04.04.2001                          |                                                                                                                                                                             |
| 6   | Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB an Grundstücken in Troisdorf<br>Rechtskraft: 05.03.2008                                | Satzung zur Aufhebung der Satzung Aufhebung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den B-Plan T 182<br>Rechtskraft: 30.09.2009                  |

**Stadt Troisdorf**  
Der Bürgermeister  
Az: II / Bem-61

Datum: 20.05.2016

**Vorlage, DS-Nr. 2016/453**

öffentlich  
nichtöffentlich

|   |
|---|
| X |
|   |

| Beratungsfolge             | Sitzung am: | TOP | Ja | Nein | Enth. |
|----------------------------|-------------|-----|----|------|-------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 09.06.2016  |     |    |      |       |

Betreff: Vorkaufsrechtsatzungen im Stadtgebiet  
Hier: Antrag der SPD – Fraktion vom 02.12.2013, Urteil Oberverwaltungs-  
gericht Münster vom 15.03.2016 (10 A 1066/14)

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, die Vorkaufsrechtsatzungen für die Innenstadt Troisdorf, Oberlar und Spich gemäß dem Vorschlag der Verwaltung zu überarbeiten sowie die Vorkaufsrechtsatzung für den Stadtteilen Sieglar und Eschmar ersatzlos aufzuheben.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Satzungsentwürfe vorzubereiten und den zuständigen Gremien vorzulegen.

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen: Nein



**Sachdarstellung:**

Über die mittlerweile seit 16 Jahren bestehenden Satzungen in Troisdorf, Sieglar, Spich und Oberlar konnten nur wenige Grundstücke erworben werden. Zum einen kamen wenige Grundstücke in den Satzungsgebieten auf den Markt, zum anderen wurde bei Einzelprüfung der vorliegenden Kaufverträge auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes verzichtet. Das Instrument hat sich als relativ ineffektiv erwiesen, eine zielgerichtete Arrondierung der Grundstücke ist aufgrund der Zufälligkeit von Lage und Zeitpunkt der einzelnen Grundstücksverkaufsfälle kaum möglich.

Die SPD Fraktion hat mit Datum vom 02.12.2013 den als Anlage beigefügten Antrag zu „Vorkaufsrechtsatzungen im Stadtgebiet“ gestellt: die Verwaltung möge alle geltenden Vorkaufsrechtsatzungen darstellen und u.a. prüfen, ob die Vorkaufrechtsatzungen anzupassen sind. Im Hinblick auf die laufenden Klageverfahren wurde eine Beratung des Antrages einvernehmlich zurückgestellt.

Nachdem nun ein Urteil des OVG Münster vom 15.03.2016 Fall vorliegt, das die Ausübung eines Vorkaufsrechtes für ein Grundstück in Spich für rechtswidrig erklärt hat, sind alle Vorkaufsrechtsatzungen auf ihre Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Auf die entsprechende Mitteilung im Rat wird verwiesen.

Das OVG hat den Ausübungsbescheid der Verwaltung und die nicht-öffentliche Beschlussfassung nicht beanstandet, jedoch sei Ausübungsbescheid trotzdem materiell rechtswidrig, da die Belange des Klägers nicht ausreichend gewürdigt wurden. Das Gericht hatte insoweit ausgeführt, dass die im Bescheid vorgenommene Interessenabwägung nicht umfassend genug erfolgt sei.

Im Hinblick auf die in dem Urteil formulierten Anforderungen sind daher alle Vorkaufrechtssatzungen der Stadt zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zu überprüfen.

Das Gericht bemängelte u.a., dass die städtebaulichen Erwägungen keine ausreichende Rechtfertigung für die Ausübung des Vorkaufsrechtes seien: *„Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 25 Abs.2, Satz 1, § 24 Abs. 3. Satz 1 BauGB), es also zur Erreichung des hinreichend konkretisierten städtebaulichen Sicherungszwecks der Satzung erforderlich ist. Demgemäß ist nach § 26 Nr. 4 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts unter anderem ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird.“*

