



Information zum Beschluss im Stadtrat vom 09.03.2020

Unter der Nr. 11 fasste der Stadtrat folgenden Beschluss:

„Grundsatzbeschluss zur künftigen Wohnbaulandentwicklung – Baulandstrategie Weiden“

Für eine zielgerichtete Wohnbaulandpolitik positioniert sich die Stadt Weiden i.d.OPf. zukünftig bei neuen Wohnbaulandausweisungen wie folgt:

1) Zwischenerwerbsstrategie - Angebotsbebauungspläne

Ziel der Stadt sollte es sein, Bauland möglichst auf eigenen Flächen zu realisieren, um so die Bebauung der Grundstücke im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (insb. Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums für einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung) steuern zu können. Damit wird zum einen gewährleistet, dass Bauland tatsächlich bebaut wird (Baulandmobilisierung). Zum anderen soll die Vergabe des Baulandes nach sozialen Kriterien erfolgen.

Wegen des starken Wertanstieges der Grundstücke im Prozess der Baulandentwicklung sind zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Verträge mit den Grundstückseigentümern zu schließen, für deren Flächen die Schaffung neuen Baurechts für Wohnbebauung in Betracht gezogen wird. Diese Verträge sollen sicherstellen, dass jeder dieser Grundstückseigentümer 50 % der in Frage kommenden Flächen, zu einem ermittelten Preis an die Stadt verkauft, bevor verbindliches Baurecht geschaffen werden kann.

Zur Preisermittlung sind der Verkehrswert für Bauerwartungsland (§ 194 BauGB, § 5 Abs. 2 ImmoWertV) dem Residualwert für eine haushaltsneutrale Baulandentwicklung gegenüberzustellen.

Andernfalls soll bei Nichtbereitschaft die Fläche, bzw. der Flächenanteil nicht als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Besteht aufgrund besonderer Umstände seitens der Stadt kein Interesse an einem Einkauf in das künftige Plangebiet, sollen die oben genannten städtebaulichen Ziele durch städtebaulichen Vertrag ohne Grunderwerb gesichert werden.

Die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der verbindlichen Erstattung der Planungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der Bauleitplanung, Bodenordnung, Erschließung, einer Bauverpflichtung und ggf. etwaiger Folgekosten sowie für Gemeinbedarfseinrichtungen ist ebenfalls im weiteren Verlauf zu regeln.

Der Flächenaufwand für öffentliche Flächen ist vom privaten Grundstückseigentümer anteilig in Höhe der ihm verbleibenden Beteiligung am Baugebiet zu übernehmen. Die Erschließungsflächen sind insoweit unentgeltlich an die Stadt zu übertragen (§ 55 Abs. 2 BauGB).

Auch für die dann privaten Flächenanteile soll eine Baupflicht gelten.



Folgender Ablauf soll für das Zwischenerwerbsmodell angestrebt werden:

- Schriftliche Grundzustimmung zu planerischem Vorentwurf und Grundsatzbeschluss
- Bewertung Grundstück, Untersuchung Raumwiderstand
- Vorschalterwerb mit Rücktrittsrecht des Privaten
- Planungskostenerstattungsvertrag
- Aufstellungsbeschluss für Bauleitplanung
- erste Auslegung
- erste Abwägung, Billigungsbeschluss, Aufteilungsvereinbarung, Umlegungsverfahren, Erschließungsvertrag, städtebaulicher Vertrag
- Zweite Auslegung
- finale Abwägung und Satzungsbeschluss
- Grundstücks- bzw. Wohnungsvergabe

2) Kooperationsstrategie - Vorhabenbezogene Bebauungspläne

In letzter Zeit haben Investoren/Bauträger vermehrt Anträge auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit paralleler Änderung des FNP eingereicht, denen der FNP entgegenstand. Solches über vorhabenbezogene Bebauungspläne geschaffenes Baurecht, soll in Zukunft nur möglich sein, wenn:

- Eindeutig nachgewiesen ist, dass das gewünschte Vorhaben mit der Gesamtentwicklung der Stadt vereinbar ist (Nachweispflicht über Verträglichkeit bei Investor/Bauträger)
- Auch hier 50 % der Flächen unter 1) genannten Bedingungen an die Stadt verkauft werden

Dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens (§ 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist erst stattzugeben, wenn vorgenannte Bedingungen erfüllt sind. Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens setzt ferner voraus, dass bei der Stadt entscheidungsreife Unterlagen (VEP, Entwurf des B-Planes) vorgelegt werden.

3) Übergangsregelung

Der Grundsatzbeschluss soll auch bei laufenden Verfahren angewendet werden, soweit nicht innerhalb der letzten sieben Jahre ein Billigungsbeschluss für einen Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst wurde oder innerhalb der letzten sieben Jahre die dem Billigungsbeschluss nachfolgenden Verfahrensschritte für den Bebauungsplan durchgeführt wurden.