

I. Grundsatzbeschluss zur zukünftigen Wohnbaulandbereitstellung

Präambel

Das Ziel der zukünftigen Wohnbaulandpolitik der Stadt Ahaus ist die nachhaltige und kontinuierliche Bereitstellung preisgünstigen Wohnbaulands für breite Schichten der Bevölkerung. Besondere Berücksichtigung sollen hierbei die ortsansässige Bevölkerung, und hier vor allem junge Familien, finden.

Durch eine angemessene Beteiligung der Grundstückseigentümer bzw. Investoren an den ursächlichen (Folge-)Kosten der Wohnbaulandentwicklung, auch unter Teilverzicht auf den planungsbedingten Bodenwertzuwachs, soll eine gerechtere Verteilung der Lasten der Baulandbereitstellung erreicht werden.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen der Wohnbaulandpolitik sollen die geordnete städtebauliche Entwicklung in der Stadt Ahaus unterstützen und die Steuerung des Stadtwachstums sowie der Bevölkerungsentwicklung und –verteilung insgesamt verbessern.

1. Städtebauliche Planungen nur bei angemessener Beteiligung der Grundstückseigentümer an den (Folge-)Kosten der Wohnbaulandentwicklung

Die Gemeinde bringt städtebauliche Planungen zur Schaffung neuer Wohnbaugebiete nur dann zur Rechtskraft, wenn durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Instrumente sichergestellt ist, dass sich die Grundstückseigentümer spürbar unter Teilverzicht auf planungsbedingte Wertsteigerungen ihrer Grundstücke angemessen an den (Folge-)Kosten der Wohnbaulandentwicklung beteiligen.

Kann eine angemessene Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer nicht erzielt werden, sollen die Grundstücke der nicht mitwirkungsbereiten Eigentümer nicht in die planerische Konzeption einbezogen werden und verbleiben somit auf ihrer jeweiligen Wertstufe vor städtebaulicher Planung.

Ist das Abkoppeln von Grundstücken nicht mitwirkungsbereiter Eigentümer nicht möglich, behält sich die Stadt vor, die Planung insgesamt nicht weiter zu verfolgen.

Es sollen die Baugebiete bevorzugt verwirklicht werden, in denen die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer am größten ist.

Als Instrumente zur Wohnbaulandentwicklung unter angemessener Beteiligung der Grundstückseigentümer an den kausalen (Folge-)Kosten kommen insbesondere die drei nachstehenden Instrumente bzw. gegebenenfalls eine Kombination der Modelle in Betracht.

Die Anwendung der Instrumente erfolgt nach Maßgabe der Gemeinde. Dabei sollen die Interessen und Wünsche der Grundstückseigentümer angemessen berücksichtigt werden. Ein Rechtsanspruch der Grundstückseigentümer auf die Anwendung eines bestimmten Instruments besteht jedoch nicht. Ebenso besteht kein Rechtsanspruch auf die Beibehaltung dieser Grundsätze zur zukünftigen Bereitstellung von Wohnbauland. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist zu wahren.

2. Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland

2.1 Vollständiger kommunaler Zwischenerwerb

Die Stadt Ahaus vereinbart mit den einzelnen Grundstückseigentümern notarielle Kaufangebote über den Erwerb der Grundstücke, die als Wohnbaugebiet entwickelt werden sollen.

Unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein ortsüblicher Preis für Bauerwartungsland zugrunde gelegt.

Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich, der Stadt ihr Grundstück zu dem vorher vereinbarten Kaufpreis zu veräußern. Das an die Stadt gerichtete notarielle Kaufangebot beinhaltet eine Bindungsfrist von fünf Jahren, in denen die Stadt das Kaufangebot annehmen kann. Im Einzelfall können auch andere Bindungsfristen vereinbart werden.

Kann das Baugebiet aufgrund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der übrigen Grundstückseigentümer nicht verwirklicht werden, nimmt die Stadt die Kaufangebote nicht an. Die Stadt trägt die für die mit der Unterbreitung der jeweiligen notariellen Kaufangebote anfallenden Kosten; dies gilt auch für den Fall der Nichtannahme der Angebote.

Die Refinanzierung der Erschließungsanlagen, Ausgleichsmaßnahmen und der Kanalisation soll bei der Veräußerung im Grundstücksvertrag über Ablösungen sichergestellt werden (§§ 127 ff; §§ 135a ff BauGB; § 8 KAG).

