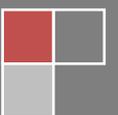
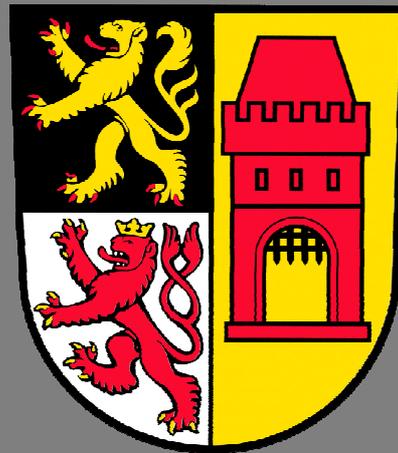


Handlungsprogramm Sozialgerechtes Bodenmanagement Kerpen^{plus}



Inhaltsverzeichnis

1. Ziele des Handlungsprogramms..... Seite 02
2. Grundsätze der Baulandentwicklung..... Seite 03
3. Verfahrenswege zur Baulandbereitstellung..... Seite 04
4. Refinanzierung der Folgekosten, kostenrelevante Bindungen..... Seite 06

Anhang

- Anlage 1: Darstellung der Kostenstruktur der Baulandentwicklung (Seite 11)
- Anlage 2: Darstellung der Verfahrenswege zur Baulandbereitstellung (Seite 12)
- Anlage 3: Ablaufdarstellung des Prozesses und der Steuerung der kooperativen Baulandentwicklung mit begleitenden städtebaulichen Verträgen (Seite 13)
- Anlage 4: Grundzustimmung der planungsbegünstigten Person zu den Zielen des **Handlungsprogramms Sozialgerechtes Bodenmanagement Kerpen^{plus}** (Seite 14)
- Anlage 5: Kostenbeteiligung der planungsbegünstigten Person im Rahmen der Bauleitplanung auf der Basis des § 20 (Honorare für Grundleistungen bei Flächennutzungsplänen) und § 21 (Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen) der HOAI in Verbindung mit § 11 BauGB gemäß Beschluss des Verwaltungsvorstandes der Kolpingstadt Kerpen vom 17.07.2015 (Seite 15)
- Anlage 6: Auszugsweise § 1 BauGB (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung), § 1a BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag), § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), Stand 11/2016 (Seite 16-17)

Impressum

1. Ziele des Handlungsprogramms

- 1.1 Die Kolpingstadt Kerpen will zukünftig im Rahmen ihres Baulandmanagements durch neue Wege der Baulandbereitstellung das Schaffen von Planungsrechten, deren Umsetzung und auch die Vergabe von Baugrundstücken aktiv steuern. Sie möchte dabei insbesondere eine effektivere Verzahnung von Planung und Planumsetzung erreichen.
- 1.2 Dabei setzt die Kolpingstadt Kerpen auch zukünftig auf das Engagement und die partnerschaftliche Einbindung privater Personen in die Baulandentwicklung, sofern diese die Grundsätze dieses Handlungsprogramms verbindlich anerkennen und sich verpflichten, alle zur Umsetzung erforderlichen Verträge mit der Kolpingstadt Kerpen abzuschließen (Grundzustimmung).
- 1.3 Die Kolpingstadt Kerpen strebt nachdrücklich an, unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns für die planungsbegünstigte Person (Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, Investorinnen und Investoren, Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträger) eine gerechte und ausgewogene Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen der planungsbegünstigten Person und ihr selbst zu erreichen.
- 1.4 Darüber hinaus verfolgt die Kolpingstadt Kerpen mit ihrem Prozess des Baulandmanagements das Ziel, in ausreichendem Umfang und zur richtigen Zeit preiswertes und bezahlbares Wohnbauland für alle Kreise der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.
- 1.5 Zur nachhaltigen Unterstützung der in diesem Handlungsprogramm formulierten Leitsätze verfolgt die Kolpingstadt Kerpen eine strategisch ausgerichtete Bodenvorratspolitik mit dem langfristigen Ziel, einen kommunalen Grundstücksfonds aufzulegen, der in der Lage ist, Flächen aufzukaufen, aufzubereiten und zu Marktpreisen wieder zu veräußern. Die für eine erfolgreiche Realisierung erforderlichen Verwaltungs- und Projektstrukturen werden unter besonderer Berücksichtigung der tatsächlich verfügbaren Grundstücksflächen in Abstimmung mit der Politik behutsam entwickelt und installiert.
- 1.6 Die weiteren mit dem Baulandmanagement verfolgten Primärziele (Städtebauliche Ziele, Soziale Ziele, Ökologische Ziele etc.) werden im jeweils konkreten Bauleitplanverfahren individuell von den politischen Gremien beschlossen und auf dieser Basis mit den planungsbegünstigten Personen vertraglich gesichert und realisiert.

