

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Quartiersentwicklung	Datum: 26.10.2018	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.2	Bezeichnung der Vorlage: Aktives Baulandmanagement in der Stadt Wegberg		Datum: 13.11.2018
Vorlage-Nr: VO/0266/18			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	27.11.2018	Ausschuss für Grundstücke und Beteiligungen (2017)	
Ö	18.12.2018	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Im Ausschuss für Grundstücke und Beteiligungen am 12.06.2018 wurde über das Aktive Baulandmanagement in der Stadt Wegberg beraten.

Wie auch schon zuletzt dargestellt befasst sich das Baulandmanagement innerhalb der kommunalen Boden- und Liegenschaftspolitik insbesondere um Wohnbaulandstrategien so-wie die Vorbereitung und Fortschreibung entsprechender Baulandbeschlüsse. Nach wie vor gilt es, die Mobilisierung von Flächen im Innenbereich, etwa für eine Nachverdichtung, zu forcieren, aber auch neue Baulandpotenziale zu erschließen.

Die Verwaltung hatte die Grundgedanken und die hierauf basierenden Regelungen in Form einer Leitlinie dargestellt und hat aufgrund der Beratung am 12.06.2018 einige Ergänzungen vorgenommen.

Neu eingefügt	Regelung
§ 2 Abs. 1 Satz 2	Nettoneubaufläche im Sinne dieser Leitlinie ist die Fläche des jeweiligen Flurstücks abzüglich eines durchschnittlichen Anteils von 20 % für Straßen und Grünflächen.
§ 3 Abs. 5	Anstelle eines Angebotes zum Grunderwerb an die Stadt Wegberg nach Abs. 1 kann auch eine entsprechende Leistung in anderer Form erbracht werden.
§ 4 Satz 3	Der Rat legt hierbei auch im Falle von § 3 Abs. 5 die Ersatzleistungen fest.

In der Sitzung hatte der Bürgermeister die Fraktionen darum gebeten, weitere Anregungen und Ideen der Verwaltung mitzuteilen, damit diese in die Ausgestaltung des Baulandmanagements mit einfließen können. Zu einem späteren Zeitpunkt wurden die Fraktionen noch einmal auf diese Möglichkeit hingewiesen. Bis Ende Oktober sind keine weiteren Anregungen unterbreitet worden

Anwendung der Leitlinie

Nach § 2 Abs. 1 bleiben Nettoneubauflächen bis zu 1.000 qm grundsätzlich unberücksichtigt.

Der Wert wurde in der Sitzung vom 12.06.2018 von der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion als diskussionswürdig hervorgehoben. Die CDU-Fraktion konnte sich einen Grenzwert von 10.000 qm vorstellen.

Erfahrungen aus der Praxis in Wegberg

Der Fachbereich Planen, Bauen, Wohnen hat sich einmal die Bauleitplanverfahren, die in den vergangenen Jahren im Interesse privater Investoren durchgeführt wurden, angeschaut. Hier zeigt sich, dass es sehr viele Vorhaben gab, die unter 1 Hektar (ha), d.h. 10.000 qm lagen.

Lage- Bezeichnung Bebauungsplan	Datum A-Aufstellungsbeschluss/ S-Satzungsbeschluss	Fläche Plangebiet in ha	geschätzte Häuserzahl EFH
IX-4 Merbeck St.- Maternusstraße	A-18.09.2018	0,75	13
VI-16 Oestricher Weg	A-19.12.2017	0,8	13
IV-11 Ferienhaussiedlung	A-22.10.2015	3,6	30
IX-5 Nopperweg	S-15.10.2013	0,55	7
I-4 F Heidekamp-Am Kabelwerk	S-18.05.2010	1,2	20
X-1 Laurentiusstraße	S-16.12.2008	0,59	7

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, bei dem Wert von 1.000 qm zu bleiben.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Grundstücke und Beteiligungen empfiehlt dem Rat den Entwurf der Leitlinie „Aktives Baulandmanagement in der Stadt Wegberg unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse zu beschließen. Als Datum für das Inkrafttreten nach § 6 der Leitlinie wird der 01.01.2019 festgelegt und entsprechend in die Regelung eingearbeitet.
2. Der Ausschuss für Grundstücke und Beteiligungen beauftragt die Verwaltung unmittelbar für den Rat am 18.12.2018 einen Beschluss über den für das Jahr 2019 maßgeblichen Kaufpreis im Sinne des § 4 sowie infrage kommender Ersatzleistungen vorzubereiten.

