

## Nachrichtlich: Konsolidierte Fassung

### Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ der Stadt Rüsselsheim am Main

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim in ihrer Sitzung am 28.04.2022, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom [xx.xx.2022], folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

#### Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flächen und Grundstücke:

- F1:
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 19 (teilweise);
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 15;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 12;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 13;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 3 / 3;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 3 / 2;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 3 / 1;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 11;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 19, Flurstück 1 / 20;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 138 / 4;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 20 / 1;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 21 / 1;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 139 (teilweise);
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 22 / 2;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 23 / 2;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 24 / 1;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 25 / 7;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 25 / 8;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 26 / 3;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 27 / 2;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 28 / 3;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 22, Flurstück 29 / 3;
- F2:
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 11;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 19;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24 (teilweise);
- F3:
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 18;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 7;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 204 / 5;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 34;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 33;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 31;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 29;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 30;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 21;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 8;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 16;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 14;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 32;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 23;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 25;
  - Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 836 / 26;

Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 11;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 10;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 17 (teilweise);  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 15;

- F4:  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 8;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 13;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24 (teilweise);  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 358;
- F5:  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24 (teilweise);
- F6:  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 17, Flurstück 56 / 3;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 17, Flurstück 61 / 1;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 17, Flurstück 60;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 17, Flurstück 122 / 6;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 841 / 1;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 840 / 17 (teilweise);
- F7:  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 133 / 10;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 133 / 11;  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 133 / 12;
- F8:  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 843;
- F9:  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstück 133 / 7;
- F10:  
Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3, Flurstück 362 / 24 (teilweise)

Das Satzungsgebiet „Rüsselsheim West“ ist in dem angefügten **Lageplan** markiert dargestellt; der vorgenannte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung (**Anlage 1 i.d.F. d. 1. Änderungssatzung**). Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

## § 2

### Ziel und Zweck der Satzung

1. Die in § 1 bezeichneten Grundstücke sind große Teile des ehemaligen Opel-Werksgeländes. Die bisherige Eigentümerin beabsichtigt, die Grundstücke zu veräußern und hat gemeinsam mit der Stadt Rüsselsheim am Main ein Rahmenkonzept für die künftige Nutzung und Entwicklung der Flächen entwickelt. Der Schwerpunkt des Rahmenkonzepts umfasst im Wesentlichen urbane Gewerbe- und Industrieflächen für technologie- und forschungsaffine Nutzer aber auch Wohn- und Mischnutzung.
2. Die Stadt Rüsselsheim am Main wird das Rahmenkonzept zu einem städtebaulichen Rahmenplan fortentwickeln und hat für die Flächen vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und künftig Bauleitplanverfahren eingeleitet. Diese Vorkaufsrechtssatzung dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sämtlicher, auch künftiger städtebaulicher Maßnahmen im jeweiligen Planungsstadium (Rahmenplan, vorbereitende Untersuchungen, Entwicklungsatzung, Bauleitplanung).

## § 3

### Besonderes Vorkaufsrecht

1. Zur Sicherung der in § 2 enthaltenen städtebaulichen Ziele und Maßnahmen steht der Stadt Rüsselsheim am Main in dem in § 1 definierten räumlichen Geltungsbereich zur Sicherung einer

geordneten städtebaulichen Entwicklung ein besonderes Vorkaufsrecht an bebauten und unbebauten Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

2. Der Verkäufer hat der Stadt den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.
3. Überschreitet der im Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Käufer vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert, hat die Stadt unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Möglichkeit, den Kaufpreis für das Vorkaufsobjekt auf den Verkehrswert herabzusetzen (§ 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

#### **§ 4**

##### **Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter**

Die Stadt Rüsselsheim am Main kann ihr besonderes Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn dieser mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten geordneten städtebaulichen Verwendung des Grundstücks und des Gebäudes innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet (§ 27a Abs. 1 BauGB). Hierüber befindet im Einzelfall der Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main.

#### **§ 5**

##### **Begründung, Inkrafttreten**

1. Die als **Anlage 2 i.d.F.d. 1. Änderungssatzung** beigefügte Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

\* \* \* \* \*