2. Grundsätze der Baulandentwicklung

- 2.1 Die Regelungen in diesem Handlungsprogramm beziehen sich ausschließlich auf neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen oder auf Fälle, bei denen die Nutzungsart bzw. das bestehende Baurecht geändert wird, die neue Nutzung dem Wohnen dient und hierdurch ein signifikanter Wertzuwachs entsteht. Fälle, in denen das Baurecht am Stichtag (01.01.2017) bereits vorhanden ist oder vorhandenes Baurecht nicht geändert werden soll bzw. bereits mit Bauleitplanverfahren begonnen wurde, sind hiervon nicht betroffen. Die Regelungen dieses Handlungsprogramms sind ebenfalls nicht anwendbar bei Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB zulässig sind. Sanierungsbebauungspläne und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind hiervon ebenso unberührt.
- 2.2 Die Kolpingstadt Kerpen leitet - unter Berücksichtigung des § 1 Absatz 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) - neue städtebauliche Planungen für die Schaffung von Bauland bzw. den Bau von Wohnungen zeitnah und unter verantwortungsvollem Einsatz städtischer Personalressourcen ein, wenn
- a. die Flächen im Eigentum der Kolpingstadt Kerpen stehen oder
 - b. die planungsbegünstigte Person unter Anerkennung der Grundsätze und Ziele dieses Handlungsprogramms rechtzeitig alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Verträge mit der Kolpingstadt Kerpen abschließt und sich verbindlich vertraglich verpflichtet, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen (vgl. Ziffer 3.2).
- Die planungsbegünstigte Person ist bestrebt, im Rahmen seiner Planungen und Kalkulationen zum Bauprojekt Auswirkungen jeglicher Art insbesondere Kosten, die durch das Vorhaben für die Kolpingstadt entstehen können (z.B. die Konditionen für die Anmietung einer Kindertageseinrichtung o.ä.) möglichst gering zu halten.
- 2.3 Sollten die Voraussetzungen (Buchstaben a und b) nicht gegeben sein, so wird die Planung nicht bzw. nur eine Teilrealisierung der Planung weiterverfolgt. Die Aufnahme kommunaler Bauleitplanung ist im Sinne der Ziele des § 1 Absatz 6 BauGB dann nicht prioritär.
- 2.4 Bei allen Baulandentwicklungen sind die unter 3. dargestellten Verfahrenswege einzuhalten.
- 2.5 Bauliche Umsetzung im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs: Jede Erwerberin und jeder Erwerber (Endnutzerin und Endnutzer) gemeindeeigenen Baulandes hat innerhalb einer Frist von 2 Jahren - nach Vertragsabschluss und Sicherung der Erschließung - die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung der Baulichkeiten möglich ist. Für den Fall der Nichteinhaltung wird der Kolpingstadt für das Baugrundstück bzw. für die

Baugrundstücke ein Rückerwerbsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis zu Kosten und Lasten der Erwerberin und des Erwerbers (Endnutzerin und Endnutzer) eingeräumt. Dieses Rückerwerbsrecht ist grundbuchlich zu sichern. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Vertragsnebenkosten tragen in diesem Fall die rückübertragende Erwerberin und der rückübertragende Erwerber.

- 2.6 Rückübertragungsmöglichkeit im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs, wenn 100 % des Bruttobaulandes angekauft worden sind: Alle (Alt-) Eigentümerinnen und (Alt-) Eigentümer erhalten auf Wunsch - abhängig von der Größe der abgegebenen bzw. veräußerten Flächen - eine Option auf Übertragung von max. 10 % der Baugrundstücke nach Planungsabschluss und Erschließung zum Verkehrswert für voll erschlossenes baureifes Land, mit der Auflage einer Bebauung innerhalb von zwei Jahren nach Rückübertragung. Dieser Anspruch muss spätestens ein Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes geltend gemacht werden. Für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung wird der Kolpingstadt für das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke ein Ankaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Vertragsnebenkosten tragen in diesem Fall die rückübertragende (Alt-) Eigentümerin und der rückübertragende (Alt-) Eigentümer.
- 2.7 Die bauliche Umsetzungs- bzw. Baupflicht im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verträgen: Jede planungsbegünstigte Person hat die Bebauung auf den Baugrundstücken i.d.R. innerhalb einer Frist von zwei bis fünf Jahren - in Abhängigkeit von der Größe des Baugebietes - nach Sicherung der Erschließung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung der Baulichkeiten möglich ist. Kommt die planungsbegünstigte Person dieser Frist nicht nach, kann eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Verkehrswerts des jeweiligen Baugrundstücks innerhalb von drei Monaten nach Anforderung vereinbart werden. Zusätzlich erhält die Kolpingstadt Kerpen die Option, das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke zum Verkehrswert anzukaufen. Das Ankaufsrecht ist grundbuchlich zu sichern. Alle in diesem Zusammenhang anfallenden Vertragsnebenkosten trägt in diesem Fall die planungsbegünstigte Person.

3. Verfahrenswege zur Baulandbereitstellung

Als Wege der Baulandbereitstellung wird zukünftig in der Kolpingstadt Kerpen der kommunale Zwischenerwerb und/oder die Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge (z. B. Planungsvereinbarung, Erschließungsvertrag, Durchführungsvertrag etc.) verfolgt (siehe auch Darstellung in der Anlage 2).

Baulandentwicklungen mittels öffentlich-rechtlicher Verträge erfolgen, wenn mit ihnen die gewünschten boden- und wohnungsmarktpolitischen Ziele einschließlich der

Refinanzierung der Infrastruktur- und Folgekosten gleichermaßen erreicht werden können (vgl. nachfolgende Ausführungen zu 3.2).

