

|                                          |                  |                                     |                   |
|------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------|
| KREISSTADT METTMANN<br>Der Bürgermeister |                  |                                     | Drucksachennummer |
| <b>Fraktionsantrag</b>                   |                  |                                     |                   |
| Dezernat 3 Planung, Bau, Betrieb         | öffentlich       | <input checked="" type="checkbox"/> | <b>347/2026</b>   |
| Janseps, Tobias                          | nicht öffentlich | <input type="checkbox"/>            |                   |

|                             |         |            |
|-----------------------------|---------|------------|
| Gremium:                    | TOP-NR: | Datum:     |
| Rat der Kreisstadt Mettmann | 5.b     | 13.10.2026 |

Antrag der AfD-Fraktion vom 30.09.2026  
 hier: Vorläufiger Stopp der Baulandausweisung

Finanzielle Auswirkungen

Kosten (einschließl. MWSt.)

Produkt

Haushaltsjahr

Folgekosten

Mittel stehen im Haushalt zur Verfügung ☐ ja ☐ nein

Deckungsvorschlag

Fördermittel:

Anmerkung der Stadtkämmerin:

Personelle Auswirkungen:

- ☐ Pflichtaufgabe ohne Gestaltungsspielraum (= A-Leistung)
- ☐ Pflichtaufgabe mit Gestaltungsspielraum (= B-Leistung)
- ☐ Freiwillige Aufgabe (= C-Leistung)

Klima / Umweltrelevanz

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Antrag der AfD-Fraktion, die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung für die Dauer von fünf Jahren grundsätzlich einzustellen und hiervon lediglich Gewerbeflächen und Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszunehmen, wird abgelehnt.

Die Verwaltung führt die Stadt- und Bauleitplanung weiterhin bedarfsgerecht, flächensparend und unter Berücksichtigung der städtebaulichen, infrastrukturellen, ökologischen und wirtschaftlichen Auswirkungen der jeweiligen Planung fort.

| <u>Abstimmungsergebnis:</u>  |    |      |              |
|------------------------------|----|------|--------------|
|                              | Ja | Nein | Enthaltungen |
| CDU                          |    |      |              |
| FDP                          |    |      |              |
| M.U.T                        |    |      |              |
| Die Grünen                   |    |      |              |
| SPD                          |    |      |              |
| AfD                          |    |      |              |
| Zur Sache!ME                 |    |      |              |
| Trox (fraktionslos)          |    |      |              |
| Frau Dr. Lenz (fraktionslos) |    |      |              |
| Schuh (fraktionslos)         |    |      |              |
| Bürgermeister                |    |      |              |

### Verwaltungserläuterung:

Die im Antrag angesprochene angespannte Haushaltslage der Kreisstadt Mettmann erfordert auch im Bereich der Stadtentwicklung einen verantwortungsvollen Umgang mit finanziellen und personellen Ressourcen. Die Verwaltung teilt daher grundsätzlich das Anliegen, die finanziellen Auswirkungen städtebaulicher Entwicklungen frühzeitig und sorgfältig zu betrachten.

Die aus diesem Anliegen im Antrag gezogene Schlussfolgerung eines weitgehenden fünfjährigen Stopps der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist aus fachlicher Sicht jedoch nicht geeignet, dieses Ziel zu erreichen.

Der Antrag geht in wesentlichen Punkten von Annahmen aus, die der Funktion kommunaler Bauleitplanung, den unterschiedlichen Ausgangsbedingungen städtebaulicher Entwicklungen und der tatsächlichen Verteilung der hiermit verbundenen Kosten nicht hinreichend Rechnung tragen.

### **1. Bauleitplanung ist nicht mit der Ausweisung neuer Baugebiete gleichzusetzen**

Bereits der Gegenstand des Antrags bedarf einer Differenzierung. Während dessen Überschrift einen „Stopp der Baulandausweisung“ fordert, bezieht sich der Beschlussvorschlag auf die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung insgesamt.

