

Doris Alef
- Mitglied des Rates -
Don-Bosco-Str. 41

51469 Bergisch Gladbach

Fachbereich 6
Stadtplanung

Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
Auskunft erteilt:
Stephan Löhlein, Zimmer 510
Telefon: 02202/ 14 13 76
Telefax: 02202/ 14 15 06
e-mail: S.Löhlein@FB6.stadt-gl.de

19.12.2006

Sozialausschuss vom 29.11.2006
- Ihre Anfrage zum Baulandmanagement

Sehr geehrte Frau Alef,

in der Sitzung des Sozialausschuss am 29.11.2006 stellten Sie unter dem Tagesordnungspunkt „Anfragen der Mitglieder“ fest, der Rat habe 2005 einen Grundsatzbeschluss zur sozialen Bodennutzung gefasst. Im HSK seien für 2006 eine Mio. Euro und für 2007 ca. zwei Mio. Euro angesetzt. Sie stellten die Frage, wie hoch die tatsächlichen Einnahmen im laufenden Jahr seien, und wie konsequent der Grundsatzbeschluss bei Planungsvorhaben umgesetzt werde.

Die Instrumente des Baulandmanagements sind in den Erläuterungen zum sog. Baulandbeschluss vom März 2005 dargelegt.

- Auf Grund der Haushaltslage der Stadt Bergisch Gladbach im Allgemeinen und des FB 8 im Besonderen kommt der Ankauf von potenziellen Bauflächen durch die Stadt bisher nicht zum Tragen.
- Auch das Instrument des städtebaulichen Vertrages mit dem Ziel, einen Anteil des Wertzuwachses an die Stadt abzuführen, wurde bisher nicht angewandt.
- Bei der Umsetzung des Baulandbeschlusses setzt die Verwaltung bisher hauptsächlich das Instrument der Umlegung ein, sei es als gesetzliche Umlegung oder als freiwillige Umlegung.

Das Instrument der gesetzlichen Umlegung wird seit Jahrzehnten erfolgreich angewandt und bietet sich insbesondere bei der Realisierung größerer Wohngebiete an. Derzeit im Umlegungsverfahren befinden sich die Bebauungspläne Nr. 1243 – Eichen –, Nr. 6113 – Brandroster – und Nr. 1494 – Auf m Büchel –. In 2006 wurde das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – abgeschlossen.

In 2006 wurden durch Maßnahmen der Umlegungsstelle (Verfahren Lohhecke u. Frankfurter Str.) etwa 600.000 € erwirtschaftet. Für 2007 kann mit einem Betrag von rd. 1,55 Mio. € aus den Verfahren Brandroster, Eichen u. Neuenhauser Weg gerechnet werden. Für letzteres steht das Bauleitplanverfahren noch aus. 2008 wird mit der Rechtskraft der Umlegung Auf'm Büchel zu rechnen sein, so dass von Einnahmen in Höhe von rd. 700.000 € allein aus diesem Verfahren auszugehen ist.

Das Konzept des Baulandmanagements verfolgt das Ziel, einvernehmlich mit den betreffenden Grundstückseigentümern Bauland zu entwickeln. Eine Voraussetzung, um von Seiten der Stadt gezielt auf Grundbesitzer zuzugehen, ist die Erstellung einer Baulandpotenzialerhebung. Diese ist in Arbeit und soll Anfang 2007 abgeschlossen werden. Bis dato war die Verwaltung auf Grund der fehlenden Flächenerhebung, aber auch auf Grund mangelnder Arbeitskapazitäten nicht in der Lage, aktives Baulandmanagement zu betreiben. Stattdessen hat sich der Fachbereich 6 darauf beschränkt, auf entsprechende Angebote von Privateigentümern zu reagieren.

Für einige potenzielle Baugebiete wurden Gespräche mit den Eigentümern geführt, die jedoch bisher nicht in konkrete Bauleitplanverfahren gemündet sind. Hierzu zählen z.B. Flächen im Bereich Katterbach oder in Refrath. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Instrumente nicht nur für die Stadt, sondern auch für die Eigentümer neu und gewöhnungsbedürftig sind. Da einvernehmliche Umlegungen die Zustimmung der Eigentümer und deren Mitwirkungsbereitschaft voraussetzen, ist es bisher in den konkreten Einzelfällen noch nicht zu schriftlichen Vereinbarungen mit der Stadt gekommen. Für die nächsten Wochen ist jedoch beispielsweise ein Termin zu einem Projekt in Refrath vereinbart, bei dem ich mit konkreten Ergebnissen rechne.

Der Baulandbeschluss wird für alle neu beginnenden Bebauungsplanverfahren im Bereich Wohnungsbau angewandt. Verfahren dieser Art sind im Arbeitsprogramm von Fachbereich 6 Stadtplanung zurzeit nur eingeschränkt vertreten, zum einen auf Grund der begrenzten Arbeitskapazitäten, zum anderen aber auch wegen aktuell höheren Prioritäten für Verfahren im Bereich des Stadtzentrums Bergisch Gladbach (Einkaufszentren) im Bereich Gewerbe (Bockenbergl, Vinzenz-Pallotti-Straße) oder im Bereich technischer und sozialer Infrastruktur (Evang. Krankenhaus, Ersatz Bahnübergang Tannenberglstraße). Die Wiederbesetzung einer Stelle in der Abteilung Stadtplanung führt kurzfristig zu einer Entlastung. Diese wird allerdings durch eine schon absehbare neue Stellenvakananz ab Mitte Januar (Leitung Stadtentwicklung) relativiert.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Durchschrift z.Hd. Herrn Fedder, FB 5-100

