

Stadt Wesseling

Richtlinie zum Kommunalen Baulandmanagement Wesseling (Anlage 2)

Richtlinie zur Anwendung des Kommunalen Baulandmanagements in der Bauleitplanung

(in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 20.06.2023)

Vorbemerkungen

Die Stadt Wesseling hat beschlossen, ihren seit dem Jahr 1977 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) neu aufzustellen und damit ein Planwerk für die zukunftsfähige Stadtentwicklung Wesselings zu erarbeiten. Die kommunale Bauleitplanung hat nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Weiterhin soll sie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

Die Stadt Wesseling liegt inmitten der Wachstumsregion Köln-Bonn, so dass sie auch weiterhin von der dynamischen Entwicklung profitieren wird. Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen von einem Anstieg der Einwohnerzahlen um ca. 10 % auf etwa 40.000 Einwohner bis zum Jahr 2040 aus. Das „Handlungskonzept Wohnen“ für die Stadt Wesseling weist positive Entwicklungstrends und einen Bedarf von etwa 2.900 Wohneinheiten in Wesseling bis zum Jahr 2040 aus.

Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen ist es Aufgabe der Bauleitplanung, zum einen ausreichende und geeignete Siedlungsflächen für den Wohnungsbau auszuweisen. Zum anderen sollen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf das erforderliche Maß beschränkt und Potenziale innerhalb des Siedlungsbereiches mobilisiert werden.

Zur Gewährleistung der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung soll zum einen die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnbauland erhöht werden. Zum anderen sollen die privaten Wohnbaulandakteur*innen angemessen an der Umsetzung der stadtentwicklungs-, wohnungs- und sozialpolitischen Ziele der Stadt Wesseling im Rahmen der Bauleitplanung beteiligt werden.

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 20.06.2023 den Grundsatzbeschluss über das Kommunale Baulandmanagement gefasst und die Richtlinie zur Anwendung des Kommunalen Baulandmanagements in der Bauleitplanung beschlossen.

1 Ziele des Kommunalen Baulandmanagements Wesseling

Kernziele des Kommunalen Baulandmanagements (KoBLM) sind:

- Bauleitplanerische Entwicklung von Wohnbauflächen durch die Stadt Wesseling zukünftig nur noch mit Anwendung der verbindlichen Regelungen des KoBLM für private Wohnbaulandakteur*innen
- Kontinuierliche Mobilisierung von Wohnbauland zur Sicherung einer nachhaltigen Flächennutzung, zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten angemessenen Baulandangebotes und zur Stabilisierung der Bodenpreise
- Priorisierung der Baulandentwicklung in Innenbereichslagen und in guter Erreichbarkeit von Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs
- Sicherung eines differenzierten Angebotes an Wohnformen für verschiedene Nachfragegruppen sowie zur Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung
- Bereitstellung eines angemessenen ortsteilbezogenen Angebotes an preisgedämpftem bzw. öffentlich gefördertem Wohnungsbau im Miet- und Eigentumssektor; Sicherung bezahlbaren Wohnraums für breite Bevölkerungsschichten
- Beteiligung der privaten Wohnbaulandakteur*innen an der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Wesseling durch Verpflichtung zur anteiligen Bereitstellung bezahlbarer Wohnangebote im Rahmen der Bauleitplanung
- Reduzierung der öffentlichen Infrastrukturkosten für die Stadt Wesseling und bedarfsgerechter Ausbau der Infrastruktur mit der Baugebietsentwicklung
- Beteiligung der privaten Wohnbaulandakteur*innen an der Umsetzung der sozialpolitischen Ziele der Stadt Wesseling durch Verpflichtung zur anteiligen Kostenübernahme der baugebietsbedingten Sozialinfrastruktur (Kindertagesstätten/Grundschulen inklusive offene Ganztagschule)
- Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns für die privaten Wohnbaulandakteur*innen im Sinne einer ausgewogenen Verteilung der wohnbaulandbedingten Kosten und Erlöse (Teilverzicht der Planbegünstigten auf den planungsbedingten Bodenwertzuwachs)
- Festlegung transparenter und einheitlicher Standards für die Ermittlung der den Wohnbaugebieten zuzuordnenden sozialen Infrastrukturbedarfe und der daraus resultierenden Folgekosten
- Festlegung einer verbindlichen Vorgehensweise für alle zukünftigen Wohnbaulandentwicklungen im Stadtgebiet Wesseling zur Gleichbehandlung der privaten Akteur*innen

