

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.03.2020
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	078/2020-7
Stand	27.02.2020

**Betreff Große Anfrage der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 14.01.2020 betr.
Entwicklung des Kommunalen Bodenmanagements in Bornheim**

Sachverhalt

Zur beigefügten großen Anfrage vom 14.01.2020 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

In der Sitzung am 29.09.2010 hat der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften zu Vorlage Nr. 205/2010 folgende sieben Kriterien zur Baulandentwicklung beschlossen:

1. Zentrale Aufgabe des Bodenmanagement ist die Vermarktung der nicht mehr für städtische Zwecke benötigten städtischen Liegenschaften.
2. Vorrang in der Entwicklung haben Flächen, die sich ganz oder zum Teil in städtischem Besitz befinden.
3. Ein partieller gemeindlicher Zwischenerwerb von einem Drittel der Flächen eines künftigen Baugebietes ist Zielsetzung.
4. Eine Sicherstellung des Planvollzugs ist erforderlich, um Baulandentwicklung ökonomisch tragbar zu gestalten.
5. Baulandentwicklung erfolgt nur bei Flächen, die nicht landwirtschaftlich notwendige Betriebsflächen sind.
6. Vorrang in der Entwicklung haben Flächen, bei denen mit den Eigentümern ein Konsens bezüglich der Übernahme von planungsbedingten Entwicklungs- und Folgekosten zu erzielen ist.
7. Im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen, die mittelfristig nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, sollten wieder aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen werden im Tausch zugunsten anderer Flächen.

Seit dem Beschluss aus dem Jahr 2010 haben sich die Verhältnisse auf dem Bodenmarkt und damit auch die Voraussetzungen für die Baulandentwicklung und das Bodenmanagement stark verändert.

Die Grundstückspreise in Bornheim sind im Zeitraum von 2010 bis heute um 68 % gestiegen. Diese Entwicklung begann im Jahr 2015. Die Preissteigerung von 2015 bis heute beträgt 60 %. Gründe hierfür sind der niedrigen Zinsen und die große Nachfrage nach Bauland bzw. Bestandsimmobilien.

zu 1:

Ziel hinter diesem Kriterium war es, den städtischen Haushalt von Kosten für Unterhalt und Pflege zu entlasten sowie durch die Vermarktung Einnahmen für den städtischen Haushalt zu generieren. Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass die Stadt erheblichen Bedarf an Grundstücken zur Erfüllung Ihrer Aufgaben hat. Hierbei ist unter anderem der Flächenbedarf für neue Kita-Standorte, neue Schulstandorte, neue Standorte für Feuerwehrgerätehäuser und neue Fahrradwege zu nennen. Auch die Flüchtlingskrise im Jahr 2015 hat gezeigt, dass die Stadt eine „Reserve“ an Grundstücken haben muss, um kurzfristig Unterkünf-

te für die Flüchtlinge zu schaffen.

zu 2 und 3:

Die Nachfrage und die Preise für Bauland sind seit 2015 stark gestiegen. Die Folge hiervon ist, dass Erschließungsträger und Bauunternehmen Grundstücke gezielt aufkaufen und, wenn diese Unternehmen über eine gewisse Masse an Grundstücken verfügen, auf die Stadt Bornheim mit der Bitte zukommen Bauland zu entwickeln. Aufgrund der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wurden vom Rat der Stadt Bornheim, im Zeitraum von Juni 2014 – Mai 2019, die Satzungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen Me 15.3, Br 28, Bo 18, De 04 und Bo 10 gefasst, ohne dass in diesen Gebieten die Stadt von den Eigentümer größere Flächen erworben hat. Gleichzeitig bleibt es erforderlich, dass die Stadt für die eigenen Zwecke (Kita, Schule und Feuerwehrgerätehäuser) Bauland schaffen muss.

zu 4:

Die Sicherstellung des Vollzugs der Planung erfolgt durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen.

zu 5:

Dieses Kriterium wird sichergestellt, indem die landwirtschaftlichen Betriebe im Planverfahren ihre Bedenken bzw. Anregungen einbringen können.

zu 6:

Hierzu schließt die Verwaltung vor der Entwicklung vertragliche Regelungen mit den Investoren.

zu 7:

Aufgrund des starken Nachfragedrucks, ist die Änderung des Flächennutzungsplans, indem Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan genommen werden, aus Sicht der Verwaltung derzeit nicht zu empfehlen.

