



Bad Oeynhausen

Ankaufsgrundsätze der
Baulandpolitik
der Stadt Bad Oeynhausen

Stand: 30.09.2021



INHALTSVERZEICHNIS

<u>I.</u>	Grundsatz.....	3
<u>II.</u>	Verfahren	4
<u>III.</u>	Schließung von Baulücken	4
<u>IV.</u>	Erwerb von Grundstücken, die zur Bebauung vorgesehen sind	5
<u>1.</u>	Verkauf unter Verzicht auf Rückbehalt / Rückübertragung eines Baulandanspruches.....	5
<u>2.</u>	Verkauf von Rohbauland mit Rückbehalts- / Rückübertragungsanspruch	5
<u>3.</u>	Vorraussetzung für den Rückbehalts- / Rückübertragungsanspruch	6
<u>4.</u>	Rückabwicklung.....	6
<u>5.</u>	Kaufpreisfälligkeit.....	6
<u>V.</u>	Inkrafttreten	6

I. Grundsatz

Grundsätze der Baulandpolitik der Stadt Bad Oeynhausen zum Ankauf.

Die Stadt Bad Oeynhausen ist in der Planungsregion Ostwestfalen als Mittelzentrum ausgewiesen und attraktiver Gesundheits-, Erholungs-, Wohn- und Arbeitsstandort.

Die Mittelzentren sind u.a. Standorte für eine über die eigene Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit und Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Gemäß einem Grundsatz der Landesplanung sollen Funktionen der Mittelzentren im wirtschaftlichen, gesundheitlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen für die Zukunft gesichert werden.

Ein Beitrag zur Sicherung dieser Funktionen soll u.a. eine gezielte Baulandpolitik (vgl.: Beschluss zur Wohnraumentwicklung -Handlungskonzept Wohnen- vom 26.04.2018, VO/18/1170-1) sein. Siedlungsentwicklung muss aktiv und in einem breiten Maßnahmenmix für Bad Oeynhausen betrieben werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, die Wohn- und Lebensqualität in Bad Oeynhausen zu halten und zu verbessern.

Grundlage hierfür soll eine stabile Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Bad Oeynhausen sein. Dies bedeutet, einer sich abzeichnenden negativen demographischen Entwicklung entgegen zu wirken und damit einhergehend die Sicherung des Aufkommens an Steuereinnahmen und eine langfristige Auslastung der Infrastruktur zu gewährleisten.

Gemäß den Beschlüssen zum Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Bad Oeynhausen im Jahr 2018 sind u.a. vorgesehen, die Schließungen innerörtlicher Baulücken bzw. eine Nachverdichtung und die Erschließung von Grundstücken in Ortsrandlagen, aber auch von Außenbereichsgrundstücken (u.a. auch die im Regionalplan / Flächennutzungsplan dargestellten restlichen Siedlungsflächen bzw. Wohnbauflächen). Solche Grundstücke sollen durch einen möglichst geringen Kostenaufwand bebaubar gemacht werden, um letztendlich die Vergabe von preisgünstigen Baugrundstücken, insbesondere nach sozialen und familienfreundlichen Gesichtspunkten, zu gewährleisten.

Durch die Bereitstellung von günstigem Bauland sollen Interessenten/innen dazu bewegt werden, ein Eigenheim oder Wohneigentum in Bad Oeynhausen zu errichten. Es soll u.a. der Abwanderung von jungen Menschen in der Familiengründungsphase entgegengewirkt bzw. die Rückkehr nach Bad Oeynhausen unterstützt werden. Außerdem soll die Ansiedlung von Neubürgern und -bürgerinnen, die nachhaltige Bevölkerungsentwicklung und eine positive Entwicklung der Altersstruktur gefördert werden. Voraussetzung ist in allen Fällen, dass grundlegende Fragen der verkehrlichen Erschließung, des Umwelt-, Natur-, Landschafts- und Klimaschutzes einer Bebauung nicht entgegenstehen. In jedem Fall ist vor einer Ausweisung als Bauland eine Vorprüfung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt durchzuführen.

