

KREISSTADT METTMANN Die Bürgermeisterin		Informationsvorlage		Drucksachennummer 181/2025	
3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung		öffentlich		☒	
Wilmsen, Jürgen		nicht öffentlich		☐	
Gremium:		TOP-NR:		Datum:	
Ausschuss für strategische Stadtplanung, Stadtentwicklung und Bauen		8		04.06.2025	
NRW-Initiative "Bau.Land.Leben"					
<u>Finanzielle Auswirkungen</u> Kosten Produkt Haushaltsjahr Folgekosten Haushaltsmittel stehen zur Verfügung ☐ ja ☐ nein Deckungsvorschlag					
<u>Anmerkung der Stadtkämmerin:</u>					
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich: ☐ Abfall ☐ Boden ☐ Wasserhaushalt ☐ Natur- und Artenschutz ☐ Klima ☐ Emissionen / Immissionen					

Verwaltungserläuterung:

Die CDU-Fraktion hatte zur Ausschusssitzung am 05.03.2025 eine Anfrage bezüglich der NRW-Initiative „Bau.Land.Leben“ gestellt (TOP 3a, 067/2025). Die Verwaltung hatte zugesichert, zu dieser Anfrage in einer der folgenden Sitzungen Stellung zu nehmen.

„Bau.Land.Leben“ ist eine Initiative des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Initiative wird durchgeführt von NRW.URBAN in Zusammenarbeit unter anderem mit der NRW.BANK und weiteren Organisationen als Unterstützungsangebot zur Baulandmobilisierung für Städte.

Die Initiative umfasst vier wesentliche Leistungsfelder:

- Liegenschaftsmanagement: Für jede Landesfläche die passende Nutzung ermöglichen
- Bauland aktivieren:

+ Bau.Land.Potential

Flächen priorisieren

Wohn- und Gewerbeflächenstandorte im Stadtgebiet werden systematisch für die weitere Entwicklung untereinander verglichen und hinsichtlich der weiteren konkreteren Nutzung priorisiert.

+ Bau.Land.Partner

Standorte mit Potential aktivieren

Gemeinsam mit der Kommune werden städtebauliche Entwicklungsperspektiven sowie Planungskonzepte für Flächen im Stadtgebiet erarbeitet. Darüber hinaus wird eine Standortpriorisierung mit Handlungsempfehlung erstellt. Im Fokus stehen hierbei Bereiche, die sich in privatem Eigentum befinden und zu denen bislang keine Einigung hinsichtlich einer neuen Entwicklungsperspektive erzielt werden konnte. Die Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer soll herbei geführt werden, die ökonomische und planerische Machbarkeit untersucht und möglichst eine Verbindlichkeit für die Umsetzung hergestellt werden.

+ Bau.Land.Partner+

Standorte mit Lastflächen heben

Basierend auf dem vorherigen Baustein sollen Kommunen bei einem risikoarmen Flächenerwerb unterstützt werden, sofern die Eigentümerinnen und Eigentümer bereit sind, diese zu veräußern. Aber auch Flächen, die sich schon in städtischem Besitz befinden und bisher aufgrund fehlender wirtschaftlicher Möglichkeiten nicht entwickelt wurden, können im Rahmen dieses Baustein betrachtet werden.

+ Bau.Land.Bahn

Flächen an der Bahn mobilisieren

Bahnflächenentwicklung bedarf in der Regel Spezialwissen, Erfahrung und Zeit. Kommunen werden dabei unterstützt, ob entsprechende Flächen im Stadtgebiet für eine Weiterentwicklung in Frage kommen und welche rechtlichen sowie technischen Erfordernisse dafür notwendig sind.

- Bauland entwickeln:

+ Kooperative Baulandentwicklung

Ressourcen für neue Baugebiete und bezahlbaren Wohnraum stärken

Kommunen werden dabei unterstützt, Wohnbaugrundstücke zu mobilisieren und zu entwickeln. Voraussetzung ist zumindest eine anteilige Errichtung von gefördertem Wohnungsbau.

+ Rahmenvertragsinitiative

Prozesse vereinfachen, Bauleitplanung beschleunigen

Kommunen können Planungs- und Ingenieurbüros unmittelbar und ohne eigenes Vergabeverfahren beauftragen. NRW.URBAN hat bereits eine europaweite Ausschreibung durchgeführt und Rahmenvertragspartnerschaften mit etablierten Büros abgeschlossen. Interessierte Kommunen müssen nur eine Rahmenvereinbarung mit NRW.URBAN abschließen und können danach Büros direkt beauftragen. Denn NRW.URBAN wird zur zentralen Beschaffungsstelle, während die Kommunen sekundäre Auftraggeber und Auftraggeberinnen sind.