Bauleitplanung dient jedoch keineswegs ausschließlich der Ausweisung neuer Bauflächen. Sie ist das zentrale Instrument der Gemeinde, um ihre räumliche und städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Sie dient unter anderem der Entwicklung neuer und bestehender Quartiere, der Nachverdichtung, der Wiedernutzung von Flächen, der Umnutzung von Gebäuden und Grundstücken, der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten, der Steuerung von Einzelhandel und Versorgung, der Anpassung an veränderte Verkehrs- und Mobilitätsbedürfnisse sowie der Weiterentwicklung vorhandener Ortsteile.

Ein genereller Stopp der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung würde daher erheblich weiter reichen als ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Er würde zugleich die planerische Weiterentwicklung des vorhandenen Stadtgebietes erheblich einschränken.

Dies wäre insbesondere deshalb problematisch, weil Stadtentwicklung kein statischer Prozess ist. Demografische Veränderungen, Wohnraumbedarfe, wirtschaftliche Entwicklungen, Klimaanpassung, Mobilität sowie Veränderungen der sozialen und technischen Infrastruktur erfordern eine kontinuierliche planerische Steuerungsfähigkeit der Kommune.

### **2. Ein Planungsstopp ist keine Haushaltskonsolidierung**

Der Antrag stellt einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen Bauleitplanung und kommunalen Mehrbelastungen her. Diese Betrachtung greift zu kurz.

Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten technischer Infrastruktur und mögliche Folgekosten sozialer Infrastruktur sind zunächst voneinander zu unterscheiden. Sie entstehen weder bei jedem Vorhaben in gleicher Weise noch sind sie zwangsläufig vollständig durch die Stadt zu tragen.

So können beispielsweise Planungskosten durch Vorhabenträger übernommen werden. Erschließungsmaßnahmen können je nach Konstellation durch Dritte hergestellt oder finanziert beziehungsweise über die hierfür vorgesehenen Instrumente refinanziert werden. Versorgungsinfrastrukturen für Strom, Telekommunikation oder Wärme werden ebenfalls nicht ohne Weiteres aus dem kommunalen Haushalt finanziert.

Auch bei Straßen, Entwässerung, Grünflächen oder sozialer Infrastruktur ist stets zu prüfen, welche Infrastruktur bereits vorhanden ist, welche Kapazitäten zur Verfügung stehen, welche zusätzlichen Maßnahmen tatsächlich erforderlich sind und wer hierfür Kostenträger ist.

Die im Antrag vorgenommene Addition denkbarer Kostenpositionen vermittelt daher kein belastbares Bild der tatsächlichen finanziellen Auswirkungen einer konkreten städtebaulichen Entwicklung.

### **3. Neue Flächenentwicklung bedeutet nicht zwangsläufig neue Infrastruktur**

Ebenso wenig kann aus der Entwicklung einer bislang unbebauten Fläche geschlossen werden, dass hierfür eine vollständig neue technische und soziale Infrastruktur geschaffen werden muss.

Für die wirtschaftliche und städtebauliche Beurteilung eines Standortes ist vielmehr entscheidend, wie dieser in die vorhandene Stadtstruktur eingebunden ist.

Auch bislang unbebaute Flächen können unmittelbar an bestehenden Straßen und vorhandener technischer Infrastruktur liegen und bestehende soziale, verkehrliche und sonstige Infrastruktur mitnutzen. Umgekehrt kann auch eine Entwicklung innerhalb bereits bebauter Bereiche zusätzliche Investitionen beispielsweise in Entwässerung, Verkehr oder soziale Infrastruktur erforderlich machen.

Die entscheidende Frage lautet daher nicht abstrakt, ob eine bislang unbebaute Fläche in Anspruch genommen wird, sondern welche zusätzlichen Anforderungen eine konkrete Entwicklung am konkreten Standort tatsächlich auslöst.

Eine pauschale Gleichsetzung von Baulandentwicklung, vollständiger Neuerschließung und dauerhaften kommunalen Mehrkosten wird den tatsächlichen städtebaulichen Verhältnissen nicht gerecht.

### **4. Innenentwicklung und geeignete Flächenentwicklung sind keine Gegensätze**

Die gesetzlichen und landesplanerischen Vorgaben verlangen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Möglichkeiten der Wiedernutzung, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind daher besonders zu berücksichtigen.

