



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
610 Abteilung für Planung und Entwicklung

Vorlagen-Nummer

188/11

1

Sitzungsvorlage

Datum: 07.07.2011

Beratungsfolge			Sitzungsdatum	TOP
1. Kenntnissgabe	Stadtrat	öffentlich	13.07.2011	
2.				
3.				
4.				

**Baulandentwicklung in Eschweiler;
hier: Antrag des Ratsmitgliedes Wolfram Stolz vom 08.06.2011**

Beschlussentwurf:

Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt
☒ gesehen ☐ vorgeprüft

Unterschriften

1	2	3	4
☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt	☐ zugestimmt ☐ zur Kenntnis genommen ☐ abgelehnt ☐ zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja	☐ einstimmig ☐ ja
☐ nein	☐ nein	☐ nein	☐ nein
☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung	☐ Enthaltung

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 08.06.2011 (Anlage 1) beantragt das Ratsmitglied Wolfram Stolz zum Gesamtkomplex der Baulandentwicklung in Eschweiler Stellung zu beziehen. Zu den im o.g. Schreiben vorgetragenen Aussagen wird wie folgt Stellung bezogen:

1. Nicht erst seit der in der Sitzungsvorlage Nr.: 057/11 beschriebenen Strategie zum Aufbau einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden Projekte, Konzepte und Prozesse entsprechend umgesetzt. Die Aspekte flossen schon früher in die Umsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen ein.
Der Weg in eine zukunftsfähige Stadt wird seit Jahren in der gesamten Bandbreite der öffentlich- und privat-rechtlichen Möglichkeiten bestritten.
Als Beispiele wären hier zu nennen, dass mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK 2003) und dem Stadtökologischen Beitrag (STÖB 2003) zwei wichtige Grundsteine für die planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Leitbildes der Stadt Eschweiler entwickelt wurden, die dann bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP 2009) in das Konzept integriert werden konnten.
Das Management von Planung, Organisation und Kontrolle wird bei der Stadtentwicklung heute bereits praktiziert.
2. Die vorgeschlagene Konzeption eines Boden- und Flächenmanagements besteht bereits, da dieser Prozess mit den Beschlüssen zu Bebauungsplanaufstellungen und FNP-Änderungen sowie der Festlegung von Prioritäten, in Abstimmung mit den verantwortlichen Ratsmitgliedern seit Jahren von der Verwaltung vollzogen wird.
Das Konzept eines Boden- und Flächenmanagements wurde auch bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP 2009) zugrunde gelegt. Die Darstellung von Siedlungsflächen für die Ortsteile von Eschweiler erfolgte auf Basis der rechtlichen Bestimmungen und in Abstimmung mit der Landesplanung.
Städtebauliche Planungen werden aufgrund von Bestandsanalysen sowie Bevölkerungs- und damit Bauland- Bedarfsprognosen, wie auch unter Bewertung des demografischen Wandels unserer Gesellschaft aufgebaut und entwickelt. Das gilt auch für die Standortwahl von Gewerbeflächen.
3. Zur Aussage, dass städtische Grundstücke mit bestimmten Nutzungsarten belegt werden sollen ist festzustellen, dass die städtischen Baugrundstücke auf der Grundlage der jeweiligen Bebauungspläne durch die jeweiligen Eigentümer bzw. Investoren in vielfältiger Art genutzt werden können. So sind in allen Bereichen der Einsatz alternativer Energieformen, die Bebauung und Nutzung für altersgerechtes Wohnen in unterschiedlichsten Formen und die Nutzung in „konventioneller“ Bauart möglich.
Für den Bereich des altersgerechten Wohnens werden sowohl Investoren als auch potentielle Nutzer seitens der Stadt bereits seit mehreren Jahren intensiv über die Möglichkeiten sowohl des Baulandpotentials in Eschweiler (privater sowie städtischer Art), über die Möglichkeit entsprechender Fördermöglichkeiten und über die Möglichkeit entsprechender Umsetzungsvarianten (Bauherrengemeinschaften, Eigentumswohnungen, Mietobjekte, etc.) im Rahmen verschiedenster Veranstaltungen mit Unterstützung unterschiedlicher privater Partner informiert.
Für den Bereich der regenerativen Energien hat die Stadt Eschweiler eine Machbarkeitsstudie über den Einsatz von Geothermie im Bereich städtischer Baugrundstücke erstellt. Diese Machbarkeitsstudie wird den Bauherren seitens der Stadt Eschweiler kostenfrei zur Verfügung gestellt. Eine konkrete Auflage, ein städtisches Baugebiet nur unter Berücksichtigung einer konkreten Bauart oder Energieform oder ähnlichem zu nutzen, würde einerseits die Vermarktung der städtischen Baugebiete erheblich erschweren, andererseits aber auch dazu führen, dass in einem Baugebiet eine unter Umständen nicht gewünschte Monostruktur von Bauvorhaben entsteht. Insbesondere ist hierbei auch zu berücksichtigen, dass entsprechende kaufvertragliche Auflagen in aller Regel mit entsprechenden grundbuchlichen Sicherungen ein deutliches Finanzierungshemmnis für den Erwerber bzw. den Investor darstellen würde und

