

Interfraktioneller Antrag

An den

Stadtrat der Stadt Landshut



Landshut, 12.01.2024

Änderungen von Bauleitplanungen – Beteiligung der Stadt an Planungsgewinnen

Der Stadtrat möge beschließen:

Im Rahmen künftiger Bauleitplanverfahren sind fortan verstärkt städtebauliche Folge- und Erschließungslasten von den Planungsbegünstigten zu erheben. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Folgekostenkonzepte für Schulen und Kindergärten nicht nur fortzuschreiben, sondern auch für weitere Einrichtungen (denkbar grundsätzlich z. B. Kinderspiel- und Sportplätze, Friedhöfe, Jugendfreizeiteinrichtungen, Bushaltestellen) zu erstellen.

Bei Bauvorhaben, die eine Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen (Bebauungs- oder Flächennutzungsplan) erfordern und als Folge eine erhebliche Wertsteigerung für die betreffenden Grundflächen auslösen (Planungswertzugewinn), soll die Stadt Landshut künftig grundsätzlich die Hälfte der Grundstücke zum Verkehrswert vor der Planungswertsteigerung erwerben. Damit würde der Stadt ca. die Hälfte des Planungswertzugewinns zugute kommen. Voraussetzung ist, dass auch im Einzelfall kommunale Aufgaben auf den erworbenen Grundstücken erfüllt werden (z. B. Schaffung bezahlbaren Wohnraums). Zu diesem Zweck sind künftig von vornherein Verhandlungen mit dem jeweiligen Bauwerber zu führen und die Ergebnisse dem Stadtrat noch vor einer Behandlung der jeweiligen Bauleitplanverfahren vorzulegen.

Begründung:

Die Stadt Landshut legt seit einigen Jahren im Bereich der Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen Folgekosten, die der Stadt durch den Zuzug von Menschen etwa durch Mehrbedarf bei Kindergartenplätzen entstehen, auf Bauwerber um. Dieses Vorgehen wird angesichts der finanziellen Lage der Stadt ausdrücklich begrüßt, sollte aber ausgeweitet werden. So kommen zahlreiche weitere Einrichtungen in Betracht, die durch das Stadtwachstum eines Ausbaus oder einer Vergrößerung bedürfen und daher im Rahmen von Folgekosten anteilig auf Bauwerber umgelegt werden könnten. Zudem sind bei größeren Bauvorhaben künftig Verkehrsprognosen zu erstellen, um zusätzlichen Ausbau- oder Ertüchtigungsbedarf am vorhandenen Verkehrsnetz erkennen und anteilig auf den Bauwerber umlegen zu können. Werden durch ein neues Baugebiet z.B. Mehrverkehre ausgelöst, die bestehende Kreuzungsanlagen, Straßen oder Geh- und Radwege überlasten, können nicht nur die Erschließungsanlagen des neuen Gebietes, sondern auch Aufwendungen zur Verbesserung der übergeordneten und von Überlast bedrohten Infrastruktur umgelegt werden.

Im Rahmen eines sog. Zwischenerwerbsmodells erwirbt ferner die Stadt vom Bauwerber Teile der künftigen Bauflächen zum Verkehrswert vor Baurechtsschaffung (meist Preis für Acker- oder Bauerwartungsland). Nach einer Baurechtsschaffung kann sie die Fläche dann zu einem höheren Preis veräußern oder selbst bebauen und partizipiert so am Planungsgewinn. Der Ankauf von Flächen soll auch im Einzelfall einer kommunalen Aufgabe dienen, für die aber etwa in Gestalt der Schaffung bezahlbaren Wohnraums oder von Gemeinbedarfsanlagen (z. B. Kindergärten, Spielplätze etc.) zahlreiche Möglichkeiten denkbar sind.

Die beantragte Aufteilung des Planungswertzugewinns wird teilweise schon praktiziert („Hitachi“-Gelände, Wohngebiet Nähe Biomasseheizkraftwerk). Dennoch gehen manche Investoren offensichtlich davon aus, dass die planungsrechtliche Aufwertung sich komplett zu ihren Gunsten auswirkt. Diese Aufwertung löst oft Zugewinne von mehr als 100 % aus, z. B. bei Umwandlung einer Gewerbe- oder Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnfläche. Sie ist somit von erheblicher Bedeutung. Daher besteht Beschlussbedarf im Sinne der Rechtseinheitlichkeit wie auch der Transparenz.

Die Verwaltung soll somit grundsätzlich, wenn ein Planungswertzugewinn zu erwarten ist, über dessen Aufteilung mit dem Investor verhandeln mit o. g. Zielrichtung. Die Ergebnisse sind dem Stadtrat noch vor einer Behandlung eines möglichen Bauleitplanverfahrens zur Entscheidung vorzulegen. Sofern kein entsprechendes Ergebnis erzielt werden kann, steht es dem Stadtrat weiter frei, Abweichungen im jeweiligen Einzelfall zu beschließen.

Die im Rahmen der Planungsgewinne erzielten Erlöse können wiederum für eigene Wohnbauprojekte (z.B. „Stadtbau“) verwendet werden oder um vor Ort festgestellten städtebaulichen Mängeln entgegenzuwirken.

Gez.

Dr. Thomas Keyßner

Gez.

Ludwig Schnur

Gez.

Rudolf Schnur

Gez.

Christoph Rabl

Gez.

Elke März-Granda

Gez.

Kirstin Sauter

Gez.

Gerd Steinberger

Gez.

Erwin Schneck