

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 023/2011
Beschlussvorlage		
Wirtschaftsförderung	öffentlich	☒
Bennemann, Lothar	nicht öffentlich	☐

Gremium:	TOP-NR:	Datum:
Wirtschaftsförderungs- und Grundstücksausschuss	7	09.03.2011
Haupt- und Finanzausschuss		29.03.2011
Rat der Kreisstadt Mettmann		12.04.2011

Baulandmanagement

Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Deckungsvorschlag

UMWELTBELANGE werden besonders berührt im Bereich:

☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen

BESCHLUSSVORSCHLAG

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept für ein strukturiertes Baulandmanagement zu erarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein	Enthaltungen
CDU SPD Bündnis 90 – Die Grünen FDP UBWG Die Linke Bürgermeister		

Verwaltungserläuterung:

In den vergangenen Jahren wurde ein „Baulandmanagement“ für die Kreisstadt Mettmann wiederholt ansatzweise intern und politisch diskutiert, ohne dass bislang ein Beschluss gefasst wurde.

Die Rahmenbedingungen, die für ein „Baulandmanagement“ mit den entsprechenden Beschlüssen sprechen, werden nachfolgend grob skizziert:

- Wohnbauflächen und Gewerbegrundstücke sind ein knappes Gut; dies führt zu hohen Grundstückspreisen. Hohe Grundstückspreise haben zur Konsequenz, dass sich Baulandsuchende und Investoren anderweitig orientieren.
- Wohnbau- und Gewerbeflächen werden trotz der allgemeinen demographischen Entwicklung weiterhin benötigt; deshalb sind entsprechende Flächen weiterhin auszuweisen und bereit zu stellen.
- Die Stadt hat keine größeren Wohnbauflächen im eigenen Bestand. Die derzeit ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich im privaten Eigentum. Die Überplanung stellt somit in der Regel eine „Angebotsplanung“ dar, die die Bilanz der Stadt über Jahre belastet; die planungsbedingten, teilweise erheblichen Bodenwertsteigerungen hingegen kommen den Grundstückseigentümern in vollem Umfang zu Gute. In den vergangenen Jahren wurde deshalb in die Erschließungsverträge eine nachhaltige Kostenbeteiligung durch die Investoren aufgenommen. Diese Handhabung ersetzt nach Auffassung der Verwaltung jedoch nicht ein strukturiertes Baulandmanagement.

Für eine zielorientierte Baulandstrategie, die alle Bereiche (Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Ausgleichsflächen, landwirtschaftliche Flächen) erfassen muss, sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Offenheit in der städtebaulichen Zielsetzung und Transparenz der Vorgänge
- Gleichbehandlung aller Zielgruppen mit der Konsequenz einer flächendeckenden Anwendung
- Erfordernis einer städtebaulichen Kalkulation zur Prüfung und Beurteilung der finanzwirtschaftlichen Konsequenzen und Folgekosten (einschließlich Ausgleichsflächenproblematik)
- Kriterienkatalog beim An- und Verkauf von Grundstücken durch die Stadt und die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung
- regelmäßige Erfolgskontrolle unter Heranziehung der gegebenen Rahmenbedingungen durch Rat und Verwaltung

Wesentlicher Bestandteil des Baulandmanagements ist der Grundsatzbeschluss zur Baulandbereitstellung (sog. „Baulandbeschluss“). Dieser Beschluss bindet die Grundstückseigentümer und Investoren unmittelbar in die Kommunalentwicklung mit ein, fordert und unterstützt ihre Mitwirkung. Die innere Ausgestaltung eines Baulandbeschlusses bietet viele Variationsmöglichkeiten. Die gängigen Instrumente sind:

- der kommunale Zwischenerwerb
- eine amtliche oder freiwillige Baulandumlegung
- städtebauliche Verträge oder Vorhaben- und Erschließungspläne

Der „Baulandbeschluss“ mit seinen unterschiedlichen Möglichkeiten wird strukturiert in vielen Städten und Gemeinden seit Jahren praktiziert und durch verschiedene, vom Land geforderte und geförderte Netzwerke (Forum Baulandmanagement) unterstützt und begleitet.

In den kommenden Jahren stehen für Mettmann sowohl im Bereich des individuellen Wohnungsbaus (Florastraße/Leipziger Straße), als auch im gewerblichen Bereich (mögliche Flächen Hephata) weitere Projekte an. Darüber hinaus sollten auch andere, immer wieder diskutierte Flächen (Fabrikgelände Johannes-Flintrop-Straße, Strukturierung Bismarck- und Freiheitstrasse u. a.) einbezogen werden. Die Verwaltung hält es für unerlässlich und im Rahmen eines langfristig orientierten Flächenmanagements in seiner gesamten Breite für dringend erforderlich, die erforderlichen Weichenstellungen einzuleiten und vorzunehmen.

Es ist deshalb beabsichtigt, eine auf Mettmann bezogene Konzeption zu erarbeiten, politisch zu diskutieren und durch die erforderlichen Beschlüsse abzusichern.