

Amt: Stadtplanungsamt
 Az./Telefon: -61- Hö/Ro - 23 37

nichtöffentlich öffentlich

Datum
 21.06.2000

Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
 806/00

Submissionsstelle	<input type="checkbox"/>	nein	RPA	<input type="checkbox"/>	nein	Kämmerei	<input type="checkbox"/>	nein
Rechtsamt	ja	<input type="checkbox"/>	Liegenschaftsamt	ja	<input type="checkbox"/>	Vermessungsamt	ja	<input type="checkbox"/>
<i>Me 17/1</i>			<i>Mo 22.08-</i>			<i>St 24.8.2000</i>		

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	
HFR-Ausschuss	
Ausschuss für Bauen und Planen	
Umweltausschuss	
Stadtverordnetenversammlung	

Betreff:

Flächenbewirtschaftung

- hier: 1. Bericht zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.1998
 (Vorlage 335/98)
 2. Richtlinie zum Flächenmanagement

Antrag:

- „1. Der Bericht zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.1998 wird zur Kenntnis genommen.
 2. Die Richtlinie zur Umsetzung der städtischen Flächenbewirtschaftung wird beschlossen.“

Begründung:

zu 1.

Die Baulandpolitik und die Bodenordnung auf kommunaler Ebene stehen vor neuen Herausforderungen. Mit der angespannten Haushaltssituation der Stadt, dem geringen städtischen Flächenanteil in den potentiellen Baugebieten bzw. der mangelnden Flächenverfügbarkeit, dem nach wie vor bestehenden Angebots- und Preisgefälle zwischen Stadt und Umland, der Diskussion über eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und dem verstärkten Einbinden von privaten Investoren ist ein stadtintern abgestimmtes Flächenmanagement notwendig, um die kommunalen und raumordnerisch zugewiesenen Funktionen, wie die Schaffung von Bauland, die Förderung der gewerblichen Entwicklung, die sinnvolle Auslastung der Infrastruktur oder die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen zu erreichen.

Auf Grundlage des Stadtverordnetenbeschlusses vom 17.09.1998 (Vorlage: 335/98) zur Flächenbewirtschaftung wurden zusammen mit dem Liegenschafts-, Rechts-, Vermessungs- und Stadtplanungsamt die weiteren Vorgehensweisen und Ziele einer gezielten Bereitstellung von Bauland, einer konstruktiven Bodenbevorratung und einer nachhaltigen Stadtentwicklung besprochen und festgelegt.

Der damalige Beschluss sah folgende Eckpunkte vor:

1. Weitere Baugebiete in den Stadtteilen Allendorf, Kleinlinden, Lützellinden, Rödgen und Wieseck werden nur dann entwickelt, wenn im jeweiligen Stadtteil vorhandene Baugebiete zu mindestens 75% bebaut sind.
2. Bevor neue Baugebiete aufgelegt werden, werden die im Plangebiet liegenden Grundstücke in städtisches Eigentum übernommen. Die bisherigen Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Flächen sollen beim späteren Verkauf von Baugrundstücken vor anderen Interessent/-innen berücksichtigt werden.

Das im Grundsatzbeschluss angestrebte Ziel der sinnvollen Baulandentwicklung in den Ortsteilen mit einem überwiegenden Grundstücksanteil im städtischen Besitz lässt sich nur nach Abwägung der verschiedenen Effekte von unterschiedlichen Maßnahmen dadurch erreichen, dass durch privatrechtliche Vereinbarungen mit den Eigentümern, eine größtmögliche Absicherung erreicht wird bzw. eine Prioritätensetzung in der Baurechtschaffung angestrebt wird.

zu 2.

Ein gesamtstädtisches Flächenmanagement soll eine sozialverträgliche, ökonomisch vernünftige und ökologisch vertretbare Baulandpolitik integrieren. Ebenso ist die Möglichkeit einer öffentlich-privaten Partnerschaft zu berücksichtigen.

Ziele der Stadt Gießen sind die **Mobilisierung von Reserveflächen bzw. die Beseitigung von Mobilisierungshemmnissen**, um die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen und die geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten verwerten zu können. Damit könnte die Abwanderung in Umlandgemeinden verringert und eine nachhaltige Stadtentwicklung durch Nachverdichtung und Innenentwicklung anstatt durch Neubau erreicht werden, zumal die Kosten der Planungs- und investiven Maßnahmen für Baugebiete eingespart bzw. verschoben werden könnten.