Daraus folgt jedoch kein generelles Verbot der Entwicklung bislang unbebauter Flächen.

Entscheidend ist eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung, die sich unter anderem an der Bevölkerungsentwicklung, der vorhandenen Infrastruktur und den konkreten Standortbedingungen orientiert.

Innenentwicklung, Nachverdichtung, Bestandsentwicklung und die bedarfsgerechte Entwicklung geeigneter, infrastrukturell angebundener Flächen sind daher nicht als gegenseitige Ausschlussalternativen zu betrachten. Sie sind vielmehr unterschiedliche Instrumente einer integrierten Stadtentwicklung.

Welche Form der Entwicklung an einem bestimmten Standort sinnvoll ist, muss anhand der jeweiligen städtebaulichen, infrastrukturellen, ökologischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beurteilt werden.

Gerade diese differenzierte Betrachtung ist Gegenstand kommunaler Stadt- und Bauleitplanung.

## **5. Auch die wirtschaftlichen Auswirkungen sind differenziert zu betrachten**

Der Antrag geht davon aus, dass die mit einer Baulandentwicklung verbundenen Ausgaben zwangsläufig die Einnahmen aus Grundsteuer und Erschließungsbeiträgen übersteigen und damit dauerhafte Netto-Mehrkosten verursachen.

Eine solche allgemeingültige Aussage lässt sich fachlich nicht treffen.

Für eine belastbare kommunalwirtschaftliche Betrachtung wären vielmehr sämtliche relevanten Auswirkungen eines konkreten Vorhabens zu untersuchen. Hierzu gehören insbesondere

- einmalige kommunale Investitionen,
- dauerhaft entstehende Unterhaltungs- und Betriebskosten,
- vorhandene und gegebenenfalls bislang nicht vollständig ausgelastete Infrastrukturkapazitäten,
- Kostenübernahmen und Investitionen durch Vorhabenträger und Versorgungsträger,
- Refinanzierungsmöglichkeiten,
- zusätzliche kommunale Einnahmen sowie
- mittel- und langfristige Auswirkungen auf die Auslastung kommunaler Infrastruktur.

Erst eine solche Betrachtung ermöglicht Aussagen darüber, welche finanziellen Auswirkungen eine konkrete städtebauliche Entwicklung für den kommunalen Haushalt tatsächlich hat.

Eine abstrakte Gegenüberstellung einer Vielzahl theoretisch möglicher Kosten mit einzelnen ausgewählten Einnahmepositionen kann eine solche Untersuchung nicht ersetzen.

## **6. Vorhandene Infrastruktur muss langfristig tragfähig genutzt werden**

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist zudem nicht allein entscheidend, welche zusätzliche Infrastruktur durch neue Entwicklungen erforderlich werden könnte.

Kommunale Infrastruktur verursacht bereits heute erhebliche Investitions-, Betriebs- und Unterhaltungskosten. Schulen, Kindertagesstätten, Straßen, Entwässerungsanlagen, Sportstätten,

öffentliche Einrichtungen und weitere kommunale Infrastruktur müssen unabhängig davon unterhalten werden, ob die Einwohnerzahl einer Stadt wächst, konstant bleibt oder zurückgeht.

Für die langfristige finanzielle Tragfähigkeit einer Kommune ist deshalb auch von Bedeutung, vorhandene Infrastruktur möglichst effizient zu nutzen und ihre Auslastung bei der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Stadtentwicklung muss daher auf demografische Veränderungen reagieren können. Dabei geht es weder um Wachstum um jeden Preis noch um die Festschreibung einer bestimmten Einwohnerzahl. Ziel muss vielmehr eine stabile und ausgewogene Stadtentwicklung sein, die Wohnraumbedarfe, Bevölkerungsstruktur und vorhandene Infrastruktur miteinander in Einklang bringt.

Ein pauschaler Verzicht auf planerische Entwicklung kann hierzu keinen Beitrag leisten.

