

**Satzung der Stadt Bad Salzuflen zur Ausübung eines besonderen
Vorkaufsrechts vom 15.12.2021
„Vorkaufsrecht Schötmar“**

Aufgrund des § 25 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020 und am 1. November 2020 hat der Rat der Stadt Bad Salzuflen am 15.12.2021 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Besonderes Vorkaufsrecht

(1) In der Stadt Bad Salzuflen sollen im Zuge des beschlossenen Masterplans Schötmar städtebauliche Maßnahmen im Ortsteil Schötmar durchgeführt werden. Zur Durchführung dieser Maßnahmen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Bad Salzuflen im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufsrecht an den in § 2 genannten Grundstücken zu.

(2) Die EigentümerInnen der unter das Vorkaufsrecht nach dieser Satzung fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt Bad Salzuflen den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

(3) Die Ausübung des Vorkaufsrechts richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches gem. der §§ 26, 27, 27a und 28 BauGB.

(4) Die Begründung (Anlage 2) zur Satzung mit Darstellung der städtebaulichen Zielsetzung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Geltungsbereich der Satzung

(1) Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ergibt sich aus dem in Anlage 1 beigefügten Plan. Die betreffenden Grundstücke liegen innerhalb der darin dargestellten Abgrenzung.

(2) Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Schötmar

Flur 20, Flurstücks-Nrn.: 215, 216, 217, 221, 222, 223, 225, 226, 1619, 1622

Flur 21, Flurstücks-Nrn.: 33, 38, 41, 47, 48, 51, 52, 55, 59, 74, 118, 125, 126, 131, 135, 136, 137, 139, 141, 142, 144, 145, 163, 179, 182, 185, 188, 189, 190, 195, 196, 199, 200, 201, 238, 242, 246, 254, 269, 367, 370, 373, 374, 435, 456, 485, 502, 503, 504, 514, 518, 558, 662, 664, 693, 695, 696, 697, 698, 700, 703, 704, 705, 714, 724, 749, 750, 751, 752, 786, 789, 790, 791, 794, 795, 796, 816, 824, 948, 950, 952, 978, 1048, 1050, 1059, 1088, 1089, 1090, 1091, 1105, 1117, 1123, 1144, 1147, 1149, 1152, 1156, 1180, 1184, 1185, 1186, 1215, 1221, 1226, 1234

Flur 22, Flurstücks-Nrn.: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 26, 27, 28, 35, 49, 56, 63, 153, 154, 493, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 610, 614, 615, 616, 617, 618, 643, 644, 844, 845, 849, 862, 863, 989, 1087, 1223, 1308, 1351, 1352, 1360, 1361, 1390, 1424, 1455, 1473, 1506, 1507, 1508, 1509, 1521, 1523

Flur 23, Flurstücks-Nrn.: 14, 15, 16, 1009, 1011, 1013, 1022,

Flur 24, Flurstücks-Nrn.: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 334, 335, 336, 338, 339, 340, 341, 343, 429, 459, 474, 475, 477, 478, 479, 480, 482, 490, 491, 492, 493, 545, 546, 557, 564, 569, 570, 586, 593, 602, 627, 647, 648, 657,