Weiterhin ist es Ziel eine **konstruktive Bodenbevorratung** umzusetzen, damit aufgekaufte Flächen zeitnah einer höheren Nutzung zugeführt, die entsprechende Wertsteigerung abgeschöpft bzw. die günstigen Konditionen weitergegeben und bezahlbares Bauland geschaffen werden kann. In diesem Zusammenhang ist es auch erforderlich, dass flexible Vergabekriterien bezüglich der städtischen Grundstücke gegeben sind.

Neben diesen finanziellen Aspekten sind aber insbesondere die **rechtlichen Instrumente auszunutzen**.

Auf Grundlage dieser Ziele sowie der Eckpunkte wurde eine Richtlinie erstellt, die die Bausteine zur Umsetzung der städtischen Flächenbewirtschaftung enthält. Diese sind

- die 75%ige Mindestbebauung innerhalb der Stadtteile,
- die Schaffung eines Mehrangebotes von Wohnflächen mit der Prioritätensetzung in der Inkraftsetzung von Bebauungsplänen,
- die konsequente Ausübung des Vorkaufsrechts,
- freiwillige Ankaufsrechtvereinbarungen,

- Veröffentlichung des Baulandkatasters,
- Baugebotausübung,
- Vergabemodalitäten zu städtischen Grundstücken und
- Vorausleistungen der Erschließungsbeiträge.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

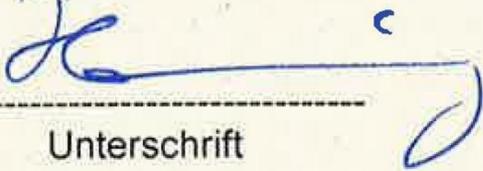

 Hagemann
 (Bürgermeisterin)

Anlage

Beschluss *des Magistrats*
 vom *6.11.2000*
 TOP *4*
 beschlossen
 ergänzt/geändert beschlossen
 abgelehnt
 zur Kenntnis genommen
 zurückgestellt/-gezogen

Beschluss *der Stu.-Vers.*
 vom *15.2.2001*
 TOP *11*
 beschlossen
 ergänzt/geändert beschlossen
 abgelehnt
 zur Kenntnis genommen
 zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:



 Unterschrift

Beglaubigt:



 Unterschrift

BERICHT ZUM BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG vom 17. September 1998 (Vorlage 335/98)

1. Baurechtsreserven

Um die erschlossenen und bebaubaren Grundstücke festzustellen, wurde eine Kartierung der Baulücken sowie eine Aufnahme der Baurechtsreserven mit den möglichen Nachverdichtungspotentialen (Zweit-, Drittbebauungen) und Innenbereichsentwicklungen (aktivierbar durch Bebauungsplanaufstellung bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan) für Wohnbauflächen in den 5 Stadtteilen durch das Stadtplanungsamt durchgeführt. Die Aufnahme erfolgte in drei Kategorien:

- der klassischen Baulücke nach § 30 und § 34
- den Zweit-/Drittbebauungen und
- den Nachverdichtungspotentialen.

Neben der Aufnahme der Grundstücksgrößen sowie der Ist- und Kann-Ausnutzungswerte wurden auch die zusätzlich möglichen Wohneinheiten anhand von Erfahrungswerten mit dem Faktor 2 Wohneinheiten pro Grundstück angesetzt. Mit der Erhebung und Fortführung der Informationen wurde bereits vor Jahren für die fünf Stadtteile Allendorf, Kleinlinden, Lützellinden, Rödgen und Wieseck begonnen und im Dezember 1999 eine Aktualisierung vorgenommen. Ein GIS-Programm ist in Aufbau und wird die künftige Fortführung, Auswertung und Darstellung erheblich erleichtern. Festzustellen ist, dass in allen 5 Stadtteilen inzwischen mehr als 75% in den jeweiligen aktuellen Baugebieten bebaut sind. Insgesamt bestehen in den 5 Gießener Ortsteilen 377 direkt bebaubare Baulücken für Wohnbauvorhaben mit einer Größe von etwa 23 ha. Dazu kommen 62 Grundstücke, auf denen eine weitere Bebauung kurzfristig möglich ist (2,2 ha). Zusätzlich könnten theoretisch in 5 Bereichen kleinere Innen- bzw. Nachverdichtungsentwicklungen nach eingehender Prüfung, einer zusätzlichen Erschließung, einem Bodenordnungsverfahren bzw. der Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich werden.

