

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Verwaltungsvorstand II/Technischer Beigeordneter		Drucksachen-Nr. 102/2005
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Hauptausschuss	08.03.2005	Beratung
Rat	17.03.2005	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Baulandmanagement

Beschlussvorschlag:

1. Mit dem Ziel einer nachhaltigen, kontinuierlichen Bereitstellung bezahlbaren Wohnbaulandes und zwecks Mitfinanzierung der Wohnfolgekosten sind alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches und zivilrechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung im Sinne dieser Vorlage auszuschöpfen. Der Rat nimmt die Erläuterungen des Bürgermeisters zu diesem Beschluss zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Rat beschließt, neue Wohnbauflächen nur auszuweisen, wenn durch eine jeweils geeignete Kombination rechtlich zulässiger Maßnahmen sichergestellt ist, dass sich die Eigentümer und Vorhabenträger unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke in Folge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen und die Grundzüge der in dieser Vorlage dargestellten sozialgerechten Bodennutzung anerkennen.

Die Projekte mit der größten Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Vorhabenträger werden bevorzugt realisiert.

3. Alle Grundstückseigentümer eines Plangebietes werden gleich behandelt, d.h. Nutzen und Lasten werden zwischen den Grundstückseigentümern anteilig entsprechend ihrer Grundstücke verteilt.

Sachdarstellung / Begründung:

In der Sitzung des Hauptausschusses am 02.12.2004 stellte der Bürgermeister (Statistikdienststelle) die Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2019 vor. Schon in den letzten 30 Jahren wurden in der Stadt deutlich weniger Kinder geboren, als für eine gleich bleibende Bevölkerungszahl erforderlich gewesen wären. Der Bevölkerungszuwachs in dieser Zeit resultierte ausschließlich aus Wanderungsgewinnen.

Die Kernaussagen der jetzt vorliegenden Prognose lauten wie folgt:

- In den nächsten 15 Jahren wird es bei fortwährender Attraktivität der Stadt und daraus resultierenden Wanderungsgewinnen in etwa bei der gegenwärtigen Bevölkerungszahl bleiben.
- Bei weiter zunehmender Lebenserwartung wird sich jedoch die Altersstruktur der städtischen Bevölkerung erheblich verändern: abnehmende Zahl von Kindern und Jugendlichen, konstante Entwicklung bei den 18- bis 60-jährigen, deutlicher Anstieg bei den über 75-jährigen, fast doppelte Anzahl der sogenannten Hochbetagten über 80.

Auch die weiter sinkende Belegungsdichte der Wohnungen, verbunden mit einem Anstieg der Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung, macht neuen Wohnungsbau erforderlich, wenn die Bevölkerungszahl – wie prognostiziert – gehalten werden soll.

Der Bürgermeister legte bereits in der genannten Sitzung dar, dass die voraussichtliche Alters- und Bevölkerungsentwicklung bis 2019 für die künftige Stadtentwicklung einen grundsätzlichen Entscheidungsbedarf begründet. Die Stadt sollte die Dinge nicht einfach laufen lassen. Sie sollte vielmehr entscheiden, ob sie der Entwicklung entgegen wirken oder sich aktiv darauf einstellen will. Ohne die weiteren Ziele der Stadtentwicklung (Infrastruktur, Zentralität etc.) zu vernachlässigen, sollte das Oberziel sein, auch in Zukunft Zuwanderungsgewinne zu realisieren und vor allem jungen Familien durch die Bereitstellung von preiswertem Bauland das Wohnen in Bergisch Gladbach (weiterhin) zu ermöglichen.

Wie die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, kann der Immobilienmarkt solche preiswerten Grundstücke aufgrund zunehmender Baulandknappheit bei weiterhin hoher Nachfrage nicht mehr in angemessener Form bereitstellen. Daraus folgt für die Stadt die Aufgabenstellung, stärker als bisher selbst am Grundstücksmarkt aktiv zu werden. Zudem kann sie nur über derartige Aktivitäten bestehende und erforderliche neue Infrastruktur dauerhaft finanzieren. Auf die aus dem demographischen Wandel folgenden neuen Herausforderungen sei besonders hingewiesen.