Das Kommunale Baulandmanagement schafft verbindliche Vorgaben für die bauleitplanerische Flächenentwicklung entsprechend Ziffer 2 im gesamten Stadtgebiet Wesseling. Zur Gewährleistung einer transparenten Verfahrensweise und Gleichbehandlung werden Regelungen für die Durchführung der Bauleitplanverfahren und die Verpflichtungen der Planbegünstigten durch den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge getroffen. Die konkrete Vertragsgestaltung ist auf das jeweilige Plangebiet und die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele und Baukonzepte abzustimmen.

2 Anwendungsbereich des Kommunalen Baulandmanagements und Begriffsdefinitionen

2.1 Anwendungsvoraussetzungen

Das Kommunale Baulandmanagement ist bei allen Wohnungsbauvorhaben anzuwenden, für deren Umsetzung ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Dies umfasst Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen gemäß § 8 BauGB sowie zur Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne gemäß § 12 BauGB, die zur Schaffung von Planungsrecht für Wohnbauzwecke erforderlich sind. Weitere Voraussetzung ist, dass das Plangebiet durch die Bauleitplanung eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung erfährt.

Es kann sich dabei nicht nur um Wohngebiete, sondern auch um Baugebiete handeln, bei denen die Wohnnutzung von gleichwertiger oder untergeordneter Bedeutung ist (z.B. Mischgebiete). Ausgenommen sind Vorhaben mit weniger als 10 Wohneinheiten pro Plangebiet, wenn für ihre Umsetzung Planungsrecht geschaffen werden muss. Werden im Rahmen einer Nachverdichtung Wohnbauten saniert und neue Wohnungen geschaffen (z.B. durch Aufstockung), so werden nur die neugeschaffenen Wohnungen angerechnet.

Ausgenommen sind weiterhin Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB; falls die Realisierung eines Vorhabens jedoch ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans auslöst, ist die Richtlinie entsprechend anzuwenden.

Im Einzelfall können bestimmte Vorhaben (z.B. genossenschaftliche, gemeinwohlorientierte Wohnprojekte) von den Regelungen dieser Richtlinie ausgenommen werden. Dies setzt eine Antragstellung der Vorhabenträger*innen sowie eine vertragliche Absicherung der bestimmten Wohnnutzungen über eine Laufzeit von 20 Jahren voraus. Über die Ausnahme von den Regelungen des Kommunalen Baulandmanagements entscheidet der Rat der Stadt Wesseling.

2.2 Planbegünstigte

Planbegünstigte im Sinne des Kommunalen Baulandmanagements sind im Regelfall die Grundstückseigentümer*innen bzw. Verfügungsberechtigten der Flächen, für die mit dem Bebauungsplan Planungsrecht für eine Baugebietsentwicklung geschaffen wird.

An deren Stelle können sich auch andere Planbegünstigte, die noch nicht verfügungsberechtigt sind (z.B. künftige Erwerber*/Vorhabenträger*innen), zur Übernahme der Verpflichtungen nach Ziffer 3 bereit erklären. Die Verpflichtungen des Kommunalen Baulandmanagements sind von den Rechtsnachfolger*innen der Planbegünstigten zu übernehmen.

Im Falle mehrerer Planbegünstigter innerhalb eines Plangebietes gelten die Verpflichtungen nach Ziffer 3 für alle Grundstückseigentümer*innen bzw. Verfügungsberechtigten, sodass gegebenenfalls separate Verträge mit einzelnen Planbegünstigten abzuschließen sind.

2.3 Planbedingte Infrastruktur-Folgekosten

Als planbedingte Infrastruktur-Folgekosten im Sinne des Kommunalen Baulandmanagements werden die ursächlich aus der Planung resultierenden Kosten zur Bereitstellung der wohngebietsbezogenen öffentlichen Sozialinfrastruktur (Kindertagesstätten/Grundschulen inklusive offene Ganztagschule) bezeichnet.