II. Verfahren

Um die genannten Ziele zu erreichen, sollen rechtsverbindliche Bebauungspläne – mit dem Zweck Wohnbauland planungsrechtlich zu sichern – vorrangig in solchen Gebieten aufgestellt werden, die im Eigentum der Stadt stehen und parallel im Flächennutzungsplan als zukünftige Wohnbauflächen dargestellt sind. Die Entwicklung von Baugebieten durch Dritte ist grundsätzlich zuzulassen, wenn dabei die von der Stadt Bad Oeynhausen vorgegebenen wohnungsbaupolitischen Ziele erfüllt werden.

Unter der Berücksichtigung der hier getroffenen Regelungen können städtebauliche Verträge bzw. Erschließungserträge zwischen der Stadt Bad Oeynhausen und den Vorhaben- bzw. Erschließungsträgern abgeschlossen werden. Wesentliche Inhalte dieser Verträge sollen eine Übernahme (Beteiligung) der Kosten der Baulandentwicklung sein. Die rechtlich bindenden Erklärungen hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen sind ausreichend zu konkretisieren. Vor Einleitung des Planverfahrens sind mit dem planbegünstigten Vorhaben- bzw. Erschließungsträger die Inhalte des Grundsatzbeschlusses zur Baulandstrategie in Bad Oeynhausen festzulegen.

Bei der Anwendung städtebaulicher Verträge ist § 11 BauGB mit den rechtlichen Voraussetzungen zu beachten. Es dürfen keine hoheitlichen Aufgaben auf den privaten Investor übertragen werden.

Private Bauflächen in einem Baugebiet sind nach Möglichkeit ebenfalls dem nachfragenden Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Ein Anspruch gegenüber der Stadt auf Ankauf von Flächen besteht nicht.

Die Stadt Bad Oeynhausen ist, unabhängig vom Stand der Ankäufe nach diesen Grundlagen, nicht verpflichtet, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen und bleibt in ihren Planungsentscheidungen frei.

Der Ankauf von Gewerbegrundstücken erfolgt nicht nach diesen Ankaufsgrundsätzen.

III. Schließung von Baulücken

Der Bürgermeister ist (mit Beschluss des Rates vom 12.12.2018, VO/18/1418) beauftragt, die Flächen und Eigentumsverhältnisse

- der vorhandenen unbebauten Baugebietsflächen,
- potentieller Bauflächen im Flächennutzungsplan sowie
- Baulücken

zu ermitteln und mit den Eigentümern und Eigentümerinnen Gespräche und Verhandlungen mit dem Ziel zu führen, die Grundstücke zeitnah einer städtischen oder auch einer privaten Entwicklung und Bebauung zuzuführen.

IV. Erwerb von Grundstücken, die zur Bebauung vorgesehen sind

Der Bürgermeister ist beauftragt, Grundstücke zur späteren Entwicklung als Bauland zu folgenden Bedingungen und Konditionen zu erwerben.

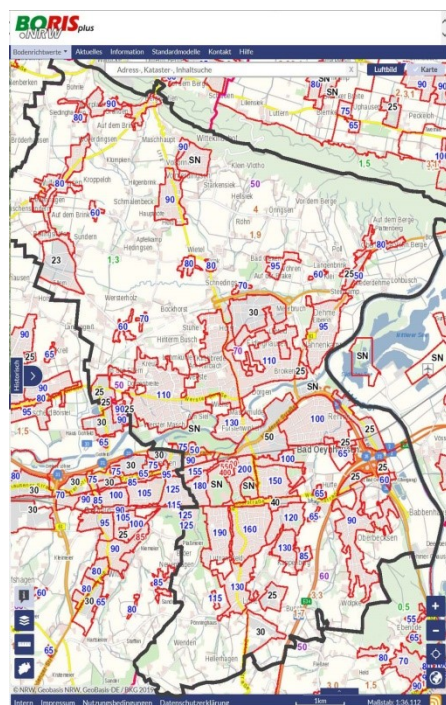
(Die nachstehenden Grundsätze gelten nicht für den Ankauf von Bauflächen aus bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen.)