3.1 Freihändiger Erwerb (kommunaler Zwischenerwerb)

3.1.1 Der langfristige Zwischenerwerb wird auch als langfristige Bodenvorratspolitik bezeichnet. Die Kolpingstadt Kerpen kauft bei dieser Strategie Flächen auf, die insbesondere im aktuellen Wohnbaulandentwicklungskonzept enthalten sind, für die aber derzeit keine weitergehenden kommunalen Planungsabsichten bestehen. Eine bauliche Entwicklung kann sich jedoch zu einem späteren, bislang nicht absehbaren Zeitpunkt ergeben. Auf diese Art erworbene Flächen können außerdem im Bedarfsfall alternativ auch als Tauschflächen bei konkreten Projekten oder als ökologische Ausgleichsflächen verwendet werden.

3.1.2 Neben dem Erwerb der benötigten Flächen ist auch ein Tausch mit im Eigentum der Kolpingstadt stehenden Flächen möglich.

3.1.3 Beim freihändigen Erwerb kann die Kolpingstadt die Flächenverfügbarkeit über notariell beurkundete Optionsverträge/Kaufangebote sichern. Ist der Erwerb zu einem späteren Zeitpunkt in rechtlich bindender Form sichergestellt, kann die Kolpingstadt früher mit der Baugebietsentwicklung beginnen. Dieser Weg ist insbesondere bei größeren Baugebieten zu wählen, um das finanzielle Risiko einer Planungsaufgabe zu minimieren.

3.1.4 Zur Sicherstellung, dass das Zwischenerwerbsmodell langfristig erfolgreich ist, ist es erforderlich, jährlich ausreichende finanzielle Mittel für den Ankauf und den Tausch von Flächen zur Verfügung zu stellen.

3.1.5 Die Einnahmen aus der Baulandentwicklung sind primär zweckgebunden für weitere Baulandentwicklungen einzusetzen. Langfristig soll auf diesem Weg ein eigener revolvingender Bodenfonds für die Kolpingstadt Kerpen aufgebaut werden, mit der nachhaltigen Zielsetzung, die einzusetzenden Haushaltsmittel sukzessive verringern zu können.

3.2 Öffentlich-rechtliche Verträge (z. B. Planungsvereinbarung, Erschließungsvertrag, Verpflichtungsvertrag, Durchführungsvertrag etc.)

3.2.1 Bei Baulandentwicklungen können unter Berücksichtigung der in diesem Handlungsprogramm vereinbarten Grundsätze und Zielsetzungen im Zuge des Planungsverfahrens öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der Kolpingstadt Kerpen und der planungsbegünstigten Person abgeschlossen werden (siehe auch Darstellung in der Anlage 3).

3.2.2 Wesentliche Inhalte sollen eine Beteiligung der planungsbegünstigten Person an den Kosten der Baulandentwicklung und rechtlich bindende und ausreichend konkretisierende Erklärungen hinsichtlich aller zu erbringenden Leistungen sein.

- 3.2.3 Die Verträge können analog auch für einvernehmliche gesetzliche Umlegungen oder für freiwillige Umlegungen eingesetzt werden, da dieses Instrument in besonderem Maße zur umfassenden Regelung der mit der Verwirklichung von Bebauungsplänen verbundenen Fragen geeignet ist. Den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern wird es dabei nach individuellen Wünschen und Möglichkeiten freigestellt, ihren Kostenanteil an der Bauleitplanung und den infrastrukturellen Folgekosten in finanziellen Mitteln oder in Form von Flächen zu erbringen.

4. Refinanzierung der Folgekosten, kostenrelevante Bindungen

4.1 Allgemeines

- 4.1.1 Die planungsbegünstigte Person soll nachhaltig an den Kosten und Folgekosten der Baulandentwicklung - insbesondere an den Kosten der sozialen und technischen Infrastruktur - beteiligt werden. Dies gilt auch für die Schaffung öffentlich geförderter Wohnraums. Die Finanzierung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird insgesamt durch einen Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen gewährleistet.
- 4.1.2 Es sind hierzu transparente städtebauliche bzw. bodenwirtschaftliche Kalkulationen zu entwickeln.

4.2 Regelungen beim kommunalen Zwischenerwerb - auch für die Konditionen zur öffentlichen Wohnraumförderung (besondere kommunale Selbstverpflichtung)

- 4.2.1 Die Kolpingstadt Kerpen erwirbt die zu entwickelnden Grundstücke und refinanziert die Kosten der Baulandentwicklung aus der Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis. Der kalkulierte Ankaufspreis ergibt sich aus der städtebaulichen bzw. bodenwirtschaftlichen Kalkulation.
- 4.2.2 Bei (Alt-) Eigentümerinnen und (Alt-) Eigentümern, die ihr Recht auf Rückübertragung wahrnehmen wollen, kann die Kolpingstadt die an die (Alt-) Eigentümerin und den (Alt-) Eigentümer zu übertragenden Baugrundstücke werttechnisch mit dem Ankaufspreis verrechnen.
- 4.2.3 Die Kolpingstadt Kerpen verpflichtet sich, bei der Entwicklung von städtischen Grundstücke für den Bereich des Mietwohnungsbaus die Empfehlungen des derzeit in der Erarbeitung befindlichen kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen 2030 zur Errichtung von öffentlich gefördertem Mietwohnraum umzusetzen (besondere kommunale Selbstverpflichtung).

