

haben anzuwenden, zu deren Genehmigung die Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP), eines Bebauungsplanes oder einer Satzung erforderlich ist. Dies gilt auch für Grundstücke, für die kein Bebauungsplan besteht, wenn sie nicht oder nur unzureichend erschlossen sind.

Eine Ausnahme stellen Grundstücke dar, für die bereits ein Rechtsanspruch auf Baugenehmigung besteht. Sie sind von diesem Modell ausgenommen.

Wer ist Ihr Ansprechpartner?

Leiter des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung
Dieter Hoffmans
Hindenburgstraße 58
41352 Korschenbroich
Telefon: 02161/613-134
Fax: 02161/613-106
E-Mail: dieter.hoffmans@korschenbroich.de

Leiter des Amtes für Liegenschaften, Hans Dieter Clemens
Hindenburgstr. 56
41352 Korschenbroich
Telefon: 02161/613-201
Fax: 02161/613-109
E-Mail: hansdieter.clemens@korschenbroich.de

Ihre Ansprechpartner erreichen Sie zu den allgemeinen Öffnungszeiten der Verwaltung (montags bis freitags von 8.30 bis 12 Uhr und donnerstags zusätzlich von 14 bis 18 Uhr). Termine können selbstverständlich auch individuell vereinbart werden.

Impressum:

Herausgeber: Stadt Korschenbroich - Der Bürgermeister
Redaktion & Wirtschaftsförderung/Geschäftsstelle des
Umlegungsausschusses
Gestaltung: in Zusammenarbeit mit dem Büro für Presse- &
Öffentlichkeitsarbeit
3. Auflage: 100 Exemplare
Stand: Oktober 2006



Das Korschenbroicher Bauland-Modell

Eine Information für Eigentümer und Anwender



Mit Grundsatzbeschlüssen vom 28.6.2005 und 22.9.2005 hat der Stadtrat festgelegt, dass die Bereitstellung von Bauland in der Stadt Korschenbroich künftig anders als bisher erfolgen wird.

Was hat sich geändert?

Die bisherige Angebotsplanung nach rein städtebaulichen Gesichtspunkten soll zugunsten einer an der Nachfrage orientierten Baulandpolitik aufgegeben werden. Und zwar nach folgendem Grundsatz:

Zum einen werden auf der Basis des Stadtentwicklungskonzeptes neue städtebauliche Planungen nur dann betrieben, wenn sichergestellt ist, dass die Eigentümer auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke teilweise verzichten. Zudem sollen sich die Grundstückseigentümer an allen Kosten beteiligen, die für die Umsetzung des Baugebietes relevant sind (z. B. Planungs- und Vermessungskosten sowie Erschließungskosten). So soll eine sozial gerechtere Bodenpolitik betrieben werden, die die Allgemeinheit nicht mit Kosten belastet, die sich aus der Verwirklichung eines Baugebietes ergeben würden.

Wie soll das neue Bauland-Modell umgesetzt werden?

Das Korschenbroicher Bodenmanagement ist angelehnt an Modelle, die schon in anderen Kommunen praktiziert werden. Bauland kann demnach nur dann entstehen, wenn die Eigentümer bereit sind, einen ideellen Anteil von 1/3 ihrer Grundstücksflächen der Stadt zu verkaufen - und zwar zum 2-fachen Ackerlandpreis. Dieser Kaufpreis bemisst sich an dem Richtwert für Ackerland, der vom Gutachterausschuss des Rhein-Kreises Neuss festgelegt wird.

Über den Verkauf des 1/3-Anteils und den verbleibenden 2/3-Anteil der Grundstücke schließen die Eigentümer einen Vertrag mit der Stadt. Neben den Verkaufsmodalitäten enthält dieser Vertrag Grundsatzregelungen, wie z. B.

- die Verpflichtung zur Zahlung und Übernahme eines Teils der Erschließungs- und Aufschließungskosten sowie der „nicht-rentierlichen Kosten“, entsprechend dem Grundstücksanteil
- die Herstellung der Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen
- den Zeitpunkt des Beginns der Erschließungsmaßnahmen
- die Haftungs- und Zahlungsmodalitäten
- die Darlegung der Kostentransparenz
- die Einräumung von Rücktrittsrechten
- die Fristen zur Fertigstellung des Neubaus
- Regelungen zur Reglementierung des Verkaufspreises und zum Rückbehalt.

Der Vertrag wird notariell beurkundet. Die hierin vereinbarten Regelungen werden anschließend Gegenstand eines Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Die notwendigen planungsrechtlichen Verfahren wie z. B. die Aufstellung eines Bebauungsplanes werden erst dann eingeleitet, wenn der Vertrag von den Grundstückseigentümern und der Stadt unterzeichnet wurde.

Was ist noch zu beachten?

Zuerst realisiert werden sollen Baugebiete, in denen die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer am größten ist. Sollten Eigentümer kein Interesse an einer Entwicklung zeigen, sind deren Grundstücke nicht in die Gesamtkonzeption einzubeziehen. Sie sind dann auf der Wertstufe vor der städtebaulichen Planung zu belassen. Ist die Umsetzung eines Baugebietes ohne diese Grundstücke unmöglich, dann ist das Projekt in diesem Gebiet nicht weiter zu verfolgen.

Welche Grundstücke sind von dem neuen Modell betroffen?

Das neue Bauland-Modell gilt für alle Grundstücksflächen innerhalb des Korschenbroicher Stadtgebietes und ist auf alle Bauvor-