Ortsteil	Baulücken				Zweit-/Drittbebauungen		Nachverdichtungspotentiale	
	§ 30 Anzahl Grundst. (in % der bebaubaren Grundstücke)	Flächen- größe -(ha)	§ 34 Anzahl Grundst.	Flächen- größe (ha)	Anzahl Grundst.	Flächen- größe (ha)	Anzahl Flächen	Flächen- größe (ha)
Allendorf	13 (7,8 %)	1,06	10	0,49	7	0,11	---	---
Kleinlinden	46 (18,0 %)	3,05	58	3,33	17	0,63	1 („Markwald“)	0,42
Lützellinden	63 (21 %)	5,22	9	0,37	8	0,3	---	---
Rödgen	14 (7,8 %)	1,13	12	0,5	5	0,29	3 („In der Roos“) („Struthstr.“) („südl. Friedhof“)	1,76 0,58 0,21
Wieseck	123 (17,7 %)	6,97 (0,49)	28	0,90	25	0,87	1 (westl. F-E-S)	1,3
GESAMT	260 (16,3 %)	17,43	117	5,60	62	2,2	5	4,28

2. Flächenbevorratung

Um möglichst viel Einfluss auf spätere Kaufpreise und bezahlbares Bauland zu nehmen, wird ein entsprechend frühzeitiger Grunderwerb vor einem konkreten Bauleitplanverfahren – wie bereits schon seit Jahren praktiziert - getätigt.

Ebenso werden geeignete Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aufgekauft, damit sie bei Bedarf im Zuge des Öko-Kontos hergestellt und in Anrechnung auf spätere Eingriffe gebracht werden können. Darüber hinaus werden auf dem Markt verfügbare Grundstücke aufgekauft, die für den oben genannten Zweck als Tauschobjekt zur Verfügung gestellt werden können.

Um dem Liegenschaftsamt die Möglichkeit zu geben, Grunderwerb schneller tätigen zu können, sollte insoweit bei der Gremienzustimmung eine Kompetenzstärkung des Magistrats herbeigeführt werden.

3. Abwägungsspielraum

Bei Bebauungsplanverfahren werden die städtischen Grundstücke möglichst umfangreich -soweit planerisch und rechtlich begründbar- in den Geltungsbereich aufgenommen. Dabei wird jedoch die Einbeziehung von Grundstücken von der Durchführbarkeit von Bodenordnungsmaßnahmen abhängig gemacht, das heißt, vorgesehene Änderungen des Geltungsbereiches werden mit der Umlegungsstelle abgestimmt. Eine angemessene Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse durch Eingriffsminimierung, Ausgleich im Geltungsbereich, Ausgleich in einem zweiten Geltungsbereich oder durch vertragliche Lösungen und die Beschränkung auf das Erforderliche mit der starken Gewichtung des Kostenaspektes (flächen-/kostensparende Erschließung) wird innerhalb der Abwägungsprozesse umgesetzt.

Die konsequente Anwendung von 2. vorausgesetzt, wird der Ausgleich zum Teil oder insgesamt in einem zweiten Geltungsbereich umgesetzt.

4. Auflösung von Nutzungsverträgen

Um keine Zeitverzögerungen bei der Umsetzung der Bauleitplanungen zu erleiden, werden Nutzungsverträge (Miet-/Pachtverhältnisse) in Abstimmung mit den beteiligten Ämtern zu gegebener Zeit aufgelöst und ggf. durch Kurzzeitnutzungsverträge ersetzt.

5. Planungsrechtliche und bodenordnerische Instrumente

Es bestehen eine Fülle von rechtlichen Instrumenten, die auch weiterhin auf ihren sinnvollen Einsatz hin geprüft und angewandt werden. Bei weiteren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sind das Kostenrisiko bzw. die notwendige Vorfinanzierung durch niedrige Einstiegspreise und dem „Einfrieren“ der Bodenwerte durch die Möglichkeit des „Als-ob-Beschlusses“ bei Bundes- und Landesgrundstücken, soweit dies noch rechtlich besteht, tragbar zu gestalten. Im Falle der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 (3) BauGB bzw. innerhalb von Sanierungsgebieten (§ 153 (1-3) BauGB) werden die Grundstückspreise durch einen förmlichen Festlegungsbeschluss eingefroren. Der Vorteil der Entwicklungsmaßnahme liegt darin, dass auch Planungsgewinne durch hoheitlichen Zwang abgeschöpft werden können.

Recht positiv verliefen die Planungen, die durch private Investoren über städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) oder Vorhaben- und Erschließungspläne (§ 12 BauGB) erfolgten. Hierdurch wurden kurzfristig unter Einsparung städtischen Kapitals und Personaleinsatzes Baugebiete entwickelt.

6. Grenzregelung und Baulandumlegung

Ein planerisches Instrument zur Mobilisierung von Baureserven ist die Grenzregelung und Baulandumlegung innerhalb des Siedlungsbestandes. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, welches eine Rahmenplanung zur Erschließung der neuen Grundstücke erstellt, kann das Vermessungsamt tätig werden und für eine Bebauung zweckmäßige Grundstücke bilden.

Dieses Instrument, was schon mehrfach mit gutem Erfolg auf freiwilliger Basis eingesetzt wurde, kann besonders in Gebieten mit übertiefen Gärten und einer bestehenden Erschließung kurzfristig eingesetzt werden.

7. Baulandumlegungsverfahren

Praktische Erfahrungen in Gießen sowie Expertenanhörungen auf überregionaler Ebene haben gezeigt, dass die Baulandumlegung nach BauGB ggf. auf freiwilliger Basis die eleganteste, preisgünstigste und in der Regel schnellste Methode zur Realisierung von Bebauungsplänen und baulich begründeten Grenzregulierungen ist. In einigen Städten wird dabei bereits versucht, über freiwillige Vereinbarungen auch im Rahmen der Bodenordnungsmaßnahmen Planungsgewinne teilweise abzuschöpfen. Im Baulandumlegungsverfahren werden die Wertansätze an der untersten Grenze der realistischen Verhältnisse betrieben, um die Grundstückskosten verträglich zu gestalten. Weiterhin sind in diesem Verfahren die Möglichkeiten der Einbeziehung von Tauschland, Miteigentum oder finanziellen Abfindungen auszuschöpfen.

8. Baulandumlegungs- und Erschließungskostenverträge

Eine Maßnahme zur kostengünstigen Umsetzung der Erschließung ist die Koppelung von Umlegungs- und Erschließungskostenverträgen. Das Instrument ist zwar nicht im eigentlichen Sinne Bestandteil einer Flächenmanagementstrategie, kann aber enorme Kosteneinsparungen und eine zügige Verfahrensdurchführung bewirken. Bisher wurde es noch nicht angewandt.

8.1 „Eppsteiner Modell“

Mitte der 90er Jahre wurde das „Eppsteiner Modell“ durch die finanzschwache Gemeinde Eppstein erfolgreich eingeführt. Es beinhaltet als Kern die Regelung und finanzielle Abwicklung der Erschließungskosten im Umlegungsverfahren und geht von der Einheitlichkeit des Erschließungsgebietes aus. Hiernach wurden Baulandumlegungs- und Erschließungskostenverträge mit allen Eigentümern abgeschlossen. Die Erschließungskosten umfassten auf Grundlage von Kostenschätzungen die Abwasser-, Wasser- und Erschließungsbeiträge sowie die Kosten, die durch Grün-, Schutz- und Lärmschutzflächen ausgelöst werden einschließlich der Folgekosten. Der 10%ige Pflichtanteil der Gemeinde wurde damals selbst getragen und der Erschließungsbeitrag nach § 133 (5) BauGB bei Entstehen der Beitragspflicht im ganzen abgelöst.