Diese Kosten müssen kausale Folge, d.h. ursächlich abzuleitende Bedarfe der jeweiligen Bebauungsplanung sein; diese Bedarfe und Kosten werden durch die Stadt Wesseling entsprechend Ziffer 5 dieser Richtlinie ermittelt.

2.4 Bereitstellung bezahlbarer Wohnungsangebote - preisgedämpfter und öffentlich geförderter Wohnungsbau

Als öffentlich geförderter (ög) Wohnungsbau sind Wohnbauvorhaben zu verstehen, die den geltenden Wohnraumförderbestimmungen (WFB NRW) entsprechen. Zielgruppe des ög Wohnungsbaus sind Haushalte, deren Einkommen unterhalb der in den WFB NRW definierten Einkommensgrenzen liegen und deshalb einen Wohnberechtigungsschein erhalten können. Die gesetzlichen Regelungen für den ög Wohnungsbau sind abschließend in den WFB NRW enthalten, sodass in dieser Richtlinie lediglich Festlegungen zur Quotierung des neu zu schaffenden ög Wohnraums (Ziffer 3.2) getroffen werden.

Unter dem preisgedämpften (pg) Wohnungsbau im Sinne der Richtlinie zum KoBLM sind Wohnbauvorhaben zu verstehen, deren Mieten bzw. Kaufpreise über den Grenzen des öffentlich geförderten, jedoch deutlich unterhalb des freifinanzierten Wohnungsbaus liegen. Die Festlegung der Mieten bzw. Kaufpreise für den pg Wohnungsbau erfolgt durch die Stadt Wesseling; als Zielgruppe im Sinne dieser Richtlinie werden diejenigen Haushalte definiert, die die Einkommensgrenzen der öffentlichen Wohnraumförderung NRW um maximal 40 % überschreiten. Die Vorgaben für den pg Wohnungsbau werden in Ziffer 3 bzw. 5 dieser Richtlinie geregelt.

3 Verpflichtungen aus dem Kommunalen Baulandmanagement

Die Übernahme aller Verpflichtungen nach Ziffer 3 wird durch den Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß § 11 Abs. 1 BauGB der Stadt Wesseling mit den Planbegünstigten geregelt.

3.1 Planbedingte Infrastruktur-Folgekosten

Die Planbegünstigten verpflichten sich zur Übernahme der planbedingten Infrastruktur-Folgekosten entsprechend den folgenden Regelungen:

- Den ursächlich aus der Planung resultierenden Bedarf an Kindertagesstätten(Kita)-Plätzen innerhalb des Plangebietes entweder durch die Herstellung der erforderlichen Einrichtungen zu decken bzw. die nach Ziffer 5 ermittelten Folgekosten zur städtischen Bereitstellung der Kita-Plätze zu 100 % zu übernehmen.

- Ob eine Herstellung der Kita-Plätze durch die Planbegünstigten erfolgt oder diese die entsprechenden Folgekosten übernehmen, wird einzelfallabhängig zwischen der Stadt Wesseling und den Planbegünstigten entschieden. Maßgeblich ist dabei die Größenordnung des jeweils ermittelten Bedarfs an Kita-Plätzen; im Falle der Herstellung durch die Planbegünstigten wird eine Mindestgröße von drei Kita-Gruppen zu Grunde gelegt. Für die Planung und Herstellung der Kindertagesstätte sind die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Vorgaben der Stadt Wesseling einzuhalten.
- Die ursächlich aus der Planung resultierenden, nach Ziffer 5 ermittelten Folgekosten zur städtischen Bereitstellung der Grundschulplätze (inklusive offene Ganztagschule) bis zu einer Höhe von 100 % zu übernehmen.

3.2 Verpflichtung zur Bereitstellung von preisgedämpftem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau

Die Planbegünstigten verpflichten sich, die Stadt Wesseling bei der Umsetzung ihrer wohnungspolitischen Ziele durch die Bereitstellung eines Anteils an preisgedämpftem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau im Miet- und Eigentumssektor gemäß den folgenden Regelungen zu unterstützen:

- Ortsteil Wesseling:
Insgesamt sollen 30 % der neu geplanten Wohnflächen (=Geschossflächen) als pg bzw. ög Wohnungsbau umgesetzt werden, davon 25 % als pg und 5 % als ög Wohnungsbau.
- Ortsteile Keldenich/Berzdorf/Urfeld:
Insgesamt sollen 30 % der neu geplanten Wohnflächen (=Geschossflächen) als pg bzw. ög Wohnungsbau umgesetzt werden, davon 5 % als pg und 25 % als ög Wohnungsbau.