4.2.4 Für städtische Einfamilienhausgrundstücke finden ausschließlich die noch gesondert zu beschließenden Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung Anwendung.

4.3 Regelungen bei der Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge hinsichtlich der Konditionen für die Wohnraumförderung

4.3.1 Die planungsbegünstigte Person ist dafür verantwortlich, dass in jedem neuen Baulandprojekt ein angemessener Anteil der neu geschaffenen Wohnbauflächen als öffentlich geförderter Wohnraum (Mietwohnungsbau) errichtet wird. Näheres hierzu ist im Rahmen der jeweils konkreten Bauleitplanung und in den hierzu zu fassenden Beschlüssen der politischen Gremien zu regeln. Grundlage - insbesondere für Art und Umfang des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus - ist das derzeit in der Erarbeitung befindliche kommunale Handlungskonzept Wohnen 2030.

4.3.2 Sollte die Errichtung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau in dem jeweiligen Plangebiet nicht möglich sein, verpflichtet sich die planungsbegünstigte Person, dieser Verpflichtung an anderer Stelle nachzukommen oder sich an den hierfür entstehenden Kosten der Kolpingstadt Kerpen zu beteiligen.

4.3.3 Die in diesem Handlungsprogramm formulierten Vorgaben gelten vorbehaltlich der Förderfähigkeit des öffentlich geförderten Wohnungsbaus an den jeweiligen Standorten. Diese ist gegeben, wenn die städtebaulichen und technischen Fördervoraussetzungen eingehalten werden können, die Sozialraumverträglichkeit des Standortes bestätigt und die Bewilligung der Wohnungsbaufördermittel sichergestellt werden kann.

4.4 Regelungen bei der Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge zu Kosten der Planung, Erschließung, Vermarktung und Infrastruktur

Zu den von der planungsbegünstigten Person zu tragenden Kosten gehören in diesen Fällen insbesondere

a. alle Kosten und Aufwendungen für städtebauliche Planungen im Rahmen der Bauleitplanung. Hierzu zählen u. a. Planungs-, Beteiligungs- und Sachverständigenkosten bzw. Kosten für erforderliche fachliche Stellungnahmen, städtebauliche Wettbewerbe, Bürgerbeteiligungs- und Moderationsverfahren etc., die der Kolpingstadt Kerpen entstehen. Darüber hinaus erfolgt eine Kostenfreistellung für die Kolpingstadt Kerpen, sofern von ihr schon entsprechende Vorleistungen erbracht worden sind.

b. Beteiligung an den verwaltungsinternen Kosten im Rahmen der Bauleitplanung auf der Basis des § 20 (Honorare für Grundleistungen bei Flächennutzungsplänen) und § 21 (Honorare für Grundleistungen bei

Bebauungsplänen) der HOAI in Verbindung mit § 11 BauGB gemäß Beschluss des Verwaltungsvorstandes der Kolpingstadt Kerpen vom 14.07.2015 (siehe Anlage 3).

- c. unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung bzw. Übertragung der erforderlichen öffentlichen Flächen, die als zukünftige öffentliche Erschließungsanlagen, Flächen für Immissionsschutzanlagen, Flächen für die Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesstätte, Grundschule), öffentliche Spielplatzflächen, öffentliche Grünflächen etc. festgesetzt und in Anspruch genommen werden.
- d. Kosten für die Durchführung aller erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.
- e. Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i. S. d. § 1a BauGB (Bereitstellung der erforderlichen Flächen, Herstellungskosten, Unterhaltungs- und Pflegekosten) durch die verpflichtende Inanspruchnahme des städtischen Ausgleichsflächenpools.
- f. Kosten für Anlagen der sozialen und sonstigen Infrastruktur z. B. Grundschulen, Kindertagesstätten etc. (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten).
- g. Aufwendungen für die Umsetzung bzw. Errichtung des geförderten Wohnungsbaus.
- h. Kosten für die Sicherung der von der Politik beschlossenen Vorgaben zur Kinder- und Familienfreundlichkeit in der Bauleitplanung.
- i. Kosten für die Sicherung eines Mindeststandards für Stellplätze in der Bauleitplanung.
- j. bei privaten Baulandentwicklungen sind 50 % der durch die Projektentwicklung neu entstehenden Baulandflächen für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach endgültiger Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit nach Maßgabe der am 24.09.2019 durch den Stadtrat der Kolpingstadt Kerpen beschlossenen städtischen Vergaberichtlinien (soziale Kriterien, Bewerberinnen- und Bewerberauswahl) ausschließlich und bevorzugt an Bürgerinnen und Bürger der Kolpingstadt Kerpen zu veräußern.

4.5 Kostenkausalitätsgebot gemäß § 11 Absatz 1 BauGB bei der Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge

Die planungsbegünstigte Person trägt grundsätzlich sämtliche Kosten, die von ihren Planvorhaben ausgelöst werden und/oder die Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind. Das Gebot der Kausalität gemäß § 11 Absatz 1 BauGB

ist hierbei zu beachten. Die Tragung der Kosten wird folgendermaßen vorgenommen:

- a. Die Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur sowie weitere Kosten, z. B. Planungsleistungen, werden nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf die Beteiligten - anteilig am Bruttobauland - umgelegt. Das gilt, wenn diese die erforderlichen Einrichtungen nicht selbst erstellen.
- b. Die planungsbegünstigte Person kann die i. S. d. § 11 Absatz 1 Nr. 3 BauGB ursächlichen Kosten der sozialen und/oder technischen Infrastruktur, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, in Form eines Finanzierungsbeitrages (Bezugsgröße: m² neu entstehende Wohnfläche) als Vorausleistung ablösen. Die Höhe des Finanzierungsbeitrages ergibt sich jeweils projektbezogen aus der städtebaulichen Kalkulation bzw. der Kostenschätzung.
- c. Die Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur erfolgt nur für Wohnbauflächen.