Die Vorteile waren, dass keine (oft langwierigen) Widerspruchsverfahren durch einen Rechtsmittelverzicht stattfanden, die Erschließungskosten nicht von der Gemeinde vorgelegt werden mussten, eine relativ einfache Kostenkalkulation mit erheblichen Verwaltungseinsparungen erreicht wurde und für den Bauherrn eine zügige Bildung von Bauplätzen sowie die Erschließungsdurchführung und kalkulierbare Kosten für die Eigentümer von Anfang an ermöglicht wurden.

Bei einer pünktlichen Zahlung des jeweiligen Betrages wurde sogar noch ein Abschlag gewährt, da bis zum Abschluss der Erschließung Zinseinnahmen zu erwarten waren.

Die Vorgehensweise verlief über zwei Anliegerversammlungen und den formalen Verfahrensschritten mit den jeweils notwendigen Stadtverordnetenbeschlüssen.

Da die aktuelle Rechtsprechung in der Praxis jedoch nur eine Abrechnung nach tatsächlichen Erschließungsabschnitten zulässt, könnte sich dieses Modell bei der Durchführung eines Umlegungsverfahrens erschwerend auswirken. Außerdem besteht die Gefahr, sowohl für die Beteiligten als auch für die Kommune, dass bei einer Fehlkalkulation eine erhebliche Übervorteilung der einen oder anderen Seite eintreten kann.

8.2 „Münchener Modell“

Eine Weiterentwicklung des Eppsteiner Modells bedeutet das „Münchener Modell“. Hier wurden zusätzlich noch die sozialen Infrastrukturanlagen, Planungs-, Umlegungs- und Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu 100% umgelegt. Das „Münchener Modell“ geht von der in der gesetzlichen Umlegung angelegten umfassenden Regelungsbreite für die Verwirklichung von Bebauungsplänen aus und verwendet das Verfahren auch zur Umsetzung von Regelungen, die sonst nur in städtebaulichen Verträgen möglich sind. Auch hier wurden durch diese freiwillige Bodenordnung, die durch frühzeitige Vertragsabschlüsse (vor Planreife des Bebauungsplanes) gesichert werden musste, das Verwaltungshandeln gestrafft und vereinfacht sowie kommunale Kosten erheblich verringert.

Es wird in Zukunft auch in der Stadt Gießen geprüft, ob die Verteilung der Flächen entsprechend § 56 BauGB anstatt nach Werten oder Flächen auch einvernehmlich nach den o.g. Maßstäben erfolgen kann. Ausschlaggebend wird die Berücksichtigungsfähigkeit aller Eigentümer und die jeweilige Sozialstruktur sein. Durch die Einsparung des 10%igen Anteils der Gemeinde an den Erschließungskosten können nach einer überschlägigen Ermittlung für die Erschließungskosten aller geplanten Baugebiete nach dem FNP-Entwurf rund 8,4 Mio. DM eingespart werden.

Einen wesentlichen Bestandteil dieses Modells bildet die Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten (Eigentümer, Berechtigte). Bei der Durchführung von Baulandumlegungen nach dem BauGB spielen die Ausgleichs- und Ersatzflächen eine immer größere Rolle. Innerhalb der Realisierung von Bebauungsplänen ist auch der Regelungsansatz nach dem „Mainzer Modell“ zu prüfen, nachdem die Ausgleichsflächen, die allen Bauflächen zugeordnet sind, in Gemeinschaftseigentum gebracht werden und jeder Eigentümer eines Baugrundstückes auch einen Anteil der Ausgleichsfläche fest mit seinem Grundstück verbunden besitzt. Dadurch entfielen der entsprechende Flächenabzug im Rahmen des Umlegungsverfahrens. Die Pflege der Flächen wäre aber nur über Verträge mit allen Eigentümern gewährleistet. Auf weitere Details innerhalb der Durchführung von Baulandumlegungen soll hier nicht eingegangen werden.

8.3 Erschließungsgesellschaft

Im Falle des Komplettbesitzes der Grundstücke im Planungsbereich bietet sich die Bildung einer Erschließungsgesellschaft in Form einer GmbH als einfache Kapitalgesellschaft an. Zulässig ist auch nach neuester Rechtssituation die Gründung einer stadteigenen Entwicklungsgesellschaft, die die Erschließung durch einen Erschließungsvertrag ohne die Übertragung des städtischen Eigentums übernimmt. In den Erschließungsvertrag sind bestimmte Standards der Erschließung sowie Bedingungen des Grundstücksverkaufs hinsichtlich einheitlicher Regeln und Maßnahmen aufzunehmen.