durchaus dazu führen könnte, dass die entsprechenden Bauvorhaben für die Eigentümer in Zukunft nicht oder nur erschwert weiter veräußerbar wären.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, dass bei Bauvorhaben auf vormals städtischen Baugrundstücken vielfach bereits regenerative Energieversorgung eingesetzt wird und bei Bauvorhaben im Bereich von Mehrfamilienhäusern diese z. B. altengerecht bzw. barrierefrei errichtet werden. Dies ist selbstverständlich nicht zuletzt auch dadurch bedingt, dass entsprechende Fördermaßnahmen die Einhaltung bzw. die Umsetzung dieser Kriterien (sowohl Barrierefreiheit als auch Unterschreitung der Werte gemäß Energieeinsparverordnung) bereits vorschreiben.

4. Die Schonung der Freiraumressourcen und damit die Festlegung eines Ortsrandes ist ein wichtiger Belang einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Daher wird seit Jahren auf die Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsraumes ein besonders Augenmerk gelegt. Die Zahl der im Innenraum beschlossenen Bebauungsplanverfahren mit ihren Änderungen gibt dazu eine klare Aussage. Durch eine z. T. nicht gegebene Grundstücksverfügbarkeit sind dieser Prioritätenvorgabe aber Grenzen gesetzt.
5. Die Aufgaben, Zuständigkeiten und Entscheidungsbefugnisse von Stadtrat und Verwaltung sind in der Hauptsatzung der Stadt Eschweiler verankert und damit Leitlinie des politischen Handelns im Sinne einer gesamtstädtischen Ordnung und Entwicklung.
6. Der Rat der Stadt Eschweiler hat im Rahmen der Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2011 für dieses Haushaltsjahr Investitionen in den Erwerb von Ackerflächen in Höhe von 300.000,00 € beschlossen (Produkt 011111202, Grundstücks- und Gebäudeverwaltung, Grund und Boden Ackerflächen, IV08GUB007). Weiterhin hat der Stadtrat die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für den Grundstückserwerb für Infrastrukturmaßnahmen (Haltepunkt St. Jöris etc.) beschlossen.

Als Zielsetzung zum Produkt „Grundstücks- und Gebäudeverwaltung“ hat der Stadtrat die Erhöhung des Grundbesitzes „Ackerland“ im Rahmen der kommunalen Bodenvorratspolitik beschlossen.

Die vorgesehene und vom Rat der Stadt Eschweiler beschlossene Erhöhung des städt. Grundbesitzes im besonderen Bereich des Ackerlandes dient ausschließlich der Bodenvorratspolitik der Stadt mit dem Ziel der Verfügbarkeit entsprechender Tauschflächen für städtebauliche oder infrastrukturelle Entwicklungsmaßnahmen. Die Entscheidung über den Erwerb von Grundstücken trifft gemäß Hauptsatzung der Stadt Eschweiler bei einem Wert von mehr als 25.000,00 € der Haupt- und Finanzausschuss bzw. bei einem Wert von mehr als 500.000,00 € der Rat der Stadt Eschweiler. Aufgrund dieser Wertgrenze trifft der Rat bzw. der zuständige Fachausschuss die Entscheidung über nahezu alle Grunderwerbe im Bereich des Erwerbs von Ackerflächen. Die Entscheidung über den Erwerb von Grundstücken trifft daher bereits aufgrund dieser Festlegungen ohnehin der Rat bzw. der zuständige Ausschuss. Im Rahmen der entsprechenden Entscheidungsvorlagen wird hierbei durch die Verwaltung stets der vorgesehene Nutzungszweck (Tauschzweck, Bodenvorratspolitik etc.) ausführlich dargelegt.

Im Rahmen der Bodenvorratspolitik bzw. des Flächenmanagements der Stadt wurden in den vergangenen Jahren zur Realisierung von Verkehrs- und Stadtentwicklungsmaßnahmen sehr bedeutsame Projekte seitens der Stadt Eