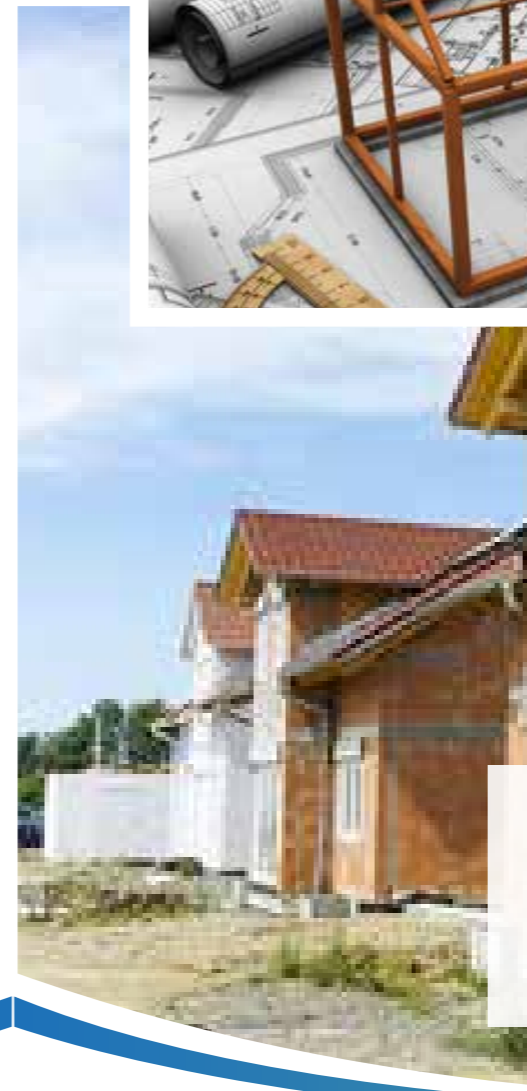




Grundsätze und Richtlinien der Baulandpolitik der Stadt Taunusstein



Ankauf

Ansprechpartner

Ingo Wehling
Rathaus, 1. OG, Zimmer 134
Tel.: 06128/241-211
Fax: 06128/241-272
E-Mail: ingo.wehling@taunusstein.de

Jonathan von Philipsborn
Rathaus, 1. OG, Zimmer 133
Tel.: 06128/241-218
Fax: 06128/241-272
E-Mail: jonathan.vonPhilipsborn@taunusstein.de

Grundsätze und Richtlinien der Baulandpolitik der Stadt Taunusstein - Ankauf

I. Grundsatz

Die Stadt Taunusstein ist in der Planungsregion Südhessen als Mittelzentrum ausgewiesen und dem Verdichtungsraum zugeordnet.

Die Mittelzentren sind u.a. Standorte für eine über die eigene Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit und Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben. Gemäß einem Grundsatz der Landesplanung sollen die Funktionen der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

Ein Beitrag zur Sicherung dieser Funktionen soll eine gezielte Baulandpolitik sein. Siedlungsentwicklung muss aktiv und in einem breiten Maßnahmenmix für Taunusstein betrieben werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, die Wohnqualität in Taunusstein zu halten und zu verbessern.

Grundlage hierfür soll eine stabile bis leicht steigende Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Taunusstein sein. Dies bedeutet einer sich abzeichnenden negativen demografischen Entwicklung entgegen zu wirken und damit einhergehend die Sicherung des Aufkommens an Einkommenssteuer und eine langfristigen Auslastung der Infrastruktur zu gewährleisten.

Gemäß den Beschlüssen zur Strategie „Stadtentwicklung – Schwerpunkt bauliche Entwicklung“ sind u.a. vorgesehen, die Schließungen innerörtlicher Baulücken bzw. eine Nachverdichtung und die Erschließung von Grundstücken in Ortsrandlagen, aber auch von Außenbereichsgrundstücken (unter anderem auch die im Regionalplan/Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungszuwachsf lächen bzw. Wohnbauflächen). Solche Grundstücke sollen durch einen möglichst geringen Kostenaufwand bebaubar gemacht werden, um letztendlich die Vergabe von preisgünstigen Baugrundstücken, insbesondere nach sozialen und familienfreundlichen Gesichtspunkten, zu gewährleisten.

Durch die Bereitstellung von günstigem Bauland sollen Interessenten dazu bewogen werden, ein Eigenheim in Taunusstein zu schaffen. Es soll u.a. der Abwanderung von jungen Menschen in der Familiengründungsphase entgegengewirkt bzw. die Rückkehr von Taunussteinern unterstützt werden. Außerdem soll die Ansiedlung von Neubürgern die nachhaltige Bevölkerungsentwicklung und eine positive Entwicklung der Altersstruktur fördern.

