Gemeinde Bad Essen
Der Bürgermeister

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	**BV/FD3/2020/201**
	Status	öffentlich
Federführung:	Datum:	11.03.2020
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Verfasser:	Silke Bulthaup
	AZ:	bp

Veräußerung einer gemeindlichen Straßenteil- und Grünfläche Gemarkung Bad Essen Flur 1 Flurstück 93/8, ca. 185 m² groß, und Gemarkung Bad Essen Flur 1 Flurstück 14/7, ca. 530 m² groß, insgesamt 715 m²

Beratungsfolge	**Termin**	
Verwaltungsausschuss	26.03.2020	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	26.03.2020	öffentlich

Haushaltsmittel

☐ stehen bei Konto _____ zur Verfügung
☐ sind ☐ überplanmäßig / ☐ außerplanmäßig bereitzustellen
☐ Deckungsvorschlag:
☐ Sonstiges
☒ Haushaltsmittel werden nicht benötigt.

Beteiligung der Ortschaften

☐ ist nicht erforderlich
☐ wird noch vorgenommen
☒ ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:
Der Ortsrat Bad Essen stimmt der Veräußerung zu.

Sachverhalt:

Ehepaar Birgit und Peter Werth, wohnhaft Fritz-Reuter-Straße 32 in Bad Essen, ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, die an ihr Grundstück angrenzende Straßen- und Grünfläche zu erwerben. Es handelt sich um eine Teilfläche der gemeindlichen Straßenparzelle „Aßbruchweg“, Gemarkung Bad Essen Flur 1 Flurstück 93/8, ca. 185 m² groß, im beigefügten Lageplan blau markiert, sowie um eine gemeindliche Grünfläche, Gemarkung Bad Essen Flur 1 Flurstück 14/7, ca. 530 m² groß, im beigefügten Lageplan rot markiert, insgesamt ca. 715 m² groß.

Die betreffende Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Assbruch“ und ist dort insgesamt als Grünfläche ausgewiesen. Ehepaar Werth beabsichtigt, direkt an ihrer vorhandenen Garage eine zweite Garage in gleicher Größe zu errichten. Hierfür gibt es einen positiven Bauvorbescheid. Darüber hinaus sind der Straßenseitenraum und die Grünfläche nicht bebaubar, weitere Befestigungen wie auch Steingärten sind unzulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ändern sich nicht und sind einzuhalten. Als Kompensation für die geplante Garage sind auf der Grünfläche Obstbäume zu pflanzen.

Nach dem Straßenausbau des „Aßbruchweg“ sowie der „Fritz-Reuter-Straße“ vor einigen Jahren erfüllt die Fläche über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus auf Dauer keinen öffentlichen Zweck mehr, sodass ein Verkauf erfolgen kann. Die Zustimmung des Ortsrates Bad Essen liegt vor. Eine vergleichbare Situation besteht vor den Grundstücken

Aßbruchweg 14 und 16. Auch hier wurde der Straßenseitenraum veräußert.

Die Ermittlung des Kaufpreises ergibt sich aus dem Bodenrichtwert. Bei Grünflächen wird üblicherweise der halbe Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Der amtliche Richtwert beträgt zum Angebotszeitpunkt 130,00 €/m², der Kaufpreis somit 65,00 €/m² = insgesamt ca. 46.475,00 €, zuzüglich Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Vermessung. Nach überschlägiger Berechnung werden die Vermessungskosten aufgrund der Vielzahl der zu setzenden Grenzpunkte ca. 4.100,00 € betragen.

Nach Einschätzung von Ehepaar Werth ist im Boden der Grünfläche sehr viel Bauschutt etc. vorhanden, der nur mit einer dünnen Schicht Mutterboden abgedeckt ist. Um hier Obstbäume pflanzen zu können und eine Grünfläche anzulegen, die problemlos mit einem Rasenmäher gemäht werden kann, ist ein Bodenaustausch erforderlich. Die Maßnahme, einschließlich der Bodenentsorgung, wird mit ca. 10.000,00 € veranschlagt. Um diese zusätzlichen Kosten auszugleichen, bietet Ehepaar Werth einen Kaufpreis in Höhe von 50,00 €/m² = insgesamt ca. 35.750,00 € an.

Aus Sicht der Verwaltung wäre es wünschenswert, die betreffende Fläche in privates Eigentum zu übergeben. Die Gemeinde spart im Falle der Veräußerung den laufenden Unterhaltungsaufwand. Zurzeit wird die Grünfläche durch den gemeindlichen Bauhof turnusmäßig zweimal im Jahr gemäht und befindet sich demzufolge nicht immer in einem gepflegten Zustand. Das Anlegen einer ordentlichen Rasenfläche mit Obstbäumen ist ausdrücklich zu begrüßen. Nach örtlicher Prüfung durch den gemeindlichen Bauhof sind in Teilbereichen Bauschutt und Steinablagerungen feststellbar.

Aufgrund der Größe der betreffenden Fläche und des daraus resultierenden Kaufpreises über 10.000,00 € ist für den Verkauf ein Ratsbeschluss erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, eine Teilfläche der gemeindlichen Straßenparzelle „Aßbruchweg“, Gemarkung Bad Essen Flur 1 Flurstück 93/8, ca. 185 m² groß, sowie eine gemeindliche Grünfläche, Gemarkung Bad Essen Flur 1 Flurstück 14/7, ca. 530 m² groß, insgesamt ca. 715 m² groß, an Ehepaar Birgit und Peter Werth, wohnhaft Fritz-Reuter-Straße 32, 49152 Bad Essen, zum Kaufpreis von … €/m², somit insgesamt ca. … €, zuzüglich Notar- und Gerichtskosten sowie Kosten der Vermessung, zu veräußern.

Anlagen:
Lageplan