Bodenpolitische Modelle sind inzwischen – gerade in Nordrhein-Westfalen – weit verbreitet und bewährt. Im Anhang werden entsprechende Instrumente, wie sie in Bergisch Gladbach zur Anwendung kommen könnten, ausführlich erläutert.

Der Bodenmarkt muss Gelegenheit bekommen, sich auf eine veränderte Vorgehensweise der Stadt im Bereich Baulandmanagement einzustellen. Insofern ist zu Beginn ein klarer Grundsatzbeschluss erforderlich, der wegen der grundsätzlichen Bedeutung auch für die Bauleitplanung entgegen der Zuständigkeitsordnung nicht im Hauptausschuss, sondern im Rat gefasst werden sollte.

Das Land NRW hat bereits vor mehreren Jahren das kommunale „Forum Baulandmanagement NRW“ initiiert, das umfangreiche Möglichkeiten der Fortbildung und zum Erfahrungsaustausch bietet. Ein Beitritt der Stadt wäre sinnvoll. Zu gegebener Zeit wird hierzu gesondert berichtet.

24. Baulandmanagement

Frau Schmidt-Bolzmann begrüßt die Einführung des Baulandmanagements. Ihrer Auffassung nach hätte die Stadt schon längst Einnahmen aus einem solchen haben können, wenn dies nicht durch die absolute Mehrheit der CDU in der vergangenen Ratsperiode verhindert worden wäre. Im bestehenden Haushaltssicherungskonzept seien eine Million Euro Einnahmen durch die geplanten Maßnahmen veranschlagt. Einen Eingriff in bestehende Eigentumsrechte sehe sie nicht, da es hier ausschließlich um Flächen gehe, die bislang kein Bauland seien. Durch Abgabe eines Teils des zu erzielenden Mehrwertes könnten die Eigentümer Baurechte gelangen. Die Stadt habe in der Vergangenheit durch die Ausarbeitung von Bauleitplänen viel Arbeits- und Personalaufwand gehabt, ohne dass preiswertes Bauland in einem nennenswerten Umfang entstanden sei. Ihre Fraktion habe sich bereits seit Jahren darum bemüht, ein Baulandmanagement in Bergisch Gladbach zu verwirklichen. In anderen Kommunen werde ein solches längst praktiziert. Es müsse künftig lediglich darauf geachtet werden, dass keine weitere Zersiedelung der Landschaft erfolge.

Sodann fasst der Rat mehrheitlich gegen die Stimmen der CDU folgenden **Beschluss**:

1. **Mit dem Ziel einer nachhaltigen, kontinuierlichen Bereitstellung bezahlbaren Wohnbaulandes und zwecks Mitfinanzierung der Wohnfolgekosten sind alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches und zivilrechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung im Sinne dieser Vorlage auszuschöpfen. Der Rat nimmt die Erläuterungen des Bürgermeisters zu diesem Beschluss zustimmend zur Kenntnis.**
2. **Der Rat beschließt, neue Wohnbauflächen nur auszuweisen, wenn durch eine jeweils geeignete Kombination rechtlich zulässiger Maßnahmen sichergestellt ist, dass sich die Eigentümer und Vorhabenträger unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke in Folge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen und die Grundzüge der in dieser Vorlage dargestellten sozialgerechten Bodennutzung anerkennen.**

Die Projekte mit der größten Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Vorhabenträger werden bevorzugt realisiert.

3. **Alle Grundstückseigentümer eines Plangebietes werden gleich behandelt, d.h. Nutzen und Lasten werden zwischen den Grundstückseigentümern anteilig entsprechend ihrer Grundstücke verteilt.**

**25. Änderung Nr. 150/2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - des Flächennutzungsplanes
- Beschluss der Anregungen
- Beschluss der Änderung**

Herr Lang weist darauf hin, dass unter I. des Beschlussvorschlages vorgeschlagen werde, dem Wunsch der Becker Immobilienvermietungs GmbH auf Aufhebung des