Frage 1:

Welche städtischen Flächen (Flächen über 300 m²) konnten in den zurückliegenden 5 Jahre (Juni 2014 – Mai 2019) vermarktet werden?

Antwort:

Im Zeitraum von Juni 2014 bis Mai 2019 wurden 13 städtische Flächen, mit einer Gesamtfläche von ca. 39.400 m², vermarktet. Von den 13 Flächen, wurden elf Flächen verkauft und an drei Flächen ein Erbbaurecht eingeräumt. In welchen Gemarkungen und Fluren die vermarkteten Flächen liegen und wie die Flächen derzeit genutzt werden, kann der beigefügten Anlage entnommen werden.

Ergänzend zu der Anfrage teilt die Verwaltung die Vermarktung folgender städtischer Flächen mit:

- Im Jahr 2011 wurde eine Fläche von 3.834 m² im Bereich des Bebauungsplans Nr. 206 in Hersel verkauft. Die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 206, die am 29.01.2019 in Kraft getreten ist, sieht, für den Bereich der verkauften Fläche, Wohnbebauung vor.
- Im Jahr 2020 wurde eine Fläche von 18.754 m² im zukünftigen Baugebiet He 31 verkauft. In dem Baugebiet sind eine Kita-Fläche und Flächen für die Wohnbebauung geplant.

Frage 2:

In welchem, rechtskräftigen Bebauungsplänen konnte in den zurückliegenden 5 Jahren (Juni 2014 – Mai 2019) ein kommunaler Zwischenerwerb getätigt werden.

Antwort:

In den Gebieten für die im Zeitraum von Juni 2014 bis Mai 2019 ein Bebauungsplan als Sat-

zung beschlossen wurde, konnten keine Grundstücke im kommunalen Zwischenerwerb durch die Stadt Bornheim erworben werden.

Ergänzend zu der Anfrage teilt die Verwaltung mit, dass im geplanten Baugebiet He 31 Flächen im Rahmen des Zwischenerwerbs erworben werden konnten. Im Jahr 2010 wurde eine Fläche von 11.996 m² und im Jahr 2014 eine Fläche von 6.758 m² durch die Stadt erworben. Im Jahr 2020 wurden die Flächen, wie bereits unter der Antwort zu Frage 1 geschrieben, wieder veräußert.

Frage 3:

Was waren die Gründe, warum dies im Einzelfall nicht realisiert werden konnte?

Antwort:

Wie im Sachverhalt geschildert, kaufen private Unternehmen gezielt Grundstücke auf, um Bauland zu entwickeln. Die Stadt hat dann in diesen Gebieten nur noch ein sehr geringes Angebot an Flächen, die erworben werden können.

Frage 4:

In welchen neuen, rechtskräftigen Baugebieten konnte in den zurückliegenden 5 Jahren (Juni 2014 bis Mai 2019) ein Konsens mit den Eigentümern bezüglich der Übernahme von planungsbedingten Entwicklungs- und Folgekosten erzielt werden?

Antwort:

In der Zeit von Juni 2014 bis Mai 2019 haben 13 Bebauungspläne die Rechtskraft erlangt. In 10 dieser Bebauungsplangebiete wurde eine Regelung zur Übernahme von Kosten mit den Eigentümern geschlossen.

In folgenden Baugebieten konnte eine Regelung getroffen werden: Ro 17, Ka 03, Bo 16, Bo 23, He 05, Me 15.3, Br 28, Wd 54, De 04, Bo 10

Frage 5:

Was waren die Gründe, warum dies im Einzelfall nicht realisiert werden konnte?

Antwort:

Wie der Antwort zu Frage 4 zu entnehmen ist, wurden in drei Fällen, He 32, Wb 16 und Bo 18 keine Vereinbarungen mit den Eigentümern getroffen. In zwei Fällen war die Stadt der einzige bzw. der größte Eigentümer in dem Bebauungsplangebiet. Im dritten Fall wurde keine Vereinbarung getroffen, da der Eigentümer eine Anlage für Seniorenwohnen geplant hatte.

Anlagen zum Sachverhalt

Große Anfrage vom 14.01.2020

Liste vermarkte Grundstücke