

# Baupolitische Grundsätze der Stadt Schenefeld – Entwurf

## I. Allgemeines

### a. Anwendungsbereich

Die Stadt Schenefeld gibt sich die nachfolgenden Regeln für den Abschluss städtebaulicher Verträge i.S.d. § 11 BauGB in Zusammenhang mit der Aufstellung/Änderung/Aufhebung von Bebauungsplänen (im Folgenden: Bebauungsplan), durch die zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Sie binden die Verwaltung beim Abschluss solcher Verträge und sind grundsätzlich auch von der Ratsversammlung zu beachten.

Die nachfolgend aufgeführten Grundsätze stellen gleichzeitig den Mindestinhalt beim Verkauf städtischer Grundstücke dar. Planungsbegünstigte steht in diesem Fall für Käufer.

### b. Ziel

Ziel dieser Grundsätze ist es, eine transparente Verhandlungs- und Geschäftsgrundlage bereits in der Phase der Bauvorüberlegungen zu bilden. Diese soll unabhängig vom Volumen des Bauvorhabens sein; das Konzept dient somit als Richtlinie zum Umgang sowohl mit Privatpersonen als auch mit Bauinvestoren.

Außerdem erlangt der Vorhabenträger/Planungsinteressent Investitions- und damit Kostensicherheit durch die aufgeführten Standards und die Konkretisierung der Kostenaufteilung.

Zugleich entspricht die Stadt damit ihrer sozialstaatlichen Verpflichtung und ihren selbstgesetzten Zielen im Sinne der Herstellung und Sicherung gerade preisgünstigen Wohnraums für besonders bedürftige Bevölkerungskreise.

Die Zielsetzung der Klimaneutralität wird in einheitlicher Weise verbindlich für alle Neubauvorhaben verankert.

### c. Angemessenheit

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB. Dazu soll den Planungsbegünstigten nach Abzug der Kosten nach Ziff. II. und III. mindestens ein Drittel der durch die Planaufstellung bedingten Bodenwertsteigerung verbleiben. Planungsnotwendige Kosten (Verpflichtungen nach Ziffern II. und III.) sind vom Planungsbegünstigten in jedem Fall zu tragen.

### d. Zielkonflikte

Bei Zielkonflikten innerhalb der nachfolgenden Grundsätze (II.-IV.) kann in begründeten Ausnahmefällen von einzelnen Grundsätzen auch abgewichen werden.

### e. Vertragliche Ausgestaltung

Die vertragliche Ausgestaltung erfolgt mindestens zweistufig:

#### **Stufe 1: Grundvereinbarung und Kostenübernahmevertrag**

Aus Gründen der Rechts- und Planungssicherheit ist es erforderlich, dass der Planungsbegünstigte diese baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Schenefeld vertraglich anerkennt (Grundvereinbarung). Bereits in der Grundvereinbarung (Stufe 1) wird der Anfangswert nach geltendem Planungsrecht (Bodenwert des unbelasteten Grundstücks) verbindlich festgelegt, ebenso vorbehaltlich späterer Änderungen der Ermittlungsgrundlagen auch schon der voraussichtliche Endwert.

Schon in der Grundvereinbarung hat sich der Planungsbegünstigte zu verpflichten, die Planungskosten der Stadt Schenefeld zu übernehmen (nachfolgend Ziffer II).

#### **Stufe 2: Städtebaulicher Vertrag**

Spätestens vor Beschluss des Bebauungsplans schließen die Stadt und der Planbegünstigte einen weiteren städtebaulichen Vertrag ab, mit dem die baulandpolitischen Grundsätze im konkreten Fall umgesetzt werden (Stufe 2). Dieser Vertrag kann im Falle von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gleichzeitig der Durchführungsvertrag sein. Bei Bedarf können über Teilbereiche (z. B. Erschließung) auch gesonderte Verträge abgeschlossen werden.

Das Wertgutachten des Endwertes ist, sofern sich Art und wertrelevantes Maß der baulichen Nutzung, seit der Festlegung in Stufe 1 geändert haben, fortzuschreiben.

Die Bodenwertsteigerung wird vom Gutachterausschuss des Kreises Pinneberg bestimmt. Diese Gutachtenkosten gehen zu Lasten der Stadt Schenefeld.

## f. Rechtsnachfolge und Sicherung der Vertragserfüllung

Sämtliche Pflichten der Planungsbegünstigten sind ggf. auf Rechtsnachfolger zu übertragen, und zwar grundsätzlich ohne befreiende Wirkung.

Die Erfüllung sämtlicher Vertragspflichten der Planungsbegünstigten ist in geeigneter Weise (Bürgschaft, dingliche Sicherung, ...) zu sichern.

