

**Stadt Georgsmarienhütte
Die Bürgermeisterin
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser/in: Luisa Berlin

**Vorlage Nr. BV/102/2021
Datum: 27.05.2021**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	14.06.2021	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	14.07.2021	N
Rat	15.07.2021	Ö

**Betreff: Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2
Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich "Zentrum Oesede"**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte beschließt die in der Anlage beigefügte Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Zentrum Oesede“. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist dem anliegenden Planausschnitt zu entnehmen. Der Planausschnitt ist Bestandteil der Satzung.

Sachverhalt / Begründung:

Geltungsbereich des Satzungsgebietes

Das Satzungsgebiet liegt im unmittelbaren zentralen Versorgungsbereich der Stadt Georgsmarienhütte, im Zentrum von Oesede und umfasst die Flächen zwischen der Bahngleisstrasse im Norden, der „Graf Stauffenberg-Straße“ und der „Georg-Elser-Straße“ (einschließlich Flurstück 21/30, Flur 3, Gemarkung Oesede) im Osten, der „Wellendorfer Straße“ im Süden und der „Osnabrücker Straße (B 51)“ im Westen. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist dem anliegenden Planausschnitt zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

Gesetzliche Grundlage

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung (Bauleitplanung) stehen der Stadt nach dem Baugesetzbuch mehrere Instrumente zur Verfügung, zu denen auch das Vorkaufsrecht gehört. Zu unterscheiden hierbei ist zwischen dem Allgemeinen Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) und dem Besonderen Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB). Für die Ausübung des Allgemeinen Vorkaufsrechts, das zum Beispiel in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten oder unter bestimmten Voraussetzungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gilt, bedarf es keiner Satzung. Das Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB setzt einen bestehenden Bebauungsplan voraus und es ist nur auf besondere Flächen (Gemeinbedarfsflächen, etc.) begrenzt. Um auch außerhalb von Bebauungsplänen oder förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ein

Vorkaufsrecht zu begründen, bedarf es gem. § 25 BauGB einer Satzung (Besonderes Vorkaufsrecht). Mit einer solchen Satzung hat die Stadt u.a. die Möglichkeit, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Wohle der Allgemeinheit in Grundstücksgeschäfte einzutreten, die ansonsten der geplanten Entwicklung zuwiderlaufen würden. Die Stadt kann je Einzelfall nach städtebaulichen und entwicklungspolitischen Maßstäben entscheiden, ob sie ihr Vorkaufsrecht nutzt. Es muss also in jedem Einzelfall begründet werden und nachvollziehbar sein, warum der Erwerb des Grundstückes im Hinblick auf die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen gerade durch die Stadt gerechtfertigt ist. Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Enteignung. Die Stadt kann nur zu den ausgehandelten Konditionen des jeweiligen Kaufvertrages in das Grundstücksgeschäft einsteigen.

Vor dem Erlass eines Bebauungsplanes soll zur Schaffung einer adäquaten Bodenpolitik im beschriebenen Bereich eine Satzung nach § 25 BauGB erlassen werden, um in dieser zentralen Lage den Grundstücksverkehr beeinflussen zu können.

Begründung und Sicherungszweck der Satzung

Das Satzungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Georgsmarienhütte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Umsetzung von Maßnahmen im Oeseder Zentrum (Bereich Wellendorfer Straße bis Bahnhof) auf der Grundlage des Realisierungswettbewerbes, städteplanerischer und verkehrsplanerischer Aspekte, sowie aus den vorhandenen Informationen des Arbeitskreises der City-Gemeinschaft und des Workshops „Oeseder Straße 2030“ zu erarbeiten. Das angestrebte Konzept umfasst unter anderem städtebauliche Maßnahmen, die zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führen sollen. Zur Sicherung der o.g. geordneten städtebaulichen Entwicklung soll eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Diese Satzung liegt zum Beschluss vor.

Weiteres Vorgehen

Die Satzung muss für ihre Wirksamkeit ortsüblich bekannt gemacht werden. Im vorliegenden Fall wird die Satzung durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Satzung selbst entstehen unmittelbar keine Kosten.

Gleichstellungspolitische Auswirkungen:

Keine Relevanz

Anlagen:

Vorkaufsrechtssatzung_Satzungstext