2.2 Kommunalen Zwischenerwerb mit verbleibenden Restflächen

Die Stadt Ahaus vereinbart mit den einzelnen Grundstückseigentümern notarielle Kaufangebote über den Erwerb von zwei Dritteln der Grundstücksfläche, die als Wohnbaugebiet entwickelt werden soll. Unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein ortsüblicher Preis für Bauerwartungsland zugrunde gelegt.

Die jeweiligen Eigentümer verpflichten sich, der Stadt ihr Grundstück zu einem vorher vereinbarten Kaufpreis zu veräußern. Das an die Stadt gerichtete notarielle Kaufangebot beinhaltet eine Bindungsfrist von fünf Jahren, in denen die Stadt das Kaufangebot annehmen kann. Im Einzelfall können auch andere Bindungsfristen vereinbart werden.

Kann das Baugebiet aufgrund der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der übrigen Grundstückseigentümer nicht verwirklicht werden, nimmt die Stadt die Kaufangebote nicht an. Die Stadt trägt die für die mit der Unterbreitung der jeweiligen notariellen Kaufangebote anfallenden Kosten; dies gilt auch für den Fall der Nichtannahme der Angebote.

Die verbleibende Restfläche zu einem Drittel verbleibt im Eigentum des Grundstückseigentümers, wobei im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine freiwillige Neuordnung der Grundstücke unter Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer vorgenommen wird. Die Erschließungsabfolge ist zu regeln.

Für die verbleibende Restfläche verpflichten sich die Grundstückseigentümer hinsichtlich des Erschließungsbeitrages, des Kostenerstattungsbeitrages sowie des Kanalanschlussbeitrages zu Vorauszahlungen oder zur Ablösung, wobei Höhe und Fälligkeit im Vertrag konkret geregelt werden (§§ 127 ff; §§ 135a ff BauGB; § 8 KAG).

2.3 Baulandbereitstellung durch private Investoren bzw. Erschließungsträger

Die Stadt Ahaus begrüßt die Entwicklung von Wohnbaugebieten durch private Investoren bzw. Erschließungsträger auf der rechtlichen Grundlage von städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen gemäß § 12 BauGB.

Voraussetzung für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen bzw. die Einleitung von Verfahren zur Aufstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Vorlage eines schlüssigen und überzeugenden Erschließungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes durch den Vorhabenträger.

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, die Planungs- und Verfahrenskosten sowie die ursächlichen Folgekosten der Wohnbaulandentwicklung auch außerhalb des Plangebietes zu übernehmen.

Sofern die Wohnbauflächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben, unterwirft sich der Vorhabenträger hinsichtlich der Verwertung der Grundstücke den vom Rat der Stadt Ahaus beschlossenen Kriterien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken.

Sonderregelungen in den städtebaulichen Verträgen bzw. im Rahmen von Vorhaben- und Erschließungsplänen können im Einzelfall geprüft und ggf. nach Beschluss durch den Rat weiterverfolgt werden. Darin eingeschlossen sind insbesondere auch Regelungen über die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Rahmen von Erbbaurechtsverträgen. Die Bestimmung der Höhe des Erbbauzinses erfolgt nach Maßgabe der Stadt Ahaus auf der Basis der jeweils aktuellen amtlichen Bodenrichtwertkarte bzw. eines fiktiven Bodenwertes.

Regelungen zur Refinanzierung der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen sind entbehrlich, da ihre Herstellung durch den Vorhabenträger erfolgt. Auf den Kanalanschlussbeitrag (§ 8 KAG) kann der Vorhabenträger den tatsächlich erbrachten Aufwand zur Herstellung der Kanäle auf die Kanalanschlussbeiträge anrechnen.

2.4 Weitere Instrumente zur Mobilisierung von Wohnbauland

Sofern die Anwendung keines der oben genannten Modelle oder ihrer Kombination geeignet erscheinen, Grundstücke für eine Wohnbaulandentwicklung zu mobilisieren, kann die Gemeinde auch andere geeignete bodenrechtliche Instrumente des Baugesetzbuches, gegebenenfalls ergänzt durch privatrechtliche Vereinbarungen, in Betracht ziehen. Dabei sind die in der Präambel dieses Grundsatzbeschlusses genannten Ziele des kommunalen Baulandmanagements ausdrücklich zu berücksichtigen.

(einstimmiger Ratsbeschluss vom 23.05.2002)