RICHTLINIE ZUR UMSETZUNG DER STÄDTISCHEN FLÄCHENBEWIRTSCHAFTUNG

Die folgende Richtlinie enthält verschiedene Maßnahmen zur künftigen Umsetzung einer Strategie zum Flächenmanagement. Die aufgeführten Punkte sind jeweils zu Beginn einer Bauleitplanung auf ihren sinnvollen Einsatz hin zu prüfen und das weitere Vorgehen entsprechend zu bestimmen. Eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Instrumente unterbleibt hier, da nicht alle Eventualitäten hier erwähnt werden können und die Ausgestaltung der jeweiligen Maßnahmen dem Einzelfall überlassen bleiben muss. Unberücksichtigt bleiben auch die Maßnahmen des Bundes mit der vorgesehenen Reform der Grundsteuer (höhere Besteuerung der Baulücken) bzw. der evtl. Einführung eines Planungswertausgleiches (Abschöpfung der Wertsteigerung von z. B. begünstigtem Agrarland zu Wohnbauland).

Die Aufgaben der Flächenbewirtschaftung bedürfen einer Koordination der Verwaltungsbereiche, eines flexiblen Managements und der Bürgernähe. Insbesondere sind über Beratungsangebote für Eigentümer, Projektentwickler und Investoren mit einer entsprechenden Informations- und Öffentlichkeitsarbeit Anstoßeffekte erzielbar.

Mit erster Priorität soll die Zielerreichung auf freiwilliger Basis erfolgen. Erst wenn entsprechende Gespräche, Beratungen und Hilfestellungen erfolglos bleiben, sind auch die hoheitlichen Maßnahmen einzusetzen. Um Planungsverzögerungen auszuschließen und eine problemlose Umsetzung zu gewährleisten, wird in den Verträgen mit den Eigentümern hinsichtlich der Umlegung und Erschließung ein Rechtsmittelverzicht vereinbart.

1. 75 %ige Mindestbebauung

Entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Sept. 1998 sollen weitere Baugebiete in den Stadtteilen Allendorf, Kleinlinden, Lützellinden, Rödgen und Wieseck nur dann bis zur Rechtskraft gebracht werden, wenn im jeweiligen Stadtteil vorhandene Baugebiete (Wohnbauflächen in Bebauungsplanbereichen nach § 30 BauGB) zu mindestens 75 % bebaut sind.

2. Baulandangebot

Zur Niedrighaltung des Baulandpreises und um ein evtl. Ausüben des Vorkaufsrechts zu ermöglichen, ist ein am Markt orientiertes Mehrangebot von pot. Wohnbauflächen durch die Einleitung von Bauleitplanverfahren zu schaffen. Bei mangelnder Verkaufsbereitschaft in einem Plangebiet sind andere Gebiete bei der Planbearbeitung vorzuziehen. Die höchste Priorität genießen dabei diejenigen Gebiete, in denen die größte Verkaufsbereitschaft der Eigentümer an die Stadt besteht.

3. Rechtskraft von Bauleitplänen

Bebauungspläne sollen erst dann zur Rechtskraft gebracht werden, wenn der überwiegende Grundstücksanteil in städtischem Besitz ist oder im Umlegungsverfahren dafür Sorge getragen wird, dass die Grundstücke in einer best. Frist bebaut werden müssen. Ausnahmen hiervon können Gebiete sein, deren Entwicklung und Erschließung über städtebauliche Verträge gesichert sind.

4. Vorkaufsrecht

Gemäß § 24 (1) Nrn. 3, 5 und 6 BauGB ist das Vorkaufsrecht ausgedehnt worden. In den im FNP dargestellten geplanten Wohnbauflächen sowie in den Wohnbaugebieten nach den §§ 30 (bestehender B-Plan), 33 (während der Planaufstellung) und 34 (2) (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) ist in Zukunft verstärkt das Vorkaufsrecht auszuüben.