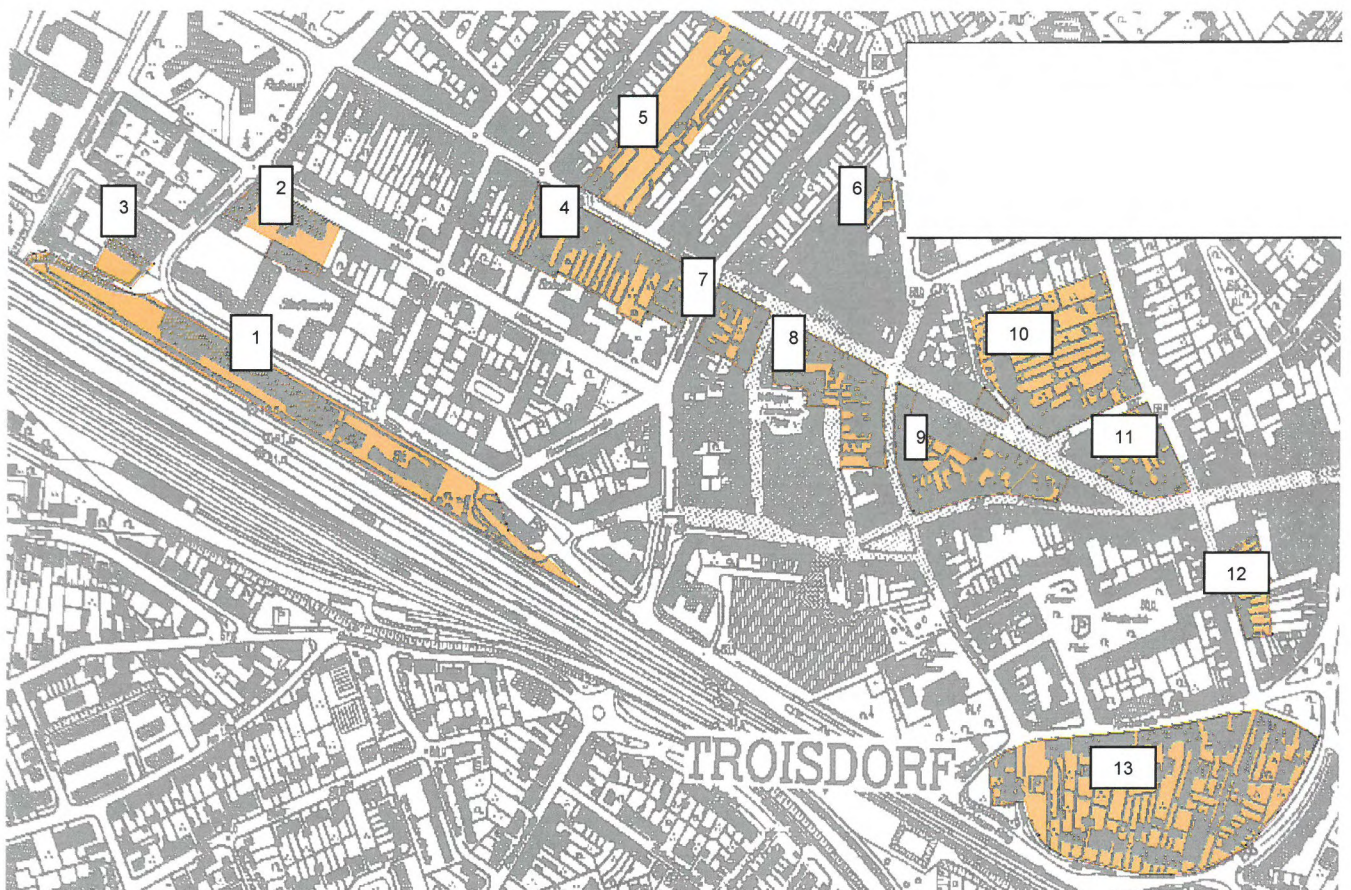
Das Gericht verweist auch darauf, dass zwar § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine geordnete Planung und Entwicklung langfristig absichern soll und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses förmlich konkretisierte Planungsvorstellungen noch nicht nötig sind, jedoch der Rat über einen Zeitraum von mehr als zwölf Jahren nach Erlass der Satzung für das Grundstück keine konkreteren Schritte zur Umsetzung seiner städtebaulicher Vorstellungen unternommen habe. Im Rahmen konkreter Planungsüberlegungen sei auch zu prüfen, ob ein milderes Mittel zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in Betracht kommt, und wie die öffentlichen Belange mit den privaten Belangen der betroffenen Eigentümer abgewogen wurden.



Auch werden erhöhte Anforderungen an die Begründung der Ausübung gestellt, die ganz explizit auf den individuellen Einzelfall, den Nachweis des hinreichend konkretisierten Sicherungszwecks und die Darlegung der städtebaulichen Konzeption nicht nur allgemein verbal, sondern anhand konkreter Pläne abstellen müssen, die den aktuellen Planungswillen widerspruchsfrei erkennen lassen.

