

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	04.10.2018
Haupt- und Finanzausschuss	11.10.2018
Rat	30.10.2018

Baulandmanagement / Baulandbeschluss

Beschlussvorschlag:

Dem vorgelegten Entwurf des Baulandbeschlusses der Stadt Haan wird zugestimmt.

Sachverhalt:

In der Sitzung des SUVA am 28.09.2017 ist die Verwaltung beauftragt worden, in einer der nächsten Sitzungen in 2017 den Entwurf eines Baulandbeschlusses vorzubereiten und die Zielrichtung sowie die zu regelnden Inhalte aufzuzeigen. Darüber hinaus soll die geeignete Rechtsform einer zu gründenden Stadtentwicklungsgesellschaft geprüft werden.

Die Verwaltung hat am 23.11.2017 den Entwurf eines Baulandbeschlusses vorgelegt, dieser wurde mit Beschluss vom 23.11.2017 (SUVA) bzw. 12.12.2017 (Rat) zur Kenntnis genommen, gleichzeitig wurde die Verwaltung gebeten inhaltliche Anregungen zu den Zielen des Baulandbeschlusses zu prüfen.

- *„Förderung der Eigentumsbildung, insbesondere für Interessenten mit mittleren und niedrigeren Einkommen (sozialpolitische Zielsetzung)*
- *Reduzierung des Flächenverbrauchs, 10-Punkte-Klimaschutzprogramm als Bedingung (Ökologische Zielsetzung)*
- *Hinterfragung der vorgeschlagenen Zahl von 15 Wohneinheiten oder 2 Baukörpern, Konkretisierung dieser Vorgabe“*

Die Verwaltung hat zwischenzeitig die Anregungen mit folgendem Ergebnis geprüft.

Anregung:

Förderung der Eigentumsbildung, insbesondere für Interessenten mit mittleren und niedrigeren Einkommen (sozialpolitische Zielsetzung)

Prüfergebnis:

der Zusatz zum bisherigen Verwaltungsvorschlag wird zur Präzisierung aufgenommen.

Anregung:

Reduzierung des Flächenverbrauchs, 10-Punkte-Klimaschutzprogramm als Bedingung (Ökologische Zielsetzung)

Prüfergebnis:

Die Reduzierung des Flächenverbrauchs und die Aufnahme des „10-Punkte-Klimaschutzprogramms“ in den Katalog der ökologischen Zielsetzung wird zur Präzisierung mit aufgenommen.

Die Entscheidung wie dicht und ob an bestimmten Stellen bisher nicht bebaute Flächen neu überbaut werden sollen, ist auf Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden.

Anregung:

Hinterfragung der vorgeschlagenen Zahl von 15 Wohneinheiten oder 2 Baukörpern, Konkretisierung dieser Vorgabe

Prüfergebnis:

Aus Sicht der Verwaltung sollte nicht jeder private Bauherr bei der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses automatisch der Verpflichtung unterliegen, einen 30 % Anteil an sozialgefördertem Wohnraum zu schaffen. Insofern hatte die Verwaltung zunächst vorgeschlagen diese Grenze bei 15 WE beginnen zu lassen. Einen objektiv messbaren, eindeutigen „Grenzwert“ wird es hierzu nicht geben. Einige Kommunen legen diesen Wert bei 25 WE (u.a. Stadt Köln), andere wie die Stadt Münster legen keine Untergrenze fest, gestatten aber, für den Fall, dass der private Entwickler an einer Stelle keinen geförderten Wohnungsbau realisieren möchte oder kann, diesen an anderer Stelle im Stadtgebiet ersatzweise zu errichten.

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Wert ab der Errichtung von 10 Wohneinheiten beginnen zu lassen, somit würden auch kleinere Bauvorhaben der Verpflichtung unterliegen. Eine ersatzweise Errichtung an anderer Stelle wird hingegen nicht favorisiert, da in Haan nur begrenzt Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Die Regelung ab zwei Baukörpern automatisch die 30% Regelung anzuwenden sollte aus Sicht der Verwaltung nicht geändert werden, um so zu verhindern, dass über zwei je 9 Wohneinheiten große MFH die „10 WE-Regelung“ unterlaufen wird, gleichzeitig aber mit 18 WE fast doppelt so viele „ungebundene“ Wohneinheiten entstehen.