4.6 Gebot der Angemessenheit gemäß § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB bei Anwendung öffentlich-rechtlicher Verträge, Umfang der Verpflichtungen

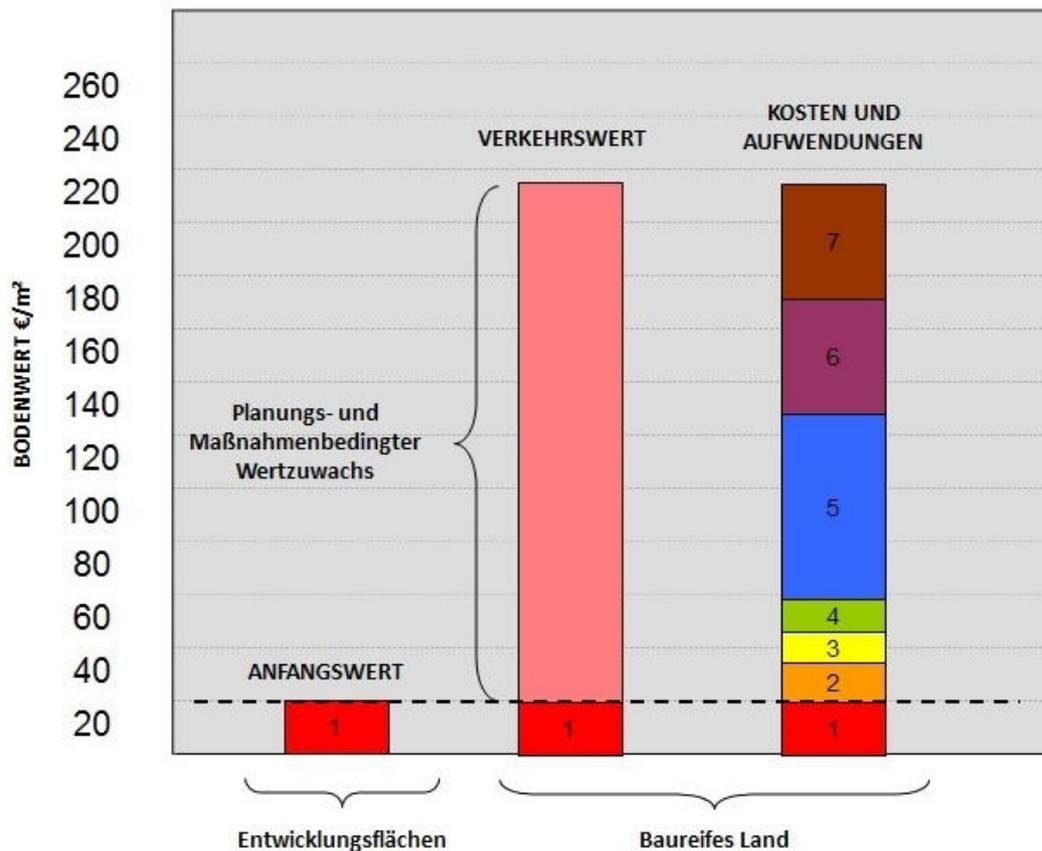
- 4.6.1 Die planungsbegünstigte Person soll sich unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit gemäß § 11 Absatz 2 Satz 1 BauGB im Zusammenhang mit der Planung stehende Lasten übernehmen. Dem Grundsatz der Angemessenheit ist insoweit Rechnung zu tragen, als das der planungsbegünstigten Person ein angemessener Bodenwertzuwachs als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt.
- 4.6.2 Die planungsbegünstigte Person kann wählen, wie die Kostenbeteiligung zu erbringen ist (tatsächliche Übernahme der Last, Flächenabtretungen oder ausnahmsweise Geldbeträge). Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen sind jedoch immer abzutreten.

4.7 Städtebauliche bzw. bodenwirtschaftliche Kalkulation zur Ermittlung der Ankaufspreise

- 4.7.1 Der jeweils zu zahlende Ankaufspreis wird für jedes neue Plangebiet separat bestimmt. Bei der Berechnung des Ankaufspreises werden grundsätzlich sämtliche Kosten, die vom Planvorhaben hervorgerufen werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind, berücksichtigt. Bei den gezahlten Preisen handelt es sich um im Rahmen einer städtebaulichen Kalkulation errechnete, kostendeckende und tragfähige Ankaufspreise.