Aktuell bestehen die nachfolgenden Vorkaufsrechtsatzungen, für die das weitere Vorgehen wie folgt vorgeschlagen wird:

### 1. Troisdorf- Innenstadt, Vorkaufsrechtsatzung, rechtskräftig seit 08.03.2000



Es wird vorgeschlagen, die Satzung nicht komplett aufzuheben, sondern diese wie folgt anzupassen:

- Die Bereiche 1, 2 und 3 können entfallen, da die Flächen inzwischen im Besitz der Stadt bzw. der städtischen Tochter TroPark GmbH sind und im Zuge der Entwicklungsplanung für den Bahnhof und das ehem. KT- Gelände bereits konkret entwickelt wurden.
- Die Bereiche 4, 5 und 6 sind aus der Satzung zu entlassen. Es bestehen keine weiteren Entwicklungsoptionen.



- Der Bereich 8 (Eckbebauung Kölner Straße / Hippolytusstraße) wurde inzwischen realisiert und kann aus der Vorkaufsrechtsatzung entlassen werden, ebenso wie der Bereich 9.
- Die Bereiche 10, 11 und 12 sollten aus der Vorkaufsrechtsatzung entlassen werden. Hier hat die Stadt verschiedentlich auf die Ausübung verzichtet, da sich ebenfalls keine Ansatzpunkte für eine strategische Grundstücksentwicklung ergaben.
- Bereich 7 soll im Hinblick auf die Möglichkeiten einer Arrondierung des gesamten Bereiches für eine größere Einzelhandelsnutzung geprüft werden.
- Für den Bereich 13 besteht seit dem 28.01.1980 der Bebauungsplan T 89 Blatt 4, der eine Bebauung des Blockinnenbereiches vorsieht, die bis jetzt nicht durchgeführt werden konnte. Im Rahmen der Prüfung muss überprüft werden, ob der bestehende Bebauungsplan im Wege einer aktuellen Vorkaufsrechtssatzung realisiert werden kann oder eine alternative Planung in vielleicht reduziertem Umfang eine schnellere Umsetzung ermöglicht.

## 2. Spich, Vorkaufsrechtsatzung rechtskräftig seit 25.10.2000





Die Fläche (1) an der Hauptstraße / Ecke Lindenallee (ehem. Mobau Engels) konnte inzwischen entwickelt werden und kann daher aus der Satzung entfallen. Der Bereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SP 4 Blatt 1, 2. Änderung, dessen Aufstellung am 27.11.2003 beschlossen wurde. Der Bebauungsplan trat am 27.07.2004 erstmalig in Kraft. Das Grundstück gehörte ehemals der Fa. Mobau Engels, die den Geschäftsbetrieb Ende Oktober 2003 eingestellt hatte. Auf dem ehemaligen Grundstück entstand der Nahversorgungsmarkt LIDL und auf der Restfläche eine Wohnbebauung mit 9 Doppelhäusern.

Die anderen Bereiche sollen nach Vorschlag der Verwaltung im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung des Ortskerns kleinteilig überprüft werden. Auf Grundlage dieser Planung sollen die Teilbereiche festgelegt werden, für deren Umsetzung ggf. eine neu zu erlassende Vorkaufsrechtssatzung erforderlich ist.