§ 3 Inkrafttreten der Satzung

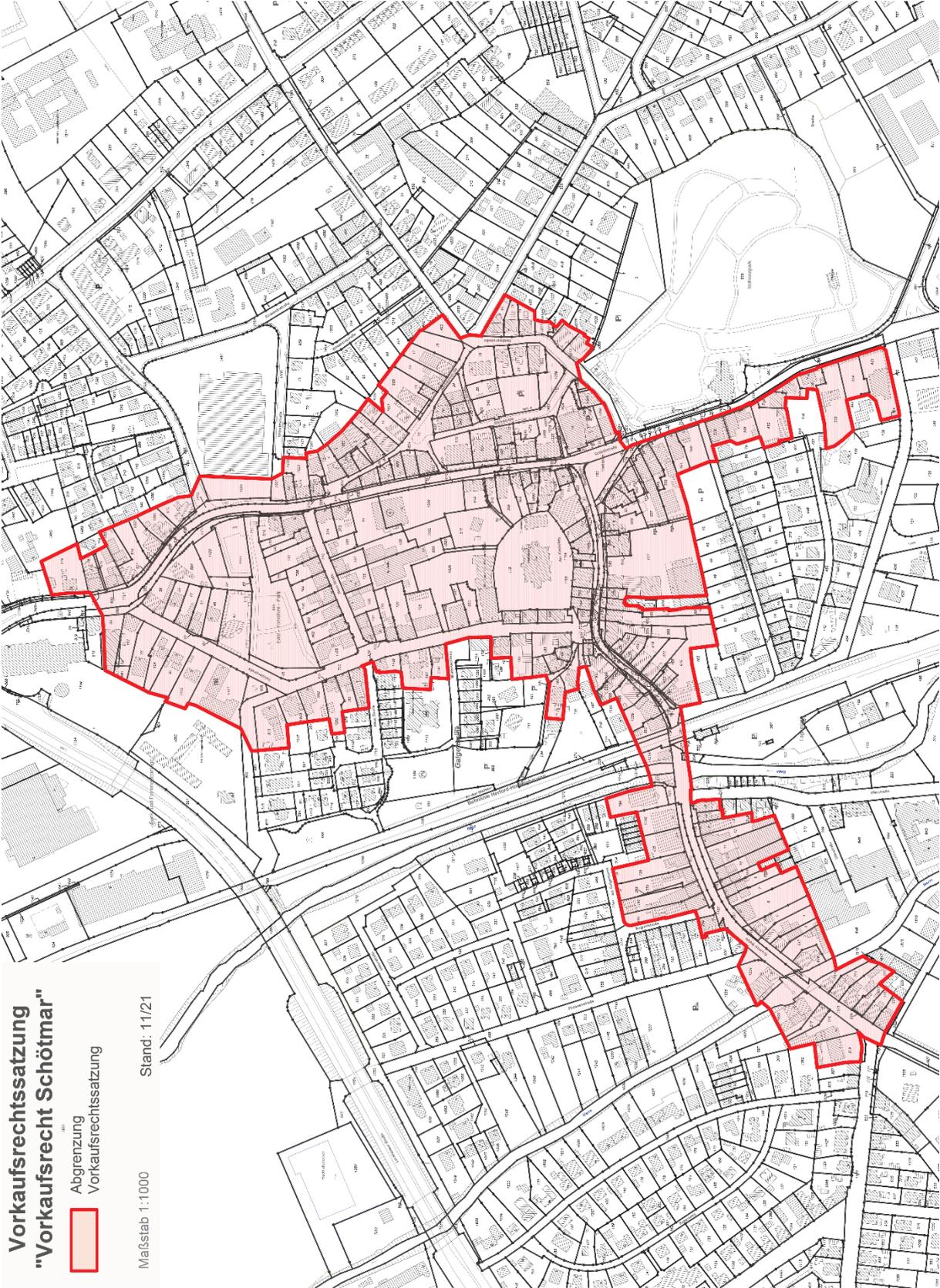
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis nach § 7 Abs. 6 GO NW:

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023) in der derzeit gültigen Fassung kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO NW gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres 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- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Anlage 1: Abgrenzung Vorkaufsrechtssatzung „Vorkaufsrecht Schötmar“



Begründung zur Satzung der Stadt Bad Salzuflen zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 15.12.2021 „Vorkaufsrecht Schötmar“

1. Anlass

Die vorliegende Satzung der Stadt Bad Salzuflen zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem Teilbereich des Ortsteils Schötmar. Mit Schötmar und der Innenstadt Bad Salzuflens verfügt die Stadt über zwei historisch gewachsene Hauptzentren, so dass sich eine bipolare Stadtstruktur konstatieren lässt. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Größe von erheblicher Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt. In den Bereichen, für die das Vorkaufsrecht gelten soll, sind städtebauliche und funktionale Missstände vorhanden, die der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der städtebaulichen Ziele gemäß des Masterplans Schötmar, entgegenstehen.

