

Leitlinien für die kooperative Entwicklung von Bauland mit Dritten

Die Entwicklung von Baugebieten im vollständigen kommunalen Zwischenerwerb erfolgt durch den Eigenbetrieb Grundstücksentwicklung und hat für die Stadt Salzgitter erste Priorität.

Die Stadt Salzgitter vereinbart dabei mit den einzelnen Grundstückseigentümern notarielle Kaufangebote über den Erwerb der Grundstücke, die als Wohnbaugebiet entwickelt werden sollen. Unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein ortsüblicher Preis für Bauerwartungsland zugrunde gelegt.

Zusätzlich soll die Entwicklung von Wohnbaugebieten durch private Investoren bzw. Erschließungsträger unter folgenden Voraussetzungen ermöglicht werden.

Die Entwicklung von Wohnbaugebieten durch private Investoren bzw. Erschließungsträger auf der rechtlichen Grundlage von städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen gemäß § 12 BauGB wird durch die Stadt Salzgitter grundsätzlich begrüßt. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Durchführung eines Planverfahrens. Voraussetzung für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen bzw. die Einleitung von Verfahren zur Aufstellung von Vorhaben- und Erschließungsplänen ist die Vorlage eines schlüssigen und überzeugenden Erschließungs-, Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes sowie der Nachweis der rechtlich gesicherten Herrschaft über das Grundstück durch den Vorhabenträger.

Die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind barrierearm herzustellen, um dem demographischem Wandel Rechnung zu tragen. Bauordnungsrechtliche und sonstige rechtlichen Vorschriften sind hiervon unbenommen.

Die Entwicklung der Baugebiete erfolgt nachhaltig und bodensparend. Neue Wohnformen sollen berücksichtigt werden. Es ist durch den Vorhabenträger zusätzlich ein Energiekonzept, ein Konzept für den Umgang mit dem Niederschlagswasser sowie ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

Grundsätzlich geht die Stadt Salzgitter bei der kooperativen Entwicklung von Bauland von der Tragung aller Kosten (z.B. für Planung, Infrastruktur-, soziale Infrastruktur) durch den Vorhabenträger aus, wenn die Stadt nicht selber Eigentum an den (Teil)Flächen erwirbt und somit an der Wertschöpfung des Bodens beteiligt wird. Alternativ können Teile der Planung und Herstellung der Infrastrukturen durch den Vorhabenträger oder einem von ihm beauftragten Dritten nach Abstimmung mit der Stadt Salzgitter selbstständig erbracht werden.

Es wird davon ausgegangen, dass der durch das Baugebiet entstehende Bedarf an Krippen- und Kitaplätzen durch den Vorhabenträger gedeckt wird. Alternativ kann eine Ablösung der Plätze mit der Stadt Salzgitter vertraglich vereinbart werden. Die Kosten liegen aktuell bei 35.000,00 € pro Platz und sollen jährlich indiziert werden.