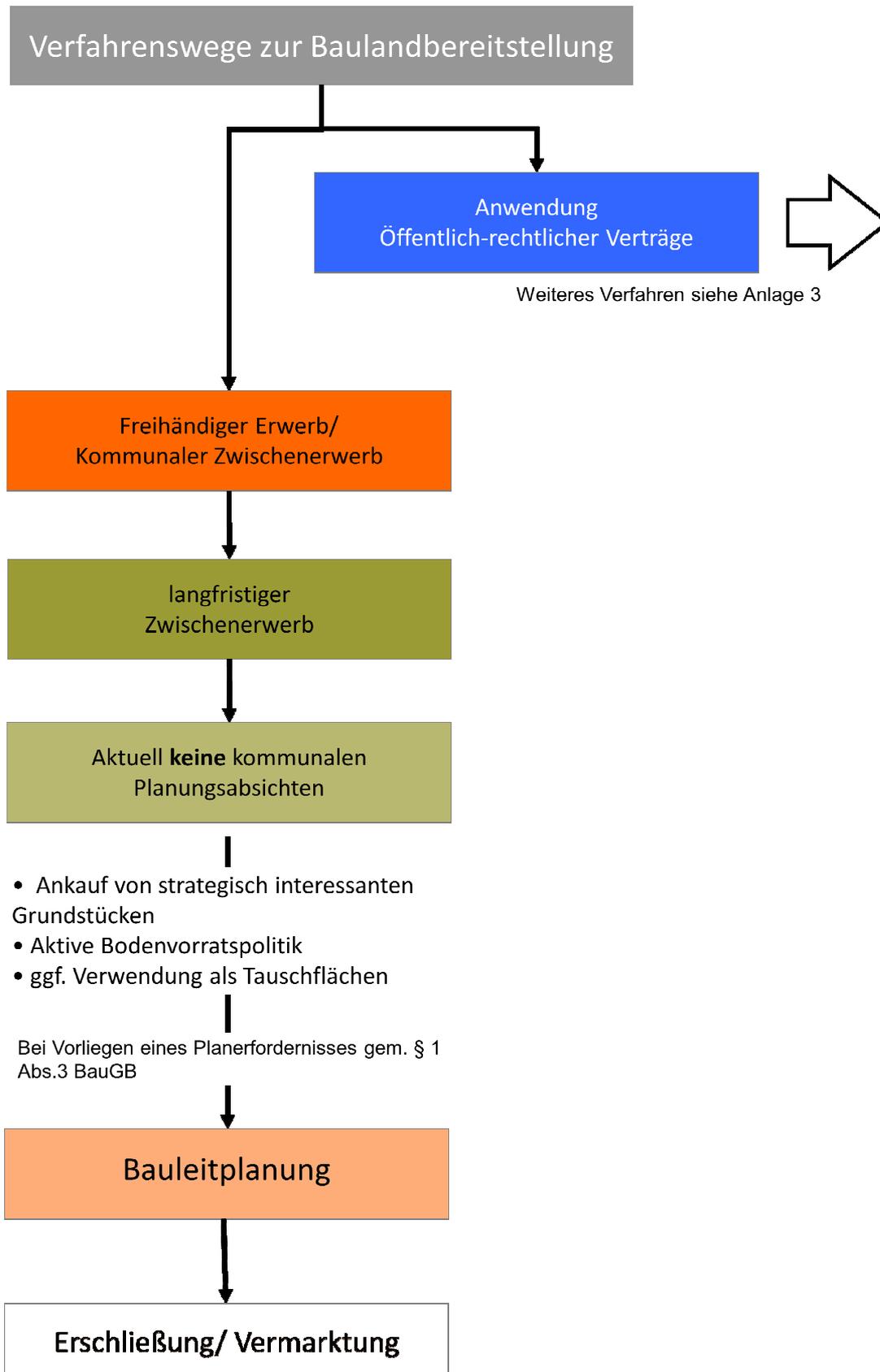
- 4.7.2 Ausgehend vom kalkulierten durchschnittlichen Verkaufspreis je Plangebiet sind die folgenden Positionen in Abzug zu bringen:
- a. Flächenabzug: Die Höhe des Flächenabzugs für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet ist anhand des städtebaulichen Entwurfs abzugreifen oder pauschal nach Erfahrungswerten zu schätzen und prozentual vom Ausgangswert abzuziehen.
 - b. Technische und ökologische Infrastruktur, Planungsleistungen: Die Kosten für die technische Infrastruktur, ökologische Ausgleichs- und Ordnungsmaßnahmen sowie für Planungsleistungen werden nach den für das betreffende Plangebiet entstehenden Kosten ermittelt und anteilig auf den m²-Nettobauland umgelegt.
 - c. Soziale Infrastruktur: Zu der sozialen Infrastruktur zählen u. a. Kindertagesstätten, Kinderspielplätze und Grundschulen. Die Berücksichtigung erfolgt über eine plausible Kalkulation.
 - d. Grunderwerbsnebenkosten: Die im allgemeinen Grundstücksverkehr üblicher Weise anfallenden Grunderwerbsnebenkosten (Gerichts-, Notariats- und Vermessungskosten, Grunderwerbsteuer) werden mit einem festzulegenden Prozentsatz des voraussichtlichen Ankaufspreises berücksichtigt.
 - e. Wartezeit/Risiko: Die Wartezeit bis zur Baureife und Vermarktung ist über eine Diskontierung mit einem Entwicklungszinssatz zu berücksichtigen. Der Entwicklungszinssatz liegt i.d.R. zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Kapitalmarktzinssatz. Das Risiko, die Planung könnte verworfen und aufgegeben werden und das Vermarktungsrisiko, wird entsprechend berücksichtigt. Werden zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit Optionsverträge genutzt, kann auf eine Berücksichtigung der Wartezeit verzichtet werden.