Die Stadt Bad Salzuflen strebt daher die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Schötmar an, um den städtebaulichen und funktionalen Missständen zu begegnen. Im Vorfeld einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme muss eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt werden, die deren Erforderlichkeit und Umfang prüft. Durch die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme, stünde der Stadt Bad Salzuflen ein Vorkaufsrecht zur Durchsetzung der Sanierungsziele zu. Bis zum Beschluss der Sanierungssatzung, kann die Stadt jedoch noch kein Vorkaufsrecht ausüben. Deshalb möchte die Stadt Bad Salzuflen sich im Vorgriff der Sanierungsmaßnahme die Vorkaufsrechtssatzung als Instrument nutzbar machen, um bei Immobilien mit städtebaulichen oder funktionalen Missständen, die den gestalterischen Zielen des Masterplans entgegenstehen, im Verkaufsfalle bereits vor dem Beginn der Sanierungsmaßnahme tätig werden zu können.

2. Geltungsbereich der Satzung

Bei der Festlegung des Geltungsbereichs der Satzung wurde die gleiche Abgrenzung gewählt, wie bei dem Untersuchungsbereich der anstehenden vorbereitenden Untersuchung. Diese wird als Vorbereitung zum Einsatz von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs wurden die Bereiche einbezogen, die eine hohe Relevanz für den zentralen Ortskern haben und bekannte Objekte mit städtebaulichen und/oder funktionalen Missständen beinhalten. Ausgenommen in der Aufzählung der Flurstücke wurden die Flächen, die sich bereits im Eigentum der Stadt Bad Salzuflen befinden.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Der Masterplan Schötmar sieht städtebauliche und soziale Maßnahmen vor, um ein konzeptionelles Vorgehen zur nachhaltigen Stabilisierung, Aufwertung oder auch Umstrukturierung des Handlungsraums sicherzustellen.

Im Untersuchungsraum Schötmar sind auf Grundlage der Ergebnisse und Erkenntnisse der Analyse zum Masterplan Schötmar, räumliche und soziale Auffälligkeiten identifiziert worden.

Zielgerichtete Handlungsbedarfe ließen sich dadurch ableiten. Darunter fällt auch die gestalterische Aufwertung des Ortskerns. Einzelne Gebäude mit zum Teil schmuckreichen Fassaden zeugen von den unterschiedlichen städtebaulichen Epochen. Diese städtebaulichen Qualitäten kommen jedoch nur vereinzelt zur Geltung. Die zielgerichtete Entwicklung von Schlüsselimmobilien soll die Wahrnehmbarkeit dieser städtebaulichen Qualität fördern und dem Stadtraum an sich mehr Aufenthaltsqualität verleihen, um eine positivere Wahrnehmung des Ortsteils zu erzielen. Darüberhinausgehend gilt es, durch die strategische Um- oder Nachnutzung von leerstehenden Ladenlokalen, der Ortsmitte neue Impulse zu geben. Zur Aufwertung des Stadtbildes und Schaffung entsprechender Atmosphäre insbesondere im Ortskern ist die Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer unumgänglich. Um diese zu Investitionen in ihre Immobilie und das Fassadenbild zu motivieren, wurde ein Fassaden- und Hofprogramm als Anreizfinanzierung eingeführt. Über das Fassaden- und Hofprogramm sollen die Wohnquartiere aufgewertet und die Wohnqualität erhöht und gestärkt werden. Die Eigentümer sollen durch das Programm motiviert werden, in ihre Bestände zu investieren und damit das Stadtbild gestalterisch aufzuwerten.

Den Plätzen Marktplatz, Platz rund um die Kilianskirche und der Bahnhofsvorplatz mangelt es zudem an Aufenthaltsqualitäten. Teilweise werden diese derzeit als reine Parkplatzflächen genutzt. Eine gestalterische Aufwertung, funktionale Verknüpfung und Neustrukturierung dieser Bereiche ist notwendig, damit diese als Teil der Ortsmitte wahrgenommen und belebt werden. Mit Beschluss des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes "Masterplan Schötmar" wurde die Basis für die Beantragung eines Grundförderantrages im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt (heute „Sozialer Zusammenhalt“) gelegt und somit auch für die Durchführung von städtebaulichen Einzelmaßnahmen zur Erreichung der im Masterplan Schötmar erarbeiteten Ziele.