## **7. Die vorgeschlagenen Ausnahmen lösen das grundsätzliche Problem des Antrags nicht**

Auch die vorgeschlagenen Ausnahmen für Gewerbeflächen und sozialen Wohnungsbau führen nicht zu einer fachlich tragfähigen Abgrenzung.

Zeitgemäße Stadtentwicklung erfolgt vielfach in gemischt strukturierten Quartieren. Frei finanziierter und geförderter Wohnungsbau, unterschiedliche Wohnformen, Versorgung, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen, Grün- und Freiflächen sowie weitere Nutzungen können Bestandteile derselben städtebaulichen Entwicklung sein.

Eine planerische Unterscheidung danach, ob eine Bauleitplanung ausschließlich dem sozialen Wohnungsbau, dem Gewerbe oder anderen Nutzungen dient, wird diesen integrierten Planungsansätzen nicht gerecht.

Darüber hinaus würde gerade die vorbereitende Bauleitplanung durch einen solchen Beschluss erheblich erschwert. Der Flächennutzungsplan dient der langfristigen räumlichen Entwicklung der Gesamtstadt und kann nicht sinnvoll auf einzelne, politisch vorab privilegierte Nutzungsarten reduziert werden.

## **8. Ein fünfjähriger Planungsstopp wirkt erheblich länger als fünf Jahre**

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass Bauleitplanverfahren regelmäßig mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Ein fünfjähriger Stopp bedeutet deshalb nicht lediglich, dass bestimmte Entwicklungen um fünf Jahre verschoben werden. Planungen, die während dieses Zeitraums weder begonnen noch weitergeführt werden, könnten anschließend erst wieder aufgenommen und durch die erforderlichen Verfahrensschritte geführt werden.

Die tatsächlichen Auswirkungen eines solchen Beschlusses würden daher teilweise weit über den beantragten Zeitraum hinausreichen.

Gleichzeitig könnte die Stadt auf veränderte Wohnraumbedarfe, demografische Entwicklungen, wirtschaftliche Veränderungen oder städtebauliche Handlungsbedarfe nur noch eingeschränkt reagieren.

Die Stadt würde damit gerade auf das Instrument verzichten, mit dem sie die vom Antrag angesprochenen Auswirkungen neuer Entwicklungen untersuchen, gegeneinander abwägen und steuern kann.

## **Fazit**

Die angespannte Haushaltslage der Kreisstadt Mettmann gibt Anlass, auch städtebauliche Entwicklungen hinsichtlich ihrer finanziellen Auswirkungen sorgfältig zu prüfen. Die Verwaltung hält es deshalb für sachgerecht, insbesondere bei größeren Entwicklungsmaßnahmen frühzeitig Transparenz über kommunale Investitionen, Folgekosten, vorhandene Infrastrukturkapazitäten, Kostenübernahmen Dritter und Refinanzierungsmöglichkeiten herzustellen.

Ein pauschaler fünfjähriger Stopp der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ist hierfür jedoch kein geeignetes Instrument.

Der Antrag beruht in wesentlichen Punkten auf einer zu pauschalen Betrachtung der Bauleitplanung und ihrer finanziellen Auswirkungen. Insbesondere werden Baulandentwicklung und Bauleitplanung weitgehend gleichgesetzt, unterschiedliche Kostenarten und Kostenträger nicht hinreichend differenziert und vorhandene Infrastrukturkapazitäten sowie Möglichkeiten der Kostenübernahme und Refinanzierung nicht berücksichtigt.

Stadtentwicklung erfordert demgegenüber eine Betrachtung des konkreten Standortes und des konkreten Vorhabens. Innenentwicklung, Bestandsentwicklung und die Entwicklung geeigneter, infrastrukturell angebundener Flächen sind dabei gemeinsam zu betrachten.

Die Kreisstadt Mettmann muss auch künftig in der Lage bleiben, auf demografische, wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen zu reagieren, vorhandene Infrastruktur möglichst effizient auszulasten und ihre räumliche Entwicklung aktiv zu steuern.

Ein genereller Planungsstopp würde diese Steuerungsfähigkeit nicht verbessern, sondern erheblich einschränken.



Janseps