

© August 2019, Dinslaken

Dinslakener
Flächenentwicklungsgesellschaft
mit beschränkter Haftung –
DIN FLEG mbH
Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken
T: +49 2064 6010-590
din-fleg@dinslaken.de
www.din-fleg.de

Stadt Dinslaken
Technisches Rathaus
Hünxer Straße 81, 46537 Dinslaken
www.dinslaken.de

goldmarie design

Bezahlbarer Wohnraum wird immer knapper. Der Verlust an Sozialwohnungen, eine gesteigerte Wohnraumnachfrage und damit einhergehend ein hohes Preisniveau erfordern neue Wege und Handlungsansätze, um dieses Problem aktiv anzugehen. Denn auch für die nächsten Jahre wird nach aktuellen Prognosen ein erheblicher zusätzlicher Bedarf an Wohnraum vorausgesagt.

Ziel der Dinslakener Wohnungspolitik ist es deshalb, neue Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen und insbesondere kostengünstigen Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung zu schaffen. Hierzu möchte die Stadt Dinslaken in der Kooperation mit den Grundstückseigentümern einen größeren Einfluss nehmen, um dieses Ziel durchsetzen zu können. Zur Sicherung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele hat der Rat der Stadt Dinslaken im Jahr 2017 daher die Einführung eines Kooperativen Baulandmodells für die Stadt Dinslaken beschlossen.

WAS IST DAS KOOPERATIVE BAULANDMODELL?

Das Baulandmodell ist eine Steuerungsmöglichkeit, um eine sozialgerechte Bodennutzung sicherzustellen. Unter dem Begriff „Baulandmodell“ wird zunächst die grundsätzliche Festlegung einer Strategie für die kommunale Baulandentwicklung und das Flächenmanagement einer Kommune verstanden. Das Kooperative Baulandmodell der Stadt Dinslaken setzt voraus, dass die Eigentümer und die Stadt Dinslaken das gleiche Entwicklungsinteresse verfolgen. Eine Entwicklung tritt nur ein, wenn beide Seiten sich auf eine gemeinsame und kooperative Vorgehensweise verständigen. Entsprechend steht am Anfang immer die Erklärung des oder der Planungsbegünstigten, die Fläche nach den Grundsätzen des Modells und in Kooperation mit der Stadt Dinslaken entwickeln zu wollen.

Das Baulandmodell regelt, dass ab einer zu überplanenden Fläche von rd. 5.000 m² und vor Einleitung eines Planverfahrens die Stadt Dinslaken grundsätzlich Eigentümerin von mindestens 30 % der Fläche wird. Durch das aktive Engagement und den Teilerwerb der Stadt Dinslaken erhält der private Eigentümer eine hohe Planungssicherheit bei der Flächenentwicklung. Im Gegenzug kann die Stadt Dinslaken ihre übergeordneten städtebaulichen, sozial- wie wohnungspolitischen Entwicklungsziele umsetzen und Kosten der Baulandentwicklung sowie der Planungsfolgekosten (Infrastruktur) refinanzieren.

WAS SIND DIE VORTEILE FÜR SIE ALS PRIVATEIGENTÜMER?

- > geteiltes Planungsrisiko von Stadt und Eigentümern
- > hohe Planungssicherheit aufgrund der Initiative und des Miteigentums der Stadt Dinslaken als Entwicklungspartner (Eigeninteresse)
- > frühzeitige Kostenklarheit, anteilige Kostentragung und Möglichkeit der Kostenabgeltung im Rahmen der Umlegung
- > Mitwirkung der Eigentümer in einem transparenten Planungsprozess
- > Bodenwertsteigerung durch die Umwandlung von Flächen zu baureifem Land

Das kooperative BAULAND MODELL

der Stadt Dinslaken

DIE SCHRITTE DES KOOPERATIVEN BAULANDMODELLS

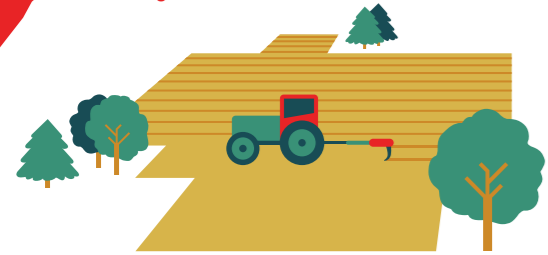


1

PRIVATES GRUNDSTÜCK

Am Anfang steht immer die Erklärung der Eigentümer, ihre Fläche nach den Grundsätzen dieses Modells und in Kooperation mit der Stadt Dinslaken entwickeln zu wollen.

Agrarland



Zur planerischen Vorbereitung der Entwicklung eines Gebietes wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Es beinhaltet die ganzheitliche Darstellung aller relevanten städtebaulichen Aspekte einer Flächenentwicklung (Bebauung, Erschließung, Grünstrukturen etc.). Das Konzept bildet die Plangrundlage für das Bauleitverfahren.

ENTWICKLUNGSKONZEPT



2

STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

In städtebaulichen Verträgen werden die wesentlichen Vereinbarungen der gemeinsamen und kooperativen Vorgehensweise festgehalten (u. a. Entwicklungsziele, Erschließung, Kostenverteilung und Folgekostenregelung). Zudem steht am Anfang der Abschluss eines Kaufvertrages über den Ankauf von mind. 30% der Fläche zum aktuellen Bodenwert durch die Stadt Dinslaken.

3



4

BAULEITPLANVERFAHREN

Im formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) wird der Bebauungsplan für das Plangebiet aufgestellt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne regeln die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden detailliert und allgemeinverbindlich.

5

UMLEGUNG

Die Umlegung ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren der Bodenordnung, bei dem das Eigentum garantiert wird. Sie dient dem Ziel der Verwirklichung des Bebauungsplans. Dabei werden die Grundstücke nach den Vorgaben des Bebauungsplans so neu geordnet, dass bebaubare Parzellen entstehen, die anschließend neu zugeteilt werden. Zuständig ist der Umlegungsausschuss.



Rohbauland

6

ERSCHLIESSUNG

Nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und Durchführung der Umlegung erfolgt der Bau der Erschließungsanlagen (Straßen-, Ver- und Entsorgungsnetz). Mit der Erschließung wird somit die Nutzung bzw. Bebaubarkeit der gebildeten Grundstücke ermöglicht.



Bauland



Abschließend stehen Grundstücke als baureifes Land zur Verfügung, deren Erschließung gesichert ist und die nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans baulich nutzbar sind.

BAUREIFES LAND

7