Voraussetzung ist in allen Fällen, dass grundlegende Fragen der verkehrlichen Erschließung, des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes einer Bebauung nicht entgegenstehen. In jedem Fall ist vor einer Ausweisung als Bauland eine Vorprüfung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt durchzuführen.

Um die genannten Ziele zu erreichen, soll möglichst Bauland nur in solchen Gebieten ausgewiesen werden, die im Eigentum der Stadt stehen.

Ein Anspruch gegenüber der Stadt auf Ankauf besteht nicht.

Die Stadt Taunusstein ist, unabhängig vom Stand der Ankäufe nach dieser Richtlinie, nicht verpflichtet ein Bauleitplanverfahren durchzuführen und bleibt in ihren Planungsentscheidungen frei.

Der Ankauf von Gewerbegrundstücken erfolgt nicht nach diesen Ankaufsrichtlinien

II. Erwerb von Grundstücken, die zur Bebauung vorgesehen sind

Der Magistrat wird beauftragt, Grundstücke zur späteren Ausweisung als Bauland zu folgenden Bedingungen und Konditionen zu erwerben.

1. Bei Verkauf des gesamten Grundbesitzes in diesem Gebiet unter Verzicht auf eine Rückübertragung eines Baulandanspruches

Kaufpreis für die gesamten in den B-Plan fallenden Grundstücke in:

- Bleidenstadt, Hahn, Neu Hof, Wehen 50,00 EUR pro qm
- Orlen, Seitzenhahn 45,00 EUR pro qm
- Hambach, Niederlibbach, Watzhahn, Wingsbach 40,00 EUR/pro qm

2. Der Kaufpreis wird fällig, nachdem die Stadt Taunusstein die notwendigen Flächen für die Ausweisung des jeweiligen Baugebietes erwerben konnte.

3. Bei Verkauf der gesamten in das geplante Bebauungsgebiet fallenden Fläche an die Stadt Taunusstein mit einem Anspruch auf Rückübertragung von maximal 30 % - höchstens aber max. 4 Bauplätze - der veräußerten Fläche als noch nicht erschlossene Baufläche, sofern der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt, werden nur 70 % der Grundstücksfläche entschädigt. Sollte die Höchstzuteilung greifen, so erhält der Alteigentümer für die nicht zugeteilte Fläche aus den max. 30 % den Kaufpreis gemäß Ziffer 1 dieser Richtlinien. Der noch erschließungsbeitragspflichtige Baulandanspruch wird später nicht mehr durch einen Flächenbeitrag, wie er im normalen Baulandumlegungsverfahren ansonsten üblich ist, reduziert. Die Erschließungs-, Wasser-, Abwasser- und Kostenersatzbeiträge und die Hausanschlusskosten für Wasser und Abwasser sind in voller Höhe für die gesamte Rückübertragungsfläche vom Alteigentümer zu zahlen.

Der Kaufpreis für 70 % der Baugebietsfläche beträgt in:

- Bleidenstadt, Hahn, Neu Hof, Wehen 35,50 EUR pro qm
- Orlen, Seitzenhahn 31,50 EUR pro qm
- Hambach, Niederlibbach, Watzhahn, Wingsbach 27,50 EUR pro qm

4. Der Verkäufer hat jedoch nur dann einen Rechtsanspruch auf Rückübertragung seiner Teilfläche als Bauland, wenn die übrige von der Stadt erworbene Fläche ebenfalls als Bauland ausgewiesen wird. Trifft dies nicht zu, wird die Stadt von Regressansprüchen jeder Art freigestellt.

5. Sollte der Bebauungsplan innerhalb von 10 Jahren nach Aufstellungsbeschluss nicht zur Rechtsverbindlichkeit gelangen und/oder die Mittel im Haushaltsplan der Stadt Taunusstein nicht bewilligt bzw. die Genehmigung der Haushaltssatzung durch die Genehmigungsbehörde versagt werden, wird der Kaufvertrag rückabgewickelt. Die Kosten für die Rückabwicklung trägt die Stadt Taunusstein.

6. Der Kaufpreis ist fällig und zahlbar 4 Wochen nach schriftlicher Mitteilung des Notars/der Notarin über die Eintragung der Eigentumserwerbsvormerkung, Vorlage der Bodenverkehrsgenehmigung des Amtes für den ländlichen Raum in Limburg, nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und Genehmigung der Haushaltssatzung zur Bereitstellung der Finanzierungsmittel durch die Genehmigungsbehörde sowie das keine Einwände erhoben werden, die eine Realisierung des Baugebietes unmöglich machen.

7. Inkrafttreten
Diese Grundsätze und Richtlinien treten am 28.02.2020 in Kraft. Gleichzeitig treten die Grundsätze und Richtlinien vom 24.03.2018 außer Kraft.