Der konkrete Umfang der im pg bzw. ög Wohnungsbau neu zu schaffenden Wohnflächen (Geschossflächen (GF)) wird im Rahmen des jeweiligen städtebaulichen Vertrages definiert. Die Bindung der pg Mieten bzw. pg Kaufpreise für Eigenheime/Eigentumswohnungen wird für eine Laufzeit von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen/Eigentumsobjekte festgelegt. Die Umsetzung der Verpflichtungen wird im städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 BauGB und durch ergänzende grundbuchrechtliche Regelungen gesichert.

3.3 Qualitätssicherung der Wohnbauentwicklung

Die Planbegünstigten verpflichten sich, bei Wohnbauentwicklungen mit mehr als 150 Wohneinheiten in Abstimmung mit der Stadt Wesseling ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren (Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung) als Grundlage der Bebauungsplanung durchzuführen.

3.4 Durchführungszeitraum

Die Planbegünstigten verpflichten sich, die Planvorhaben innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen. In Abhängigkeit von der Größe des Baugebietes können im Einzelfall abweichende Festlegungen zum Durchführungszeitraum im Rahmen des städtebaulichen Vertrages getroffen werden.

4 Durchführung des Kommunalen Baulandmanagements in der Bauleitplanung

Das Kommunale Baulandmanagement ist eng mit den Verfahrensschritten der verbindlichen Bauleitplanung verknüpft (Anlage 3). Die Durchführung erfolgt im Kooperationsmodell durch den Abschluss von Städtebaulichen Verträgen bzw. Durchführungsverträgen gemäß §§ 11, 12 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren. Bei Bedarf können freiwillige Umlegungsverfahren und/oder einvernehmliche amtliche Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB durchgeführt werden, wenn diese Instrumente zur Realisierung der Planvorhaben geeignet oder erforderlich sind.

4.1 Zustimmungserklärung

Vor der formellen Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens verpflichten sich die Planbegünstigten durch die Unterzeichnung einer Zustimmungserklärung zur Übernahme der aus Ziffer 3 resultierenden Verpflichtungen sowie zum Abschluss der notwendigen öffentlich-rechtlichen Verträge mit der Stadt Wesseling. Die unterzeichnete Zustimmungserklärung ist unverzichtbarer Bestandteil der Planunterlagen für den Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss des Bebauungsplans der Stadt Wesseling. Im Falle, dass verbindliche Vereinbarungen mit den Planbegünstigten nicht zu erreichen sind, wird das Bebauungsplanverfahren nicht eingeleitet und die Planung nicht weiterverfolgt.

4.2 Planungsvereinbarung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans werden eine städtebauliche Kalkulation der von den Planbegünstigten zu übernehmenden Verpflichtungen nach Ziffer 3 sowie eine Angemessenheitsprüfung nach Ziffer 6 durch die Stadt Wesseling durchgeführt. Deren Ergebnisse werden Bestandteil der Vertragsverhandlungen und der vor dem Offenlagebeschluss abzuschließenden Planungsvereinbarung mit den Planbegünstigten. Der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dient als Grundlage der Kalkulation und Angemessenheitsprüfung. Im Falle, dass es nach der Offenlage zu wesentlichen Planänderungen kommt und eine erneute Offenlage erforderlich wird, erfolgt eine entsprechende Aktualisierung.

5 Grundsätze der Kosten- und Bedarfsermittlung für die Verpflichtungen nach Ziffer 3

Entsprechend § 11 Abs. 2 BauGB müssen die zu übertragenden planbedingten Folgekosten ursächlich aus der jeweiligen Bauleitplanung resultieren (Kausalitätsprinzip), nachvollziehbar abzuleiten und in Relation zum Planinhalt angemessen und verhältnismäßig sein (Angemessenheitsprinzip).

5.1 Planbedingte Infrastruktur-Folgekosten

Die Ermittlung der kausal den Bebauungsplangebieten zuzurechnenden Bedarfe an wohnungsbezogener Sozialinfrastruktur sowie die daraus resultierenden Folgekosten erfolgt auf Grundlage einer gesamtstädtisch anwendbaren Methodik, die auf der aktuellen Fortschreibung der Kindertagesstättenbedarfsplanung 2022 und der Schulentwicklungsplanung 2022 der Stadt Wesseling basiert.

Anhand dieser Bedarfsprognosen werden die kausal aus den jeweiligen Bebauungsplangebieten resultierenden Bedarfe an Kitaplätzen bzw. Grundschulplätzen ermittelt (Kita-Faktor/Grundschul-Faktor pro Wohneinheit bei Ein-/Zweifamilienhäusern (EZFH) bzw. Mehrfamilienhäusern (MFH)).

Auf Grundlage dieser Methodik werden den Bebauungsplangebieten kausal folgende Infrastrukturbedarfe zugeordnet:

- Kita-Faktor:
0,4 pro Wohneinheit bei EZFH; 0,2 pro Wohneinheit bei MFH
- Grundschul-Faktor:
0,4 pro Wohneinheit bei EZFH; 0,2 pro Wohneinheit bei MFH

Die Methodik der Kostenermittlung basiert auf der Ermittlung durchschnittlicher Herstellungskosten für Kindertagesstätten und Grundschulen durch die Stadt Wesseling auf Grundlage der Baukosten Gebäude Neubau (BKI, Stand 2021). Bei der Baukostenermittlung werden die Errichtung einer sechsgruppigen Kindertagesstätte sowie einer vierzügigen Grundschule mit einer Sporthalle mit mittlerem Standard zu Grunde gelegt. Die anhand des BKI 2021 ermittelten Herstellungskosten werden als Startwerte für das Jahr 2022 festgelegt; die Startwerte werden jährlich entsprechend dem „Baupreisindex Gebäude Neubau“ des Statistischen Bundesamtes angepasst.

Nicht berücksichtigt werden Grundstückskosten, wenn die Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Kita-/Grundschulplätze innerhalb des Plangebietes erfolgt (kosten- und lastenfreie Übertragung); eventuelle Grunderwerbskosten der Stadt Wesseling, die bei der Schaffung kausal zugeordneter Kita-/Grundschulplätze außerhalb des Plangebietes entstehen, werden anteilig auf die Planbegünstigten umgelegt.

Anhand dieser Methodik wurden durchschnittliche Herstellungskosten für einen Kita-/Grundschulplatz ermittelt und als Kostenpauschalen (Startwerte 2022, gerundet) für die Infrastruktur-Folgekosten festgelegt:

- 43.580 € (brutto) pro Kita-Platz
- 58.910 € (brutto) pro Grundschulplatz

5.2 Bereitstellung von preisgedämpftem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau

Die Umsetzung des ög Wohnungsbaus erfolgt entsprechend den Regelungen der WFB NRW sowie Ziffer 3.2 dieser Richtlinie.

5.2.1 Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Die pg Nettokaltmieten dürfen die für den ög Wohnungsbau in Wesseling geltenden Nettokaltmieten um maximal 40 % überschreiten. Die Nettokaltmieten für den ög Wohnungsbau ergeben sich aus den WFB NRW, die jährlich fortgeschrieben werden. Die pg Nettokaltmieten werden auf Grund der prozentualen Bindung an das ög Mietniveau ebenfalls jährlich angepasst. Die Regelung für den pg Mietwohnungsbau gilt nach Ziffer 3 dieser Richtlinie für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit der Wohnung.

5.2.2 Preisgedämpfter Eigenheim-/Eigentumswohnungsbau

Zur Festlegung eines angemessenen pg Kaufpreises für Eigenheime (Einfamilien-/Doppel-/Reihen Häuser) und für Eigentumswohnungen wurden die für Wesseling vorliegenden Bodenrichtwerte und Kaufpreissammlungen (Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses Rhein-Erft-Kreis, Berichtszeitraum 2021, veröffentlicht 3/2022) ausgewertet. Anhand der im Grundstücksmarktbericht 2022 enthaltenen Durchschnittskaufpreise wird für Eigenheime und Eigentumswohnungen ein Durchschnittskaufpreis als preisgedämpfter Kaufpreis (Startwert) für den Verkauf an Selbstnutzer für das Jahr 2022 festgelegt; der Startwert wird jährlich entsprechend dem „Baupreisindex für konventionellen Neubau im Hochbau für Wohngebäude“ des Statistischen Bundesamtes angepasst.