Kosten und Finanzierung:

Unmittelbare finanzielle Auswirkungen für den Haushalt ergeben sich nicht.

Anlage/n:

Leitlinie für ein Aktives Baulandmanagement in der Stadt Wegberg (Entwurf)

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten	Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Esser Quartiersentwickler	Gez. Kühlen Stadtkämmerin

Leitlinie für ein Aktives Baulandmanagement in der Stadt Wegberg

Präambel

Eigentum verpflichtet. Die Stadt Wegberg schafft Einrichtungen innerhalb ihrer Leistungsfähigkeit. Durch die Schaffung neuer Wohngebiete werden Ressourcen in Anspruch genommen. Wohngebiete haben Einfluss auf die Umwelt und die Infrastruktur, die teilweise stärker unterhalten, teilweise neu geschaffen werden muss.

Veränderungen dieser Art gehören zur notwendigen Entwicklung eines Gemeinwesens. Die entstehenden Bauvorhaben und Investitionen haben unter den Aspekten der Wirtschaftsordnung eine wichtige Bedeutung.

Durch die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen durch die Stadt verzeichnen die Eigentümer von Grundstücken einen erheblichen Wertzuwachs ihres Vermögens. Um einen Ausgleich zu schaffen, damit die gleichzeitig durch die neu errichtete Infrastruktur entstehenden Lasten nicht ausschließlich bei der Allgemeinheit der abgabepflichtigen Einwohner verbleiben, hat der Rat der Stadt Wegberg nachfolgende“ Leitlinie für ein aktives Wohnbaulandmanagement in der Stadt Wegberg“ beschlossen.

§ 1 Ziel der Leitlinie

Ziel im Sinne des Gemeinwesens ist eine Kooperation von Grundstückseigentümern und der Stadt Wegberg im Sinne einer gemeinschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt.

§ 2 Anwendung der Leitlinie

- (1) Nettoneubauflächen bis zu 1.000 qm bleiben grundsätzlich unberücksichtigt. Stehen mehrere Flurstücke innerhalb eines Plangebietes im Eigentum eines Eigentümers werden sie für die Bemessung zusammengerechnet. Nettoneubaufläche im Sinne dieser Leitlinie ist die Fläche des jeweiligen Flurstücks abzüglich eines durchschnittlichen Anteils von 20 % für Straßen und Grünflächen.
- (2) Maßgeblich für die Bemessung sind die Eigentumsverhältnisse zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zur Einleitung eines neuen Planverfahrens.

§ 3 Einleitung von Planverfahren

- (1) Planverfahren zur Ausweisung von Wohnbauflächen und -gebieten werden nur eingeleitet, wenn alle betroffenen Grundstückseigentümer sich durch ein notarielles Kaufangebot bereit erklärt haben, aus ihrem Eigentum heraus insgesamt ein Viertel der zukünftigen Gesamt-Nettoneubaufläche der Stadt Wegberg zum Erwerb anzubieten.

- (2) Mit Zustimmung der Stadt Wegberg kann das Angebot nach Abs. 1 auch an einen in öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Form verselbständigten Aufgabenbereich der Stadt gerichtet werden.
- (3) Sollte ein Einvernehmen nach Abs. 1 nicht erzielt werden, können entsprechende Flurstücke aus dem Planungsgebiet herausgenommen werden.
- (4) Die Möglichkeit zur Durchführung städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. BauGB durchzuführen, bleibt unberührt.
- (5) Anstelle eines Angebotes zum Grunderwerb an die Stadt Wegberg nach Abs. 1 kann auch eine entsprechende Leistung in anderer Form erbracht werden.

§ 4 Festlegung des Kaufpreises

Der von der Stadt zu zahlende Kaufpreis darf das Fünffache des Kaufpreises für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland, Wiesen, Weiden) nicht überschreiten. Maßgeblich sind die jährlich vom Rat festzulegenden Kaufpreise, die sich an den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelten Werten orientieren. Der Rat legt hierbei auch im Falle von § 3 Abs. 5 die Ersatzleistungen fest.

§ 5 Verwendung von Verkaufserlösen

Über die Verwendung der aufgrund dieser Leitlinie erzielten Verkaufserlöse trifft der Rat der Stadt Wegberg bei Bedarf eine Entscheidung; eine Festlegung kann auch innerhalb des Haushaltsplanes erfolgen.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Leitlinie tritt zum in Kraft. Sie betrifft alle Bebauungs- sowie Vorhaben- und Erschließungspläne, für die noch kein Verfahren eingeleitet wurde.