



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Finanzmanagement und Liegenschaften
Aktenzeichen: 23 20 00

Niederkrüchten, den 23.04.2019

Vorlagen-Nr. 1149-2014/2020

Sachbearbeiter: Britta Baier

öffentlich

Beratungsweg

Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Fremdenverkehr, Forst- und Liegenschaften 02.05.2019

Rat der Gemeinde Niederkrüchten 21.05.2019

Einführung eines Baulandmanagements für die Gemeinde Niederkrüchten

Sachverhalt:

Wie bereits bei der Vorstellung des „Masterplan Wohnen“ in der Sitzung des Rates der Gemeinde Niederkrüchten am 26. März 2019 erläutert worden ist, werden in der Gemeinde in der Zukunft weitere Baugebiete zur Schaffung des erforderlichen Wohnraums benötigt.

In der Vergangenheit erfolgte durch die Gemeinde lediglich eine klassische Angebotsplanung. Das heißt, es wurden (bis auf das Neubaugebiet Heineland) im Wesentlichen Bebauungspläne aufgestellt, in deren Bereichen sich überwiegend oder insgesamt private Grundstücksflächen befanden. Die Gemeinde hat die Straßen und Entwässerungsanlagen hergestellt und hierfür die Beitragserhebungen durchgeführt und somit die notwendige Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Über die entstandenen Baugrundstücke konnten die Eigentümer beliebig verfügen, ohne dass die Gemeinde eine Einflussmöglichkeit hatte. Dies hatte zur Folge, dass etliche Grundstücke über lange Zeit nicht einer Bebauung zugeführt worden sind, obwohl der Bedarf nach Wohnraum gegeben ist.

Um die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde zur Schaffung und Sicherung des notwendigen Wohnraumes für die Zukunft und gleichzeitig auch ökologische, fiskalische sowie sozialpolitische Ziele (Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Schaffung von Wohnraum im öffentlichgeförderten Wohnungsbau u.ä.) umsetzen zu können, ist es erforderlich, von gemeindlichen Steuerungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen. Eine Steuerung kann aber nur dann erfolgen, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Baulandgrundstücke ist.

Dies ist über einen sog. „kommunalen Zwischenerwerb“ zu erreichen. Das bedeutet, dass die Gemeinde Grundstücke von den privaten Grundstückseigentümern erwirbt, bevor hieraus Bauland geschaffen wird.

Für die Umsetzung der Ziele des „Masterplanes Wohnen“ in der Gemeinde Niederkrüchten bietet sich ein projektbezogener (kurz- bis mittelfristiger) Zwischenerwerb an. Dieser ist dadurch gekennzeichnet, dass für bestimmte Gebiete bereits feststeht, dass hier Bauland entwickelt werden soll. In diesen Fällen ist der Ankaufspreis entsprechend höher, als bei einem frühzeitigen Ankauf weit vor entsprechenden Planungen, bei dem nur der Ackerlandpreis gezahlt würde.

Bei einem kommunalen Zwischenerwerb werden die Grundstückseigentümer in der Regel an der Wertschöpfung beteiligt, um ihre Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen.

Um die sich aus dem „Masterplan Wohnen“ ergebenden städtebaulichen Erfordernisse projektbezogen umsetzen zu können, schlägt die Verwaltung daher vor, künftig ein Baulandmanagement für die Gemeinde Niederkrüchten einzurichten. Eine verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Bauland sollte hiernach nur noch dann eingeleitet werden, wenn die Gemeinde Niederkrüchten Eigentümerin der Grundstücke im Baugebiet ist.

Hierzu soll zunächst der entsprechende Grundsatzbeschluss gefasst werden.

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Schaffung eines Baulandmanagements ist aufgrund der Komplexität des Themas vorgesehen, die Ratsmitglieder an einem noch festzulegenden Termin über die verschiedenen Möglichkeiten eines Baulandmanagements zu informieren. Danach sollen die einzelnen Modalitäten für das Baulandmanagement erarbeitet werden.

Beschlussvorschlag:

Eine verbindliche Bauleitplanung zur Ausweisung von Bauland wird künftig nur dann eingeleitet, wenn die Gemeinde Niederkrüchten Eigentümerin der Grundstücke im Baugebiet ist. Die genauen Modalitäten hierzu sind noch zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/			
Kosten der Maßnahme in Euro					
Folgekosten in Euro					
Erläuterungen:		Bei der ersten Umsetzung wird gleichzeitig die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel geregelt.			
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit
					<input checked="" type="checkbox"/>

gez. Wassong