Der Startwert der Kaufpreise für pg Eigenheime und Eigentumswohnungen (einschließlich notwendiger TG-Stellplätze/Garagen) darf maximal 3.600 €/qm Wohnfläche betragen. Der für das Jahr 2022 ermittelte Startwert der pg Kaufpreise wird im Jahr der Bezugsfertigkeit der Eigentumsobjekte einmalig zu Grunde gelegt.

Die Regelung für den pg Eigentumswohnungsbau gilt nach Ziffer 3 dieser Richtlinie für einen Zeitraum von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit. Im Falle der Veräußerung durch Ersterwerber innerhalb des Zeitraums von 20 Jahren dürfen pg Eigentumsobjekte zur Vermeidung von Spekulation nur zum indexierten Startwert weiterverkauft werden. Die Umsetzung der Verpflichtungen nach den Ziffern 3 und 5 wird durch den Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge gemäß §§ 11, 12 BauGB sowie durch ergänzende grundbuchrechtliche Regelungen gesichert.

6 Angemessenheit und Angemessenheitsprüfung

Die Angemessenheit der nach Ziffer 3 zu übernehmenden Verpflichtungen ist als Grundlage der Kostenbeteiligung der Planbegünstigten festzulegen. Die Stadt Wesseling stellt damit sicher, dass der Umfang der zu vereinbarenden Leistungen der Planbegünstigten den gesamten Umständen nach angemessen ist (§ 11 Abs. 2 BauGB).

6.1. Definition der Angemessenheit

Entsprechend der Beschlussfassung des Rates über den Grundsatzbeschluss zum Kommunalen Baulandmanagement Wesseling soll den Planbegünstigten 50 % des planungsbedingten Bodenwertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz sowie zur Deckung ihrer individuellen Kostenaufwendungen einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleiben.

Durch den Teilverzicht auf 50 % des planungsbedingten Bodenwertzuwachses wird eine sozialgerechte Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten der Baulandentwicklung gewährleistet.

Die Stadt Wesseling verfolgt im Rahmen des KoBLM gleichermaßen die Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung und des Klimaschutzes. Die Priorität der Wohnbaulandbereitstellung soll deshalb weiterhin auf der bauleitplanerischen Entwicklung von Innenbereichspotenzialen liegen.

Im Einzelfall können zur Unterstützung nachhaltiger Stadtentwicklungsvorhaben differenzierte Regelungen zur Reduzierung der nach Ziffer 3 zu übernehmenden Verpflichtungen zur Wahrung des Angemessenheitsprinzips (Ziffer 6.3) getroffen werden.

Weiterhin können im Einzelfall differenzierte Regelungen zur Reduzierung der nach Ziffer 3 zu übernehmenden Verpflichtungen getroffen werden, wenn sich im Rahmen der Angemessenheitsprüfung Anhaltspunkte für eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze nach Ziffer 6.3. ergeben.

In diesem Fall werden der Bereitstellung von pg/ög Wohnungsbau und der Bereitstellung des baugewerblichen Bedarfs an Kindertagesstätten(Kita)-Plätzen die höchste Priorität im Rahmen der Angemessenheitsprüfung zugeordnet.

6.2 Ermittlung des planungsbedingten Bodenwertzuwachses

Die Stadt Wesseling ermittelt den planungsbedingten Bodenwertzuwachs auf Grundlage des Anfangswertes und des Endwertes für die innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke. Dabei sind objektive Wertermittlungsansätze zu Grunde zu legen. Falls keine Einigung über die Festlegung der Anfangs- und/oder Endwerte zu erreichen ist, wird eine Bewertung durch den zuständigen Gutachterausschuss des Rhein-Erft-Kreises eingeholt.