Anlage 1 - Darstellung der Kostenstruktur der Baulandentwicklung:



- 1 = Anfangswert
- 2 = Städtebauliche Planungs- und Gutachterkosten
- 3 = Technische Infrastruktur
- 4 = Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 5 = soziale Infrastruktur
- 6 = geförderter Wohnungsbau
- 7 = Nettowertzuwachs

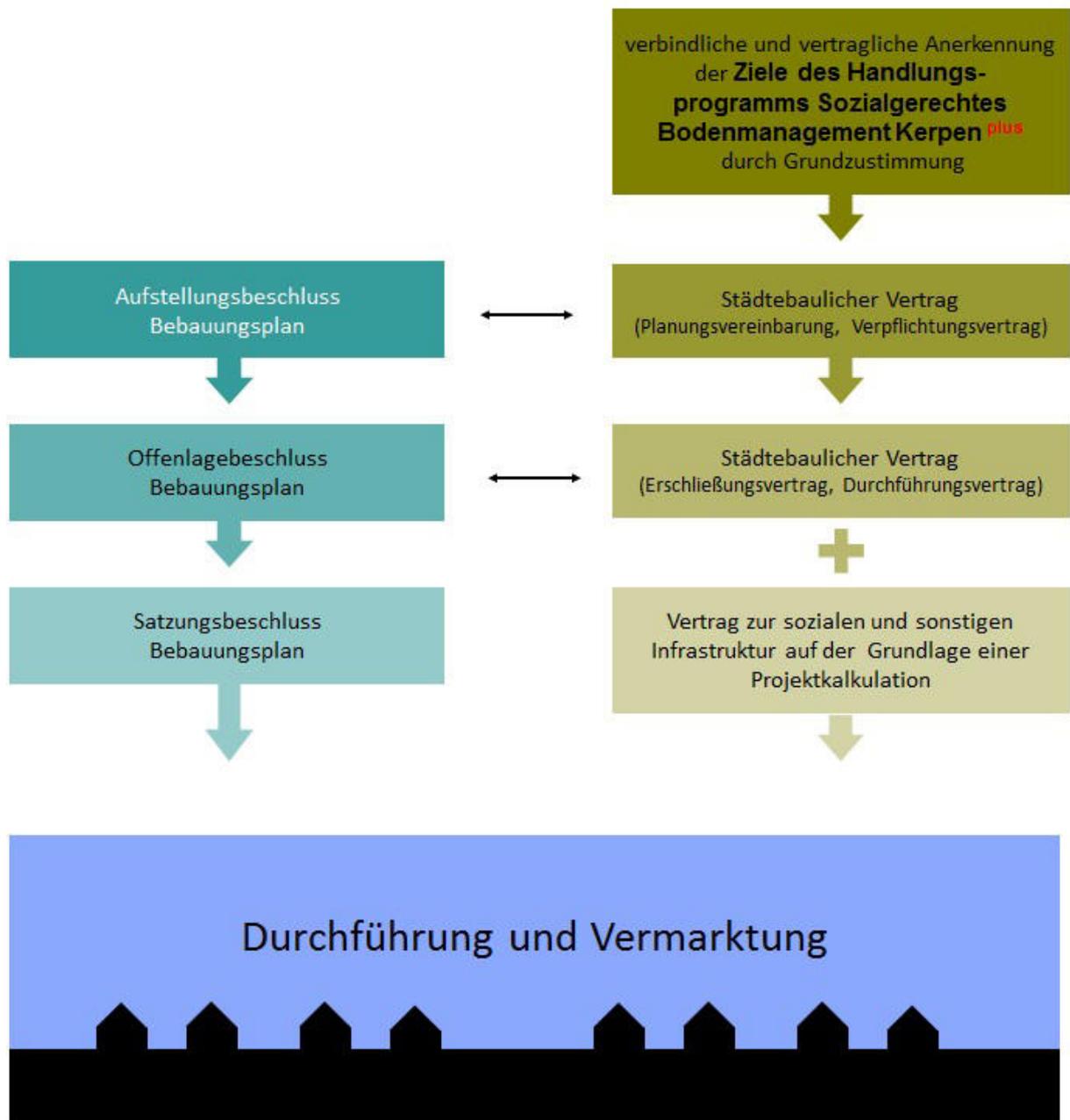
Anlage 2 - Darstellung der Verfahrenswege zur Baulandbereitstellung:



Anlage 3 - Ablaufdarstellung des Prozesses und der Steuerung der kooperativen Baulandentwicklung mit begleitenden städtebaulichen Verträgen:



Planungsbegünstigter



Anlage 4 - Grundzustimmung (Verpflichtungserklärung) der planungsbegünstigten Person zu den Zielen des Handlungsprogramms Sozialgerechtes Bodenmanagement Kerpen^{plus} :