### 3. Oberlar, Vorkaufsrechtssatzung rechtskräftig seit 04.04.2001

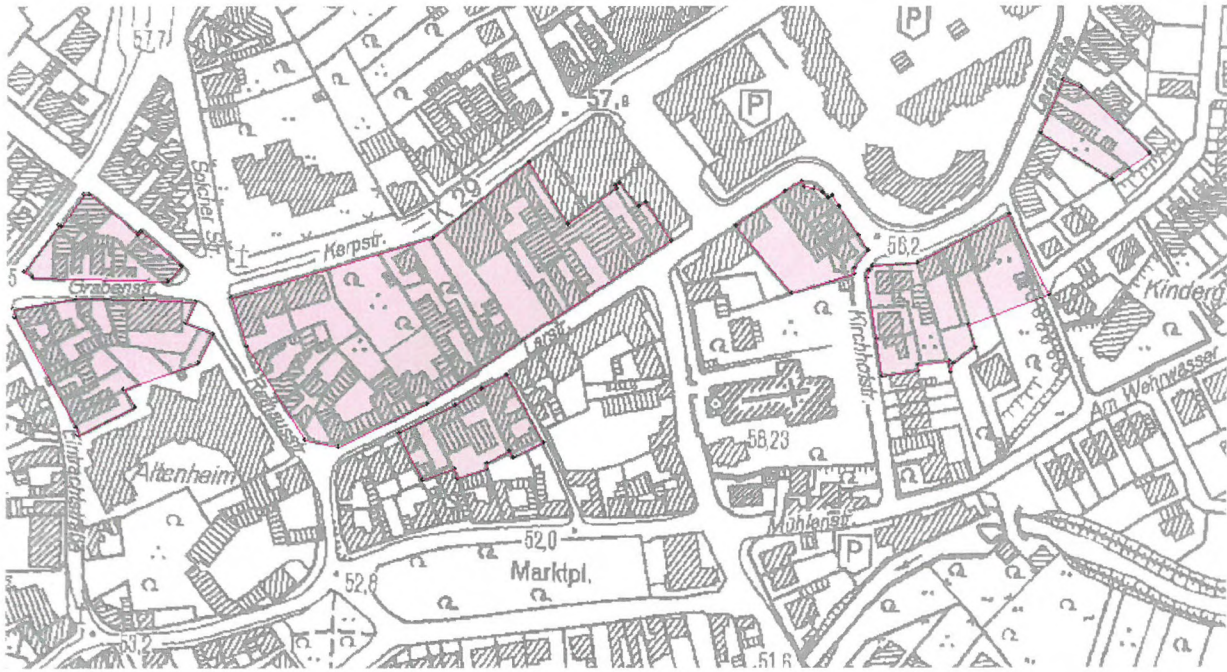


Die Bereiche mit besonderem Vorkaufsrecht befinden sich alle im Geltungsbereich des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes INSEK Oberlar. Am 04.09.2014 wurde die Planergruppe Oberhausen GmbH mit der Erstellung des Konzeptes beauftragt. Für Teilbereiche wurde die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes eingeleitet.



Die Verwaltung schlägt vor, die Vorkaufsrechtssatzung nach Beschlussfassung über das Konzeptes (voraussichtlich Ende 2016) zu überprüfen und die einzelnen Teilbereiche je nach städtebaulicher Zielsetzung aufzuheben oder neu zu erlassen. Auf den entsprechenden TOP zum INSEK Oberlar wird verwiesen.

#### 4. Sieglar, Vorkaufsrechtssatzung rechtskräftig seit 28.05.2008



Die Vorkaufssatzung in Sieglar sollte ersatzlos aufgehoben werden. Es wurden bis heute keine Vorkaufsrechte ausgeübt.

#### 5. Eschmar, Vorkaufsrechtssatzung rechtskräftig seit 28.05.2003





Für diesen Bereich wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die Planung ist noch nicht abgeschlossen, allerdings ist diese vom Umfang soweit reduziert worden, dass die Satzung nicht mehr erforderlich ist und die Planung mit dem im Wege des Vorkaufsrechtes erworbenen Grundstücks umgesetzt werden kann.

Es wird empfohlen, die Vorkaufrechtsatzung zu aufzuheben.

Im Auftrag



Claus Chrispeels  
Co-Dezernent II

Auszug  
aus der Niederschrift der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses  
vom 09.06.2016

---

|       |                                                                                                                                                                                                     |                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| TOP 3 | Vorkaufsrechtsatzungen im Stadtgebiet<br>Hier: SPD- Antrag vom 02.12.2013 und Urteil des OVG Münster<br>vom 15.03.2016 wegen der Anfechtung der Ausübung eines<br>Vorkaufsrechts in Troisdorf-Spich | <b>2016/453</b> |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|

---

Stv. Schlesiger von der Fraktion die Linke fragt, ob in den Fällen, wo die Betroffenen nicht geklagt hätten, jetzt ein Rückabwicklungsanspruch oder Schadensersatzanspruch bestehe.

Co-Dezernent Chrispeels erklärt, dass in diesen Fällen die Rechtsmittelfrist abgelaufen sei und die Ausübung der Vorkaufsrechte rechtskräftig geworden sei. Ein Rückübertragungsanspruch bestehe nicht, auch kein Entschädigungsanspruch, da im Vorkaufsweg die Stadt i. d. R. zu den gleichen Konditionen in den Vertrag eintrete. In den noch anhängigen Verfahren würden die Bescheide selbstverständlich zurückgenommen, sodass sich die Klagen erledigt hätten. Dies sei gestern so im Haupt- und Finanzausschuss entschieden worden.

Stv. Nick schlägt für die CDU-Fraktion vor, nicht nur die Satzungen für Troisdorf-Mitte, Spich und Oberlar, sondern auch Sieglar und Eschmar in überarbeiteter Form vorzulegen, um dann im Ausschuss darüber zu entscheiden, ob die Satzungen erneuert werden.