1. Verkauf unter Verzicht auf Rückbehalt / Rückübertragung eines Baulandanspruches

Der Kaufpreis für die gesamten in den aufzustellenden Bebauungsplan fallenden Grundstücke orientiert sich am Bodenrichtwert entsprechend geltender Bodenrichtwertkarte des Landes NRW. Der Kaufpreis beträgt für Flächen zum Zwecke der Wohnbebauung in d. Regel 35 % des Bodenrichtwertes.

Sollte der Bodenrichtwert unter 80 €/m² liegen (insbesondere z. B. in Bereichen nördlich der A 30n / Nordumgehung, am Autobahnkreuz bzw. an der A2) müssen individuelle Regelungen getroffen werden. Entsprechendes gilt auch, wenn der Bodenrichtwert über 150 €/m² liegt.

Eine Abweichung hiervon ist im Übrigen nur bei Vorliegen besonderer Gründe im Einzelfall zulässig, die z. B. eine vom Bodenrichtwert deutlich abweichende Bewertung des Grundstücks erfordern oder in einer besonders günstigen Erschließungssituation ihre Begründung finden.



2. Verkauf von Rohbauland mit Rückbehalts- / Rückübertragungsanspruch

Bei Entwicklung der potentiellen Rohbaulandfläche durch die Stadt Bad Oeynhausen hat der Eigentümer einen Anspruch darauf, dass maximal 30 % der sich ergebenden Netto-Baufläche in seinem Eigentum verbleibt oder auf ihn zurück übertragen wird. Entschädigt wird der Anteil, der letztendlich in das Eigentum der Stadt Bad Oeynhausen übergeht. Voraussetzung ist jeweils, dass der Bebauungsplan für die gesamte potentielle Rohbaulandfläche Rechtskraft erlangt.

Der Baulandanspruch wird später nicht mehr um einen Flächenbeitrag, wie er im normalen Baulandumlegungsverfahren ansonsten üblich ist, reduziert.

Sämtliche erstmalige Erschließungsaufwände (z.B. Kanal und Straße) nach dem BauGB für die zurück übertragenen Grundstücke verbleiben jedoch beim Eigentümer der Grundstücke.

3. Voraussetzung für den Rückbehalts- / Rückübertragungsanspruch

Der Verkäufer hat jedoch nur dann einen Rechtsanspruch auf Rückbehalt / Rückübertragung seiner Teilfläche als Bauland, wenn die übrige von der Stadt erworbene Fläche ebenfalls als Bauland ausgewiesen wird. Trifft dies nicht zu, wird die Stadt von Regressansprüchen jeder Art freigestellt.

4. Rückabwicklung

Sollte der Bebauungsplan innerhalb von 5 Jahren nach Aufstellungsbeschluss nicht zur Rechtsverbindlichkeit gelangen und/oder die erforderlichen Mittel im Haushaltsplan der Stadt Bad Oeynhausen nicht bewilligt bzw. die Genehmigung der Haushaltssatzung durch die Genehmigungsbehörde versagt werden, wird der Kaufvertrag rückabgewickelt. Die Kosten für die Rückabwicklung tragen Verkäufer und Käufer je zur Hälfte.

5. Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar 4 Wochen nach schriftlicher Mitteilung des Notars/der Notarin über die Eintragung der Eigentumsvormerkung, nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und Genehmigung der Haushaltssatzung zur Bereitstellung der Finanzierungsmittel durch die Genehmigungsbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) sowie, dass keine Einwände erhoben werden, die eine Realisierung des Baugebietes (z.B. erfolgreiche Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan) unmöglich machen.

V. Inkrafttreten

Diese Grundsätze treten am 15.11.2021 in Kraft.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf das Jahr 2020. Eine aktuelle Übersicht der Bodenrichtwerte finden Sie hier:

<https://www.boris.nrw.de/borisplus/?lang=de>

Bad Oeynhausen, den 11.11.2021