5. Freiwillige Ankaufsrechtvereinbarungen

Mit möglichst allen Eigentümern innerhalb eines Bebauungsplan-Geltungsbereiches sollen freiwillige privatrechtliche Verträge geschlossen werden, die ein Grundstücksankaufsrecht durch die Stadt vor Beginn der Bauleitplandurchführung zum Inhalt haben. Nach rechtskräftigem Abschluss des Bauleitplanverfahrens steht den beteiligten Eigentümern das Recht zu, die Grundstücke unter Berücksichtigung des Abzugs der benötigten öffentlichen Flächen und der Erschließungskosten wieder zurückzuerwerben. Zusätzlich kann in diesen Vertrag eine Bebauungsverpflichtung mit einer bestimmten Frist aufgenommen werden. Dieses Verfahren entspricht dem üblichen Baulandumlegungsverfahren.

6. Baulandkataster

Mit dem nach § 200 (3) BauGB nun gesetzlich aufgenommenen Baulandkataster werden die entsprechend aufgenommenen Grundstücke auch veröffentlicht, soweit die vorher informierten Grundstückseigentümer nicht widersprochen haben. Vorher sollte aber eine konsequente Kontaktaufnahme zur Verkaufsbereitschaft sowie Beratungen zu Nutzungsmöglichkeiten und Genehmigungsverfahren stehen.

7. Baugebote

In zukünftigen Umlegungsplänen sollen Baugebote aufgenommen werden und mit Zeiträumen gekoppelt werden. Danach sind alle Grundstücke innerhalb eines Zeitraums von maximal 5 Jahren nach Abschluss der vollständigen Ersterschließung (Baustraße, Anschlussmöglichkeiten bezüglich Ver- und Entsorgung) bezugsfertig zu bebauen. Im Einzelfall können längere Zeiträume gesetzt werden.

8. Vergabemodalitäten

Bei der weiteren Grundstücksvergabe durch die Stadt Gießen ist auf die flächensparende und kostengünstige Vergabe Wert zu legen. In die Kaufverträge sind weiterhin, wie auch bereits bisher, die Bauverpflichtung (Bezugsfertigstellung innerhalb eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Vertragsabschluss) sowie das Rückkaufsrecht aufzunehmen. Auch ist bei einer Weiterveräußerung durch einen privaten Eigentümer verstärkt das Vorkaufsrecht, soweit rechtlich machbar, auszuüben.

9. Vorausleistung der Erschließungsbeiträge

Die Erschließungsbeiträge sind möglichst mit Beginn der Erschließung nach einer Schätzung gemäß § 133 (3) BauGB in einer Summe von den Grundstückseigentümern zu leisten. Voraussetzung ist, dass zu erwarten ist, dass die Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren endgültig hergestellt sind. Die Vorausleistung ist mit der endgültigen Beitragsschuld nach Abschluss der Erschließung zu verrechnen.

Falls sich alle Grundstücke in einem Plangebiet in städtischem Eigentum befinden - was bisher jedoch noch nie der Fall war-, ist das Modell denkbar, welches einen Pauschbetrag für die Erschließung, der entsprechend der Erschließungssatzung errechnet wurde, beim Grundstückskauf beinhaltet.

26. **Flächenbewirtschaftung;**
hier: 1. **Bericht zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.1998**
(Vorlage 335/98)
2. **Richtlinie zum Flächenmanagement**
- Antrag des Magistrats vom 21.06.2000 -
Vorlage: 806/00
-

Beschluss:

1. Der Bericht zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.1998 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Richtlinie zur Umsetzung der städtischen Flächenbewirtschaftung wird beschlossen.

Beratungsergebnis: Zurückgestellt.

- 11. Flächenbewirtschaftung;**
hier: 1. Bericht zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.1998
(Vorlage 335/98)
2. Richtlinie zum Flächenmanagement
- Antrag des Magistrats vom 21.06.2000 -
Vorlage: 806/00
-

Beschluss:

1. Der Bericht zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.09.1998 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Richtlinie zur Umsetzung der städtischen Flächenbewirtschaftung wird beschlossen.

Beratungsergebnis:

- Punkt 1 der Vorlage wird ohne Diskussion zur Kenntnis genommen.

- Punkt 2 der Vorlage wird ohne Diskussion mehrheitlich zugestimmt.
(Ja: SPD/GR; Nein: CDU; StE: FWG/REP/Koch-Michel)