6.2.1 Anfangswert

Der Anfangswert wird für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Wesseling ermittelt; maßgebend ist dabei der Zeitpunkt der Zustimmungserklärung der Planbegünstigten.

Die Ermittlung des Anfangswertes für die Grundstücksflächen erfolgt anhand der planungsrechtlichen Beurteilung (Status Quo) der Flächen ohne Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungsperspektiven. Bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplans sind dessen Festsetzungen zu Grunde zu legen; im Falle unbeplanter Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB ist der Anfangswert anhand der tatsächlichen Umgebungsstrukturen abzuleiten. Bei Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) erfolgt die Bewertung als entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland.

6.2.2 Endwert

Der Endwert wird für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt; maßgebend ist dabei der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Zeitpunkt der Planungsvereinbarung mit den Planbegünstigten.

Die danach festgesetzten öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen werden von den Planbegünstigten kosten- und lastenfrei an die Stadt Wesseling abgetreten und gehen unverändert mit ihrem Anfangswert in die Wertermittlung ein. Für die im Planentwurf enthaltenen Baugrundstücke wird der Bodenwert entsprechend den konkreten Planfestsetzungen als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland ermittelt.

Der planungsbedingte Bodenwertzuwachs ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Anfangswertes und des Endwertes für das gesamte Bebauungsplangebiet.

6.3. Nachweis der Angemessenheit

Der Nachweis der Angemessenheit wird durch die Stadt Wesseling auf Grundlage der Ziffern 3-6 der Richtlinie zum KoBLM wie folgt durchgeführt:

- Ermittlung der Differenz Endwert und Anfangswert = Gesamtsumme des planungsbedingten Bodenwertzuwachses
- Teilverzicht der Planbegünstigten auf 50 % des planungsbedingten Bodenwertzuwachses = Angemessenheitsgrenze für die Kostenbeteiligung
- Ermittlung der Gesamtsumme der nach Ziffer 3 zu übernehmenden Leistungen und Vergleich mit der Angemessenheitsgrenze
- Je nach Einzelfall kann sich im Ergebnis eine Übereinstimmung mit der Angemessenheitsgrenze oder eine Über-/Unterschreitung der Angemessenheitsgrenze ergeben

Im Falle einer Überschreitung der Angemessenheitsgrenze entsprechend Ziffer 6.1 können im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB differenzierte Regelungen zur Reduzierung der nach Ziffer 3 zu übernehmenden Leistungen zur Wahrung des Angemessenheitsprinzips getroffen werden.

Im Falle einer Unterschreitung der Angemessenheitsgrenze werden keine weitergehenden Regelungen getroffen; die Differenz zwischen den nach Ziffer 3 zu übernehmenden Leistungen und der festgelegten Angemessenheitsgrenze soll den jeweiligen Planbegünstigten verbleiben.

Die Planbegünstigten verpflichten sich, der Stadt Wesseling ihre betriebswirtschaftliche Gesamtkalkulation darzulegen, falls auf ihrer Seite Anhaltspunkte für eine Überschreitung der nach Ziffer 6 ermittelten Angemessenheitsgrenze bestehen. Die Stadt Wesseling wird eine Prüfung der Gesamtkalkulation durch ein unabhängiges Wirtschaftsprüfungsunternehmen veranlassen, um ein objektives Ergebnis im Hinblick auf die Wahrung des Angemessenheitsprinzips zu erhalten.

Die demnach ermittelten Verpflichtungen der Planbegünstigten werden als Festlegung der Angemessenheitsgrenze in die Vertragsverhandlungen aufgenommen und gewährleisten eine verlässliche Kalkulierbarkeit für die Vertragspartner*innen. Die öffentlich-rechtlichen Verträge (§§ 11, 12 BauGB) sind vor dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wesseling zu unterzeichnen.

7 Wirksamkeit der Richtlinie

Die Richtlinie der Stadt Wesseling zum Kommunalen Baulandmanagement wird durch die öffentliche Bekanntmachung des Ratsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Wesseling wirksam. Bei Bebauungsverfahren im Anwendungsbereich der Richtlinie, für die ein Aufstellungs-/Einleitungsbeschluss vor dem Bekanntmachungsdatum gefasst wurde, findet die Richtlinie keine Anwendung.