

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
VVII-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0189/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	05.05.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Antrag der Fraktion DIE LINKE./BfBB vom 21.12.2010 für ein
einheitliches Baulandmanagement für Wohn- und Gewerbeflächen**

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag der Fraktion DIE LINKE./BfBB wird nicht entsprochen.

Sachdarstellung / Begründung:

Die Fraktion DIE LINKE./BFBB beantragt ein einheitliches Baulandmanagement für Wohn- und Gewerbeflächen. Der Antrag der Fraktion zielt darauf ab, das mit Ratsbeschluss vom 17.03.2005 eingeführte Baulandmanagement auch auf Gewerbeflächen auszuweiten.

Der Beschlussvorschlag der Fraktion DIE LINKE./BfBB lautet wie folgt (Abweichungen vom bestehenden Beschluss zum Baulandmanagement sind kursiv dargestellt):

1. Mit dem Ziel einer nachhaltigen, kontinuierlichen Bereitstellung bezahlbaren *Baulandes für Wohnbebauung und Gewerbeflächen* und zwecks Mitfinanzierung der *Folgekosten* sind alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches und zivilrechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung im Sinne dieser Vorlage auszuschöpfen.
2. Der Rat beschließt, *neues Bauland* 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 *einer* 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.

Die Bereitstellung und Ausweisung von Gewerbeflächen ist für die Entwicklung von Bergisch Gladbach von hoher Bedeutung. Aufgrund der Topografie und Anbindung sind jedoch kaum Flächen im Stadtgebiet für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Um die wenigen geeigneten Flächen zu mobilisieren ist in der Regel ein hoher finanzieller Aufwand für die Erschließung erforderlich. Der Erschließungsaufwand geht letztlich zu Lasten der Eigentümer. Der Bodenwert für Gewerbegrundstücke liegt ohnehin nur bei etwa einem Drittel des Wertes für Wohnbauland. Die den Eigentümern verbleibenden Erlöse aus dem Bodenwert sind deshalb relativ gering. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Bereitschaft der Eigentümer mitzuwirken, für den Fall der Erhebung einer Abgabe stark eingeschränkt wäre.

Im Übrigen würde einer derartigen Abgabe, die dem Ausgleich der Infrastrukturfolgekosten dienen soll, ohnehin die Grundlage fehlen. Im Gegensatz zur Wohnbaulandentwicklung entstehen mit der Entwicklung von Gewerbeflächen nicht unmittelbar Infrastrukturfolgekosten für öffentliche Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Sportanlagen etc.). Die relativ geringen Bodenwertgewinne rechtfertigen kaum eine Abgabe aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit, wie es wegen der in Bergisch Gladbach sehr hohen Werte beim Wohnbauland der Fall ist. Die Abgabe wäre den Eigentümern kaum vermittelbar.

