

☒ Öffentliche Sitzung	☐ Nichtöffentliche Sitzung
---	---

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	07.07.2010	TOP 13	
---	-------------------	--------	--

Betrifft: Kriterien zur Baulandentwicklung

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt die vorliegenden „Kriterien zur Baulandentwicklung Nr. 1 – 7“ für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauflächen.

Sachverhalt:

Aktives Bodenmanagement soll dazu beitragen, die Ziele der Flächennutzungsplanung umzusetzen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und angesichts einer bereits sinkenden Bevölkerungszahl in der Stadt Bornheim ist es geboten, Bauland innerhalb der nächsten 10 Jahre wirksam zu mobilisieren. Nur wenn auf ausgewiesenen Wohnbauflächen auch Wohnbebauung entsteht, kann die städtebauliche Zielsetzung des Bevölkerungswachstums zur Auslastung der vorhandenen Infrastruktur und Nachfrageerhalt bei bestehenden Versorgungseinrichtungen umgesetzt werden.

Aufbauend auf die vom Rat beschlossene Zielsetzung des kommunalen Bodenmanagements (Vorlage Nr. 158/2008-7) sollen die unten aufgeführten Kriterien der Baulandentwicklung Entscheidungsprozesse erleichtern und die Vorgehensweise der Stadt Bornheim transparent und verbindlich nach außen vermitteln.

Kriterien:

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.

Erläuterungen

zu 1: Nicht mehr benötigte städtische Liegenschaften sind kostenträchtig in Unterhalt und Pflege. Durch Vermarktung können sie positiven Beitrag zum städtischen Haushalt leisten.

zu 2:

Als am Markt agierender Flächeneigentümer kann die Stadt Bornheim die Bildung von Wohneigentum für weite Teile der Bevölkerung unterstützen und stabilisierend auf die Baulandpreise einwirken. Es besteht vorrangiges Verwertungsinteresse an städtischen Liegenschaften.

zu 3:

Der Ankaufspreis für den Zwischenerwerb wird nach einem einheitlichen Verfahren der städtebaulichen Kalkulation ermittelt. Ein Erwerb kann auch mittels vormerkungsgesichertem Kaufangebot erfolgen. Der Zwischenerwerb dient auch zur Refinanzierung von Folgekosten, die nicht über Folgekostenverträge gesichert werden können (Beiträge zu Betriebskosten der Infrastruktur).

zu 4:

Eine zügige Bebauung ist sicherzustellen zur Vermeidung von Baulückenproblemen und zur Sicherung von wirtschaftlichem Straßenbau.

Die Sicherstellung des Planvollzugs erfolgt mittels einer Bauverpflichtung innerhalb einer Frist von 3 Jahren nach gesicherter Erschließung. Es erfolgt eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Stadt Bornheim. Die Stadt behält sich zudem vor, bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung eine Vertragsstrafe pro m² Nettobaulandfläche von jährlich 3 % der planungsbedingten Bodenwertsteigerung zu fordern. Dies fördert die Auslastung der bestehenden technischen Infrastruktur, minimiert zusätzlichen Erschließungsaufwand und dient einer Flächen sparenden Baulandausweisung.

zu 5:

Brachliegendes erschlossenes Bauland ist ökonomisch nicht tragbar und führt zu überhöhtem Flächenverbrauch. (s. Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik, Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse. Eine fiskalische Wirkungsanalyse, VPLA Vorlage Nr. 72/2010-Bo)

zu 6:

Planungsbedingte Kosten sollen mittels planungsbedingter Wertsteigerung finanziert werden.

zu 7:

Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen sind Potentiale, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Wohnbaulandpotentiale dürfen nicht da liegen, wo sie aufgrund von verschiedenen Ursachen nicht ausgenutzt werden.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Kosten für die Erstellung dieser Sitzungsvorlage insgesamt :	€
Berücksichtigte / Unberücksichtigte Kosten:	

Beratungsergebnis:

Anträge zum TOP		Beschluss						
Keine	s. Anlage	wie Entwurf	s. Anlage	verweisen an	Einstimmig	Ja	Nein	Enthaltung

Die federführenden Fachbereiche bzw. deren Dezernenten tragen bitte ein, wer neben dem Bürgermeister beteiligt werden und die Vorlage mitzeichnen soll.

Vorlage Nr.
205/2010 - Bo

Bearbeitung / Kosten der Sitzungsvorlage:

Bitte Nr. der beteiligten FB eintragen	<u>Mitzeich-</u> <u>nungen</u> bitte <u>ankreuzen</u>	erhalten / begonnen am	weiterge- leitet am	Kosten der Bearbeitung €	Paraphe
1	2	3	4	5	6
Federführung Fachbereich Nr. ____	X				
beteiligter FB Nr. ____					
beteiligter FB Nr. ____					
beteiligter FB Nr. ____					
FB 2 - Finanzen					
Dezernat III Beigeordneter H. Schnapka					
Dezernat II 1.Beigeordneter H. Schier					
Bürgermeister H. Henseler	X				
Eingang Fachbereich 1	X				
Summe					
Druckkosten: ____ Seiten x ____ Auflage = ____ Seiten x 0,0314132 € =					
Versandpauschale (ohne Porto)				23,78	
Kosten für die Erstellung dieser Sitzungsvorlage insgesamt:					

Zugeordnete Schlagwörter in PV-Rat (bitte überprüfen / ergänzen)

Bodenmanagement
VPLA