

Eitorf, den 06.11.2014

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 26.11.2014

Tagesordnungspunkt:

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.09.2014 auf Informationserteilung und Prüfung zum Beitritt des Projekts Flächenpool NRW

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Eitorf beteiligt sich nicht am Bewerbungsverfahren 2014 für den Flächenpool.

Begründung:

I. Informationserteilung

Zu dem Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Informationserteilung zum Projekt Flächenpool NRW berichtet die Verwaltung wie folgt:

Der Flächenpool NRW ist ein Programm des Landes, das von NRW.URBAN („NRW.URBAN ist 2009 als Nachfolgerin der LEG Stadtentwicklung als 100-prozentige Beteiligungsgesellschaft des Landes NRW an den Start gegangen. NRW.URBAN steht dem Land, Kreisen sowie Städten und Gemeinden als starker Partner bei der Umsetzung des Stadumbaus, bei der ökologischen Stadterneuerung oder bei der Revitalisierung von Gewerbe- und Industriebrachen zur Seite. Außerdem verwaltet NRW.URBAN treuhänderisch den Grundstücksfonds NRW. NRW.URBAN beschäftigt insgesamt 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den vier Standorten Dortmund, Düsseldorf, Aachen und Bonn“) und BEG (BahnflächenEntwicklungsGesellschaft) NRW durchgeführt wird. Eine erste Runde hat mit 20 Kommunen bereits im Frühjahr 2014 mit dem Projekt begonnen. Jetzt wird eine zweite Runde vom Land aufgelegt, mit der Möglichkeit sich bis zum 15.12.2014 an dem Projekt zu beteiligen.

Ziel des Projektes ist es, den Flächenverbrauch innerhalb der Kommunen zu reduzieren und somit die „innerstädtischen“ Brachflächen, seien es Industrie-, Wohn-, Gewerbe-, Bahn- oder Handelsbrachen wieder nutzbar zu machen.

Das Verfahren hierzu wird in 3 Phasen eingeteilt:

1. Findungsphase

In dieser Phase versucht die Kommune mit Unterstützung des Landes die jeweiligen Eigentümer der Brachflächen von der Mitwirkung am Projekt zu überzeugen und sich an der Planung und an den später entstehenden Kosten zu beteiligen. In der Findungsphase entstehen für Eigentümer und Kommune keine Kosten. Hier tritt das Land in Vorleistung mit Prozesssteuerung, Moderation und Aufklärung.

2. Qualifizierungsphase

In der zweiten Phase sollen die späteren Nutzungsziele definiert werden und Entwicklungsperspektiven gefunden werden. Auch rechtliche Rahmenbedingungen, wie Schaffung des Baurechts durch z.B. Aufstellung eines Bebauungsplanes sind Gegenstand der Qualifizierungsphase, sowie Kostenkalkulationen zu Baureifmachung und Erschließung gehören in diese Phase.

3. Bindungsphase

In der letzten Phase ist die Umsetzung des Projektes zu regeln. Hierzu kann u.a. die Erstellung eines Exposés, die Vermarktung der Flächen, Vertragliche Vereinbarungen (Kaufvertrag, Städtebaulicher Vertrag) gehören.

Eine wesentliche Frage hinsichtlich der Kosten des Verfahrens für die Kommune und die Eigentümer ist nicht abschließend zu beantworten. Die Refinanzierung erfolgt laut Aussage von NRW.URBAN anteilig, wobei sich deren Höhe nach den mit der Kommune und den Eigentümern abgestimmten Leistungen richtet.

Nach Aussage des Landes ergeben sich folgende Vorteile für Kommune und Eigentümer:

.....FÜR DIE KOMMUNE:

- *Vertragliche Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*
- *Steuerung des Verfahrens durch neutralen Dritten*
- *Vertrauensbildung durch fundierte Sachaufklärung*
- *Vermittlung zwischen kommunalen und Eigentümer-Interessen*
- *Ermittlung präziser Aktivierungskosten*
- *Steigerung der Flächen-Reaktivierungschancen*
- *Verringerung des Entwicklungsdrucks auf den Außenbereich*
- *Co-Finanzierung durch Land und Eigentümer*

... FÜR DEN EIGENTÜMER:

- *Verlässlichkeit durch kommunalen Vorrangbeschluss für Innenentwicklung*
- *Kooperationsorientierung und Priorisierung der Flächenpool-Standorte durch die Kommune*
- *Steuerung des Verfahrens durch neutralen Dritten*
- *Klärung verlässlicher Nutzungsmöglichkeiten*
- *Konzept-Erarbeitung zur Reaktivierung des Standortes*
- *Ermittlung präziser Aktivierungskosten*
- *Regelung planungsrechtlicher Erfordernisse*
- *Steigerung der Vermarktungschancen durch Verminderung von Konkurrenzstandorten im Außenbereich*
- *Vertraulichkeit hinsichtlich gutachterlicher Erkenntnisse oder anderer sensibler Informationen*
- *Co-Finanzierung durch Land und Kommune“*

II. Prüfung zum Beitritt

Aus der Projektbeschreibung wird deutlich, dass dieses auf die Reaktivierung größerer zusammenhängender Brachflächen mit ggf. inhomogener Eigentümerstruktur ausgerichtet ist und dann sich die aufgezeigten Vorteile entwickeln können. Für die Gemeinde Eitorf zeigt sich, dass diese Konstellation so nicht vorliegt:

1. Bahnbrache

Die Flächen nördlich des Bahnhofes sind nun vollständig in das Regionale 2010 Projekt aufgenommen, so dass die vormalige Bahnbrache vollständig reaktiviert ist.

2. Parkplatz „Leienbergstraße“ – Ehemalige Gewerbebrache
Der Parkplatz war eine ehemalige Gewerbebrache, die jahrzehntelang frei und ungenutzt bzw. untergenutzt (Parkplatzfläche) war. Z.Zt. entsteht auf dieser Fläche ein Wohn- und Pflegeheim für Senioren so dass die in diesem Bereich noch vor kurzem vorhandene Gewerbebrache vollständig beseitigt und einer hochwertigen Nutzung zugeführt sein wird.
3. Bei den Gebäuden und den Flächen der Fa. Schoeller handelt es sich größtenteils um ehem. Industrieflächen, die durch die Ansiedlung von neuem Gewerbe einer neuen Nutzung zugeführt wurden („Gewerbegebiet An der Kammgarn“).
Die Flächen „An der Kammgarn/Gauhes Wiese“ im Westen, bis Uferstraße im Osten sind überwiegend bebaut und auch einer Nutzung zugeführt (Bsp. Langel, Novy, Rembrandtin etc.). Lediglich einige Baulücken, bei denen es sich auch um Altlastenflächen handelt, stehen noch für eine Bebauung zur Verfügung. Dieser Bereich soll in den nächsten 5 Jahren von der Gemeinde überplant werden (APUE vom 28.04.2014 – interne Nummer: XIII/1226/V).
Da es sich hier um Flächen eines Eigentümers handelt (Schoeller), ist nach Meinung der Verwaltung die Notwendigkeit nicht gegeben, einen Mediator einzuschalten, der als Vermittler zwischen Eigentümer und Gemeinde auftritt, zumal die Gemeinde Eitorf ein gutes Verhältnis zu dem Eigentümer Schoeller hat.

Weitere „innerstädtische Brachflächen“ im Sinne des o.g. Projekts existieren nicht.

Aus v.g. Gründen empfiehlt die Verwaltung sich am Bewerbungsverfahren 2014 für den Flächenpool nicht zu beteiligen.

Anlage(n)

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29.9.14