Grundzustimmung (Verpflichtungserklärung) der planungsbegünstigten Person

1. Herr/Frau/Firma _____ (nachstehend „ planungsbegünstigte Person“ genannt) erklärt als im Grundbuch eingetragene Eigentümerin und eingetragener Eigentümer der Grundstücke in der Flur __, Flurstücknummer/n _____ in der Gemarkung _____, dass er/sie an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die vorgenannten Grundstücke interessiert ist.
2. Die planungsbegünstigte Person hat das **Handlungsprogramm Sozialgerechtes Bodenmanagement Kerpen^{plus}** in der aktuellen Fassung zur Kenntnis genommen. Sie ist in Anerkennung der dort formulierten Ziele insbesondere bereit, an der Umsetzung der boden- und wohnungsmarktpolitischen Zielsetzungen und der Refinanzierung der durch die Planung ausgelösten Infrastruktur- und Folgekosten aktiv mitzuwirken.
3. Die planungsbegünstigte Person ist ferner dazu bereit, auf der Geschäftsgrundlage des mit der Kolpingstadt Kerpen abgestimmten städtebaulichen Vorentwurfes und des **Handlungsprogramms Sozialgerechtes Bodenmanagement Kerpen^{plus}** rechtzeitig alle erforderlichen städtebaulichen Verträge einschließlich eines Vertrages zur Sicherung der Finanzierung der infrastrukturellen Folgekosten abzuschließen oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gleichwertige Leistungen zu erbringen.
4. Die planungsbegünstigte Person hat zur Kenntnis genommen, dass die Kolpingstadt Kerpen Planungsinhalte nicht verbindlich zusagen kann. Dementsprechend bestehen gegen die Kolpingstadt Kerpen keine Ansprüche auf Aufstellung eines Bebauungsplanes und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder bei einem anderen Inhalt des Bebauungsplanes als dem erwarteten. Die planungsbegünstigte Person ist bereit, an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken.
5. Die planungsbegünstigte Person ist ferner bereit, auf evtl. Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach §§ 39–44 BauGB zu verzichten, die durch die Neuplanung ausgelöst werden könnten.
6. Die planungsbegünstigte Person verpflichtet sich für den Fall eines Verkaufes oder sonstigen Übergang des Eigentums an eine Dritte bzw. einen Dritten, die Käuferin bzw. den Käufer auf die Anerkennung der vorstehenden Erklärung als gegen sich wirksam zu verpflichten.

Kerpen, _____

Unterschrift: _____

Anlage 5 - Kostenbeteiligung von planungsbegünstigten Personen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Basis des § 20 (Honorare für Grundleistungen bei Flächennutzungsplänen) und § 21 (Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen) der HOAI in Verbindung mit § 11 BauGB gemäß Beschluss des Verwaltungsvorstandes der Kolpingstadt Kerpen vom 14.07.2015 (Aktualisierung zum 01.01.2020):

Anlage A

Kostenzonen bei Änderung des Flächennutzungsplanes

Bewertungsmerkmale sind

1. Zentralörtliche Bedeutung und Gemeindestruktur
2. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte
3. Einwohnerstruktur, Einwohnerentwicklung und Gemeinbedarfsstandorte
4. Verkehr und Infrastruktur
5. Topographie, Geologie und Kulturlandschaft
6. Klima, Natur- und Umweltschutz

Verfahrensart	Kostenzone I geringe Anforderungen	Kostenzone II durchschn. Anforderungen	Kostenzone III hohe Anforderungen
Änderung des FNP Plangebiet 0-4,99 ha	10.500 € / 5.250 € (50%)	14.000 € / 7.000 € (50%)	17.500 € / 8.750 € (50%)
Änderung des FNP Plangebiet 5-9,99 ha	14.000 € / 7.000 € (50%)	17.500 € / 8.750 € (50%)	21.000 € / 10.500 € (50%)
Änderung des FNP Plangebiet ≥ 10 ha	17.500 € / 8.750 € (50%)	21.000 € / 10.500 € (50%)	24.500 € / 12.250 € (50%)

Anlage B

Kostenzonen bei Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes

Bewertungsmerkmale sind

1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte
2. Baustruktur und Baudichte
3. Gestaltung und Denkmalschutz
4. Verkehr und Infrastruktur
5. Topographie und Landschaft
6. Klima, Natur- und Umweltschutz

Verfahrensart	Kostenzone I geringe Anforderungen	Kostenzone II durchschn. Anforderungen	Kostenzone III hohe Anforderungen
Aufstellung/Änderung eines BP 0-4,99 ha	11.500 €	15.500 €	19.000 €
Aufstellung/Änderung eines BP 5-9,99 ha	15.500 €	19.000 €	23.000 €
Aufstellung/Änderung eines BP ≥ 5 ha	19.000 €	23.000 €	26.500 €

Anlage 6 - Auszugsweise §§ 1, 1a, 11, 30 und 34 BauGB, Stand 11/2016:

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzsbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...]

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.
- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- (4) So weit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

§ 11 Städtebaulicher Vertrag

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
 1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
 2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;
 3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
 4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung.
- (2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.

- (3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.
(4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
(2) Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
(3) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.
(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung
1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.
(4) Die Gemeinde kann durch Satzung
1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzungen können miteinander verbunden werden.
(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass
1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.
(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ist § 10 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.



Impressum

Herausgegeben von:

Kolpingstadt Kerpen

Der Bürgermeister

Amt 17 - Bodenmanagement und Liegenschaften

Jahnplatz 1

50171 Kerpen

Telefon 02237/58-0

Telefax 02237/58-274

© Für die Veröffentlichung - gleich auf welchem Medium - bedarf es der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Kolpingstadt Kerpen.