I. Anlass für ein Baulandmanagement:

Die Stadt Haan verfügt nur über geringen Grundbesitz, viele dieser Flächen dienen zur pflichtgemäßen Aufgabenerfüllung (u.a. Rathaus, Schulen, Straßen) oder stehen als Grünflächen zur Freiraumsicherung für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Andere Flächen sind wegen längerfristiger Nutzungsfestschreibungen (z.B. Flüchtlingsunterbringung) als Bauland auch in einer mittel- bis langfristigen Perspektive nicht entwickelbar.

Die Stadt kann daher gegenwärtig nur wenige eigene potentielle Bauflächen entwickeln, denen jedoch eine grundsätzlich hohe Bedeutung aus städtebaulicher und ökonomischer Sicht als Baulandpotential zukommt (ehem. Grundschule Bachstraße, Bürgerhausareal).

Aus Sicht einer sozialgerechten Bodennutzung bilden diese Flächen ein bedeutendes kurzfristiges Potential zur zielgruppengenauen Flächenbereitstellung an integrierten Standorten. Dieser soll überwiegend zur Unterstützung der Baureifmachung weiterer Grundstücke dienen und den Erwerb neuer Flächenpotentiale ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan sind noch größere Flächenanteile als Wohnbauland ausgewiesen, die sich jedoch alle im Eigentum privater Eigentümer befinden. In der Entwicklung dieser Flächen könnte zwar ein Großteil der Erschließungs- und Teile der Infrastrukturfolgekosten auf private Entwickler übertragen werden, allerdings verbliebe auch weiterhin ein nicht kleiner Teil der sozialen Infrastrukturkosten zu Lasten des städtischen Haushaltes. Auf die preisliche Entwicklung des Bodenpreises und die Vergabe der Grundstücke an bestimmte Bevölkerungsgruppen hätte die Stadt auch weiterhin keinen Einfluss.

II. Ziele des zukünftigen Baulandmanagements

Die Stadt Haan will daher zukünftig im Rahmen ihres Baulandmanagements das Schaffen von Planungsrechten, deren Umsetzung und bei Vorliegen der Voraussetzungen auch die Vergabe von Baugrundstücken aktiv steuern. Sie möchte eine Verzahnung von Planung und Planungsumsetzung erzielen.

Sie wird hierzu eine Stadtentwicklungsgesellschaft gründen. (s. 61/249/2018)

Die Stadt Haan setzt aber auch weiterhin auf das Engagement und die Einbindung Privater in die Baulandentwicklung, sofern diese quantitative und qualitative wohnungsstrukturelle Vorgaben umsetzen bzw. Bindungen eingehen.

Ziel eines zukünftigen Baulandmanagements ist eine bedarfsgerechte Baulandvorsorge. Die Stadt Haan strebt an, eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen den Planungsbegünstigten (Grundstückseigentümer bzw. der Investoren) und ihr selbst zu erreichen.

Folgende detaillierte Zielsetzungen verfolgt die Stadt Haan mit einem Baulandmanagement:

Sozialpolitische Zielsetzungen:

- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnbauland für bestimmte Bevölkerungsgruppen (sog. „Einheimischer Modelle“)
- Förderung der Eigentumsbildung, insbesondere für Interessenten mit mittleren und niedrigeren Einkommen
- Verbesserung des Wohnbauangebots im geförderten Wohnungsbau durch Festlegung einer Quote

ökonomische Zielsetzungen:

- Dämpfung der Baulandpreise für Wohnen
- Angemessene Beteiligung der Planungsbegünstigten an der Wertschöpfung unter Teilverzicht auf Wertsteigerung
- Refinanzierung der Folgekosten für technische und soziale Infrastruktur

Städtebauliche Zielsetzungen:

- Steuerung der Stadtentwicklung durch Bereitstellung von Grundstücken an geeigneten Standorten
- Kommunalen Einfluss auf die Realisierung der städtebaulichen Planung
- Einfluss auf gestalterische/architektonische Qualitäten

Ökologische Zielsetzungen:

- Vermeidung von Baulücken
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen
- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Anwendung des 10-Punkte-Klimaschutzprogramms

III. Baulandbeschluss:

Der Baulandbeschluss ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Anlage:

Baulandbeschluss der Stadt Haan