Die Stadtverwaltung Mettmann hat die Initiative „Bau.Land.Leben“ bisher noch nicht genutzt. Eine Bewerbung zum aktuellen Aufruf bis zum 31.03.2025 ist nicht erfolgt. In einer Online- Informationsveranstaltung am 06.03.2025 wurde jedoch ein weiterer Bewerbungstermin in der zweiten Jahreshälfte 2025 in Aussicht gestellt. Die Stadtverwaltung wird sich voraussichtlich zu diesem Zeitpunkt bei „Bau.Land.Leben“ bewerben.

Auch wenn das Bewerbungsverfahren als „schlank“ bezeichnet wird, so setzt es dennoch voraus, dass ein konkreter Standort genannt werden kann (oder mehrere Standorte). Außerdem müssen – sofern möglich – Unterlagen über einen Beschluss zur aktuellen Bewerbung sowie zur Sicherstellung des kommunalen Refinanzierungsanteils beigefügt werden. Eine Bewerbung „einfach so“ machte daher wenig Sinn.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich erste in Frage kommende Flächen ermittelt.

- Bereich Bergstraße: Hier geht es primär um ein einzelnes Grundstück, dessen Bebauung seit Jahren mehr und mehr verfällt. Aber auch auf angrenzenden Grundstücken besteht zum Teil Handlungsbedarf. Daher gibt es bereits einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Denn basierend auf Regionalplan und Flächennutzungsplan ist dort nur

die Ansiedlung von Gewerbe möglich. Dies wurde jedoch bisher in Teilen von den Grundstückseigentümern nicht akzeptiert.

- Der Bereich ragt im Norden bis an die Regiobahn-Flächen heran. U.U. können diese zumindest teilweise auch mit in ein Plankonzept einbezogen werden. Insofern würde auch „Bau.Land.Bahn“ herangezogen werden können.
- Eine Ausdehnung erfolgt auch nach Osten bis zur Emil-Beerli-Straße. Hier ist vereinzelt auch historisch bedingte Wohnbebauung (ehemaligen Werkswohnungen) anzutreffen.
- Unabhängig von der geplanten Bewerbung bei „Bau.Land.Leben“ soll für diesen Bereich eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen werden (siehe separaten TOP), um die Gewerbenutzung sicherstellen zu können.
- Ein weiteres Areal könnte der Bereich am südlichen Ende der Johannes-Flintrop-Straße sein (auf der Nordseite, Ecke Schellenberg). Hier besteht bereits ein Aufstellungsbeschluss. Auf einem unbebauten Grundstücksteil wurde ein öffentlicher Parkplatz angelegt. Auch für diesen Bereich soll eine Vorkaufsrechtssatzung aufgestellt werden (siehe separaten TOP).
- Ein weiteres Areal könnte der Benninghof sein. Dessen Weiterentwicklung ist bisher an dem sehr engen möglichen Nutzungskanon gescheitert. Die Verwaltung wird hierzu jedoch das Gespräch mit der Bezirksregierung Düsseldorf suchen, inwieweit eine Erweiterung des Nutzungskanons möglich ist. Die dort vertretenen Eigentümer sind grundsätzlich zur Mitarbeit bereit. Bisher hat die Stadt Mettmann die Koordinierungsgespräche vorgenommen. Unterstützung durch „Bau.Land.Leben“ ist jedoch durchaus wünschenswert.
- Weitere Standorte / Bereiche können noch in Frage kommen. Allerdings muss hierbei immer auch der Aspekt der tatsächlichen zeitlichen wie finanziellen Umsetzbarkeit berücksichtigt werden. Ein Grund, warum die Stadt Mettmann der Initiative bisher nicht beigetreten ist.
- Ein weiterer Baustein, der für die Stadt Mettmann von Vorteil sein kann, ist die Rahmenvertragsinitiative. In den letzten Jahren war es häufig schwierig, eine ausreichende Anzahl an Planungs- und Ingenieurbüros zu finden, die ein Angebot für notwendige Gutachten abgeben. Die Rahmenvertragsinitiative würde die Arbeit deutlich vereinfachen. Die Stadt Mettmann beabsichtigt daher, dieser Initiative beizutreten.

Gez. i.A. Havlat