Co-Dezernent Chrispeels erläutert, dass die Satzung in Eschmar funktionslos geworden sei, weil die Planung dort zurückgenommen worden sei und das bereits erworbene Grundstück ausreiche, die Planung abzuschließen. In Sieglar ist die Bebauung in den Satzungsbereichen weitgehend umgesetzt, im Bereich Dorotheenstraße sollte die Satzung das dort durchgeführte Umlegungsverfahren stützen. Auch dieses Verfahren sei inzwischen abgeschlossen und umgesetzt, sodass in dem Satzungsgebiet in der Vergangenheit kein einziger Ausübungsfall vorgekommen sei.

Ausschussvors. Herrmann regt an, die Satzungen nicht um ihrer selbst willen zu überarbeiten, sondern für die einzelnen Bereiche städtebauliche Konzepte zu entwickeln und dann zu überprüfen, wie die Konzepte ggf. mit Hilfe einer Vorkaufsrechtssatzung unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Anforderungen umgesetzt werden können.

Co-Dezernent Chrispeels bestätigt, dass die Verwaltungsvorlage genau in diese Richtung gehe. Um den bestehenden Satzungen den Rechtsschein zu nehmen, sollten aber die Satzungen im nächstmöglichen Sitzungsgang durch Ratsbeschluss aufgehoben werden und Konzepte für Oberlar und Spich, wo er den dringendsten Handlungsbedarf sehe, soweit vertieft und aufgestellt werden, dass hier alsbald eine Erneuerung möglich sei. Die Aufrechterhaltung der alten Satzungen bringe nichts.

Ausschussvors. Herrmann regt an, die Reihenfolge, dass erst die inhaltliche Diskussion über das städtebauliche Konzept stattfinden müsse und dann die Entscheidung über die Neuaufstellung der Satzungen gefasst werden könne, klarer im Beschluss herauszustellen.



SkB Hurnik verweist darauf, dass es in Sieglar auch Bereiche gebe, die noch gar nicht in der Satzung lägen, aber auch überprüft werden sollten, nicht nur für die Wohnungsbauentwicklung an der Grabenstraße, sondern auch für Maßnahmen im Bereich des RSVG-Betriebshofes in der Spicher Straße und Pastor-Böhm-Straße. Außerdem halte er die vorgeschlagene Aufhebung der Bereich Nr. 7 und Nr. 13 in Troisdorf-Mitte nicht für weitsichtig. Im Bereich Nr. 7 könnten größere Nutzungen mit sozialen Projekten kombiniert werden, im Bereich Nr. 13 fehle es vor allem an einer Baulandumlegung. Das Ziel der Planung, hier Wohnbauland zu entwickeln, sei aber seit vielen Jahren unverändert ein Anliegen dieses Ausschusses.

Co-Dezernent Chrispeels verweist darauf, dass im Bereich der Nr. 13 die Kirchengemeinde St. Hippolytus Entwicklungsabsichten hat, die planerisch abzustimmen sind, sodass für diesen Bereich akuter planerischer Handlungsbedarf bestehe.

Stv. Schliekert begrüßt es für die SPD-Fraktion unter Verweis auf den drei Jahre alten Antrag seiner Fraktion, die nicht anwendbaren Satzungen - wie von der Verwaltung vorgeschlagen - in einem ersten Schritt schnell aufzuheben, um dann, auch losgelöst von den bisherigen Geltungsbereichen, die Notwendigkeit von neuen Satzungen auf der Grundlage aktueller städtebaulicher Konzepte zu prüfen.

Ausschussvors. Herrmann spricht sich gegen die ersatzlose Aufhebung der alten Satzungen aus und hält es für ein falsches Signal, vorab die Aufhebung der Satzungen bekanntzumachen, wenn in aufgehobenen Gebieten auch wieder neue Satzungen aufgestellt würden.

Co-Dezernent Chrispeels hält beide Wege für möglich, stellt allerdings nochmals klar, dass auf Grundlage der alten Satzungen keine Vorkaufsrechte mehr rechtssicher ausgeübt werden können.

Ausschussvors. Herrmann formuliert zum Abschluss der Diskussion einvernehmlich mit allen Fraktionen den nachfolgenden, von der Verwaltungsvorlage abweichenden Beschlussentwurf.

#### Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt, die Vorkaufsrechtsatzungen **zu ändern und beauftragt die Verwaltung, dazu Entwicklungskonzepte stadtteilspezifisch im Stadtentwicklungsausschuss vorberaten zu lassen, bevor die Satzungen entsprechend gestaltet werden.**

Abstimmungsergebnis:

| Ja | Nein | Enthaltung |
|----|------|------------|
| 23 | 0    | 0          |

mit der Bitte um Kenntnisnahme/weitere Veranlassung.