## II. Übernahme von Planungskosten

Die Planungsbegünstigten übernehmen alle Kosten der städtebaulichen Planung für hiermit beauftragte Dritte und nicht-hoheitliche Leistungen der Verwaltung einschließlich aller erforderlichen Pläne, Gutachten und Rechtsberatung. Dazu ist möglichst frühzeitig, insbesondere bevor die Stadt kostenauslösende Maßnahmen ergreift, mit den Planungsbegünstigten ein Kostenübernahmevertrag abzuschließen. Ob die Stadt oder der Planbegünstigte von Dritten zu erbringende Planungsleistungen beauftragt, entscheidet die Stadt im Einzelfall.

Hoheitliche Leistungen sind der Transparenz halber im Anhang mit „H“ gekennzeichnet. Leistungen nach § 19 „Leistungsbild Bebauungsplan“ i. V. m. Anlage 3 HOAI 2013 werden gemäß der Honorartafel § 21 I HOAI 2013 „Honorare für Grundleistungen bei Bebauungsplänen“ berechnet. Hierbei ist jeweils von einer Mischkalkulation mit Mittelsatz der Honorarzone II auszugehen.

Fläche des Plangebietes	Honorarzone II Mittelsatz
≤ 0,5 ha	6.586 €
≤ 1 ha	10.862 €
≤ 2 ha	17.903 €
≤ 3 ha	23.967 €
> 3 ha	

Die nach der HOAI abgerechneten Verfahrensbestandteile sind in der Tabelle im Anhang mit „P“ gekennzeichnet.

Im Übrigen werden Leistungen der Verwaltung nach den aktuell gültigen *Stundensätzen auf der Grundlage der Kosten eines Arbeitsplatzes nach KGSt* berechnet.

*Die Stundensätze betragen bei Verabschiedung dieses Konzepts für*

■ *EBM, Stellv. Dezernenten, Fachbereichs- und Abteilungsleitungen* **80 €**

■ *Ingenieure, Architekten, Sachbearbeiter (geh. Dienst)* **70 €**

■ *Sachbearbeiter (Angestellt), Praktikanten, Auszubildende* **50 €**

Die verwaltungsinternen Kosten sind in der Tabelle im Anhang mit „S“ gekennzeichnet.

### **III. Infrastruktur, Erschließung und weitere Maßnahmen als Voraussetzung oder Folge des Vorhabens**

#### **a. Erschließungsanlagen**

Die Planungsbegünstigten überlassen der Stadt die erforderlichen Erschließungsflächen und tragen die Kosten für die Erschließung oder ihre Ertüchtigung für die durch den Bebauungsplan ermöglichten baulichen Anlagen und Nutzungen (Erschließungsstraßen, Abbiegespur, Kreisverkehr usw.) und für die zeitgleiche Verlegung von Leerrohren.

Erschließungsanlagen können Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung oder einer Ablösevereinbarung sein. Dienen die Erschließungsanlagen oder ihre Ertüchtigung auch anderen Zwecken, so übernehmen die Planungsbegünstigten die Kosten anteilig.

#### **b. Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Die Planungsbegünstigten überlassen der Stadt die als Ausgleichsflächen benötigten Grundstücke oder, wenn sie keine solchen haben, erstatten der Stadt den Kaufpreis oder Verkehrswert der von der Stadt bereitgestellten Ausgleichsflächen und im Zweifel den höheren von beiden.

Die Stadt entscheidet über die Ausgleichseignung angebotener Flächen. Herstellungs- und Pflegekosten für die Ausgleichsmaßnahmen tragen die Planungsbegünstigten für 20 Jahre, wenn nicht der Planungsbegünstigte eine geringere Pflegezeit als naturschutzfachlich ausreichend nachweist. Für die anschließende Zeit sind jeweils Mittel im städtischen Haushalt vorzusehen.

Soweit mit den Verpflichtungen aus dieser Bestimmung (lit. b.) der Stadt eigener Aufwand nicht entsteht, entfällt auch ein Kostenersatz aus der **2013 in Kraft getretenen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen** nach den §§ 135 a bis 135 c BauGB (Ausgleichsmaßnahmen). In entsprechender Anwendung dieser Bestimmung überlassen die Planungsbegünstigten Grundstücke und tragen sie Kosten auch für naturschutzrechtlich sonst gebotenen Ausgleich (Natura 2000, FFH, Vogelschutz, Artenschutz, Baumschutz, **Europäische Wasserrahmenrichtlinie**).

#### **c. Kita, Kindergärten, Schulen und andere kommunale Einrichtungen**

Die Planungsbegünstigten übernehmen nach Wahl der Stadt entweder die Herstellungskosten der für das Plangebiet bzw. Vertragsgrundstück zusätzlich erforderlichen Kindergartenplätze, Kleinkindergruppenplätze (U3), Schulen oder anderer kommunalen Einrichtungen oder die Ablösung dieser Verpflichtungen, wenn sie die Befriedigung dieses Bedarfs nicht anderweitig nachweisen und sichern. Ob als Voraussetzung oder infolge des Vorhabens ein Ausbau oder die Herstellung der genannten Einrichtungen erforderlich ist, bestimmt sich nach einem von der Ratsversammlung gesondert zu beschließenden Konzept. In dem Konzept wird der Ausbau und die Herstellung von kommunalen Einrichtungen dem Bedarf durch neue Bebauungspläne nachvollziehbar und in bestimmten zeitlichen Zusammenhang zugeordnet. In dem Vertrag sind die zusätzlich erforderlichen Einrichtungen bzw. der notwendige Ausbau von bestehenden Einrichtungen konkret zu benennen.

#### **d. Grünflächen**

Die Planungsbegünstigten tragen – ggf. anteilig – die Kosten der Herstellung der für das Vorhaben notwendigen öffentlichen Grünflächen einschließlich Grunderwerb und überlassen diese Grünflächen unentgeltlich der Stadt.

### **IV. Besondere Anforderungen**

#### **a. Geförderter oder preisgedämpfter Wohnungsbau**

Soweit durch den Bebauungsplan Baurecht für mehr als 400 m<sup>2</sup> Bruttogeschosfläche i.S.d. § 16 Abs. 2 Z. 2 oder mehr als drei Wohneinheiten neu entsteht, haben die Planungsbegünstigten innerhalb von drei Jahren ab Baurecht auf **30 %** der neu geschaffenen Wohngeschoßfläche (§ 20 Abs. 3 S. 1 und 2 BauNVO) öffentlich geförderten oder förderbaren Wohnungsbau entsprechend dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm (Mietwohnraumförderung oder

Förderung von selbst genutztem Wohneigentum) herzustellen und bei Inanspruchnahme der Förderung entsprechend den Förderbedingungen, sonst wie der preisgedämpfte Mietwohnungsbau, zu sichern.

Die Stadt kann für bis zu 10 % der maßgeblichen Geschoßfläche zulassen, dass statt geförderten Wohnungsbaus flächengleich preisgedämpfter Mietwohnungsbau entsteht. Preisgedämpfter Mietwohnungsbau setzt voraus, dass

(1.) für den Wohnraum ab Fertigstellung eine Mietpreisbindung für 20 Jahre mit einer Anfangsmiete von 8,00 € gilt,

(2.) die Vermietung analog zum jeweils aktuellen Wohnraumförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein ausschließlich an Haushalte erfolgt, die max. (25 %) über den Einkommensgrenzen der Landesförderung für Eigentum liegen, und

(3.) die Voraussetzungen angemessen (Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen) gesichert sind.

Die Miete von 8,00 €/m<sup>2</sup> kann – ggf. – entsprechend der sich aus Erhebungen/Fortschreibungen ergebenden durchschnittlichen Veränderung angepasst werden.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann die Stadt zulassen, dass die Verpflichtung auf anderen Grundstücken in einer Entfernung bis zu max. 300 m vom Vorhabengrundstück an einem städtebaulich geeigneten Standort, auch durch Dritte, erfüllt wird. Besondere städtebauliche Gründe sind, dass die Mietpreisbindung am Alternativstandort 25 Jahre beträgt und soziale Stabilität am Alternativstandort gegeben ist (Anteil Haushalte mit Anspruch auf Wohnberechtigungsschein ist unter Berücksichtigung der Planung < 50 %, Bezugsebene ist der statistisch festgelegte Baublock).

Zur Ablösung der Herstellungspflicht kann die Stadt das Angebot des Eigentümers annehmen, ihr 20 % der betroffenen Grundstücksfläche unentgeltlich abzutreten. Ist die Umsetzung auf dem Grundstück nicht zumutbar, kann die Herstellungspflicht durch Zahlung eines Betrages in Höhe von 20 % des Verkaufspreises für die sonst für den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau genutzte Fläche an die Stadt abgelöst werden. Die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus ist in der Regel nicht zumutbar, soweit der Planungsbegünstigte nachweislich wegen begrenzter Haushaltsmittel keine Förderung für den geförderten Wohnungsbau erhält oder die neu geschaffene Wohngeschossfläche weniger als 400 m<sup>2</sup> beträgt oder weniger als vier Wohneinheiten. Die Stadt kann zur Abwendung der Unzumutbarkeit Ausnahmen zulassen, insbesondere bestimmen, dass der Planungsbegünstigte statt geförderten Wohnungsbau auf den entsprechenden Flächen zusätzlich preisgedämpften Mietwohnungsbau herstellt.

Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Vertragsstrafe vorzusehen i.H.v. 30 % des dann aktuellen Verkehrswerts des von der Verpflichtung betroffenen Grundstücks, gegebenenfalls anteilig. Den Verkehrswert ermittelt der Gutachterausschuss des Kreises Pinneberg auf Kosten des Planungsbegünstigten.

Die Stadt ist verpflichtet, diese Mittel zur Förderung von Maßnahmen im geförderten Wohnungsbau einzusetzen und den entsprechenden Nachweis zu erbringen.

Die vorstehenden Verpflichtungen gelten entsprechend, wenn Baurecht für andere als Wohnnutzungen geschaffen wird, soweit dadurch Wohnflächen entfallen.

#### **b. Mindestanteil für Wohnen und Mischung von Wohnungsgrößen**

Zur Vermeidung einseitiger Strukturen legt die Stadt den Mindestanteil für Wohnen sowie das Mischungsverhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe einzelfallbezogen fest.

#### **c. Energetische und Klimaschutz Anforderungen**

Alle neu zu errichtenden Gebäude müssen die Anforderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) in ihrer jeweils gültigen Fassung erfüllt werden.

Ziel ist eine CO<sub>2</sub>-Neutralität im Rahmen der Zielsetzungen der Klimaziele der Stadt Schenefeld zu gewährleisten.

Die Gebäude sind ohne die Verbrennung von Öl, Kohle oder Erdgas zu wärmen.

Bei Bauvorhaben mit mehr als 400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ist ein Energiekonzept vorzulegen, das verschiedene Möglichkeiten der Energieversorgung und jeweils auch den Anschluss an vorhandene Wärmenetze bzw. Versorgungsanlagen bzw. eine gemeinschaftliche Lösung unter Einbeziehung des umliegenden Gebäudebestands untersucht. Die Variante mit den niedrigsten CO<sub>2</sub>-Emissionen ist umzusetzen, sofern sie auf Basis einer Lebenszykluskostenanalyse wirtschaftlich darstellbar ist.

Zur Verbesserung des Stadtklimas, der Förderung und dem Erhalt der Biodiversität und zur weitergehenden CO<sub>2</sub>- Bindung sind Gebäude ab einer Bruttogeschossfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> bzw. ab einer Größe von mehr als drei Wohneinheiten zu begrünen und ein bewässertes Gründach oder bewässerte Fassadenbegrünungen vorzusehen.

Alle Gebäude sind mit Solaranlagen auszustatten.

Mit Einschränkung stehen den Planungsbegünstigten zur Erstellung des Energiekonzeptes Fördermittel zur Verfügung. Die Stadt stellt auf Wunsch Kontakte zu lokalen Energieberatern her.

Alle neu zu errichtenden Gebäude sind für jede Wohnungseinheit mit intelligenten Stromzählern und jeweils einer Wallbox für Elektromobilität für Pkw und Fahrrad vorzusehen.

Es sind überdachte und gesicherte Fahrradabstellanlagen vorzusehen, je Bewohner\*in das Abstellen von mindestens einem Fahrrad ermöglicht.

#### **d. grünpflegerische Festsetzungen**

- max. Versiegelungsgrad
- Ausschluss von Schotterflächen
- Nisthilfen an Gebäuden (→ NABU, Frau Mulsow)
- großkronige Bäume
- Hecken

#### **e. Schlüsselgrundstücke**

Bauflächen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (sog. städtebauliche Schlüsselgrundstücke) sind bei entsprechendem Bedarf für bestimmte, im Stadtteil erforderliche Funktionen wie z.B. Nahversorgung (Ladengeschäfte), Dienstleistungen oder soziale Infrastrukturen zu reservieren.

#### **f. Gestaltqualität**

Zur Förderung der städtebaulichen Qualität sind Qualifizierungsverfahren gefordert. D.h. je nach Situation ist die städtebauliche Qualität über Wettbewerbe, Mehrfachbeauftragungen, Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans oder ggf. Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat der Stadt Schenefeld sicherzustellen.

## ANHANG

S = Stadt, Verwaltungsinterne Kosten

H = Hoheitliche Aufgaben der Stadtverwaltung

P = Planung nach HOAI, von Planungsbüros zu erbringen

### I. Aufstellungs- / Einleitungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 / § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB), Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Zusammenstellen und Werten des vorhandenen Grundlagenmaterials	P
2. Erfassen der abwägungsrelevanten Sachverhalte	
3. Ortsbesichtigungen	
4. Festlegen ergänzender Fachleistungen und Formulieren von Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer fachlich Beteiligter, soweit notwendig	
5. Analysieren und Darstellen des Zustandes des Plangebiets, soweit für die Planung von Bedeutung und abwägungsrelevant, unter Verwendung hierzu vorliegender Fachbeiträge	
6. Mitwirken beim Festlegen von Zielen und Zwecken der Planung	
7. Erarbeiten des Vorentwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die frühzeitigen Beteiligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs	
8. Darlegen der wesentlichen Auswirkungen der Planung	
9. Berücksichtigen von Fachplanungen	
10. Abstimmen des Vorentwurfes für die frühzeitigen Beteiligungen in der vorgeschriebenen Fassung mit der Stadt	
11. Erstellen von Vorlagen für die Ausschüsse und die Ratsversammlung	S
12. Erstellen von Präsentationen für die Sitzungen der Ausschüsse und der Ratsversammlung	
13. Beraten in den Ausschüssen und Beschluss in der Ratsversammlung	H
14. evtl. Ergänzen des Vorentwurfs und der Begründung gemäß Beschluss	P

### II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

1. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- / Einleitungsbeschlusses und des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	H
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen ins Internet	S
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen	H
4. Mitwirken an der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich Erörterung der Planung; Protokoll des Erörterungstermins	P

### III. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) (§ 4 Abs. 1 BauGB)

1. Erstellen eines Anschreibens und Versand an die TöB	H
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen ins Internet	S
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen	H
4. Mitwirken an der frühzeitigen Beteiligung der TöB; insbesondere Durchführen des Scopings, schriftlich oder im Rahmen eines Scoping-Termins	P
5. Mitwirken an der frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden	

### IV. Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Auslegungsbeschluss

1. Erarbeiten des Entwurfes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für die Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs	P
2. Mitwirken bei der Abwägung der Stadt zu Stellungnahmen aus frühzeitigen Beteiligungen	
3. Abstimmen des Entwurfs mit der Stadt	
4. Erstellen von Vorlagen für die Ausschüsse und die Ratsversammlung	S
5. Erstellen von Präsentationen für die Sitzungen der Ausschüsse und der Ratsversammlung	
6. Beraten in den Ausschüssen und Beschluss in der Ratsversammlung	H
7. evtl. Ergänzen des Entwurfs und der Begründung gemäß Beschluss	P

### V. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

1. Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses	H
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen ins Internet	S
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen	H
4. Mitwirken an der Öffentlichkeitsbeteiligung	P

### VI. Beteiligung der TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)

1. Benachrichtigen der TöB von der öffentlichen Auslegung	H
2. Einstellen der entsprechenden Unterlagen ins Internet	S
3. Entgegennehmen und Weiterleiten der Stellungnahmen	H
4. Mitwirken an der Beteiligung der TöB	P
5. Mitwirken an der Abstimmung mit den Nachbargemeinden	

## VII. Plan zur Beschlussfassung und Satzungsbeschluss

1. Erarbeiten des Planes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für den Beschluss durch die Stadt	P
2. Mitwirken bei der Abwägung der Stadt zu Stellungnahmen, insbesondere Erstellen der Abwägungsvorschläge	
3. Erstellen von Vorlagen für die Ausschüsse und die Ratsversammlung	S
4. Erstellen von Präsentationen für die Sitzungen der Ausschüsse und der Ratsversammlung	
5. Beraten in den Ausschüssen und Beschluss in der Ratsversammlung	H

## VIII. Ausfertigung und Bekanntmachung

1. Erstellen des Planes in der durch Beschluss der Stadt aufgestellten Fassung	P
2. Mitteilen des Ergebnisses zur Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Abwägungsergebnis)	S
3. Ausfertigen der Satzung	H
4. in den Fällen des § 10 Abs. 2 BauGB Anschreiben an den Kreis Pinneberg mit Genehmigungsantrag	
5. nach Genehmigung durch den Kreis Pinneberg bzw. in den übrigen Fällen ortsübliche Bekanntmachung	
6. Aktualisierung GIS	S

Gutachterkosten sind nicht Bestandteil der Tabelle und separat zu betrachten.

Entwurf:

- Mathias Schmitz, Grüne Schenefeld
- Ronald Vierke, SPD Schenefeld

Vorlage: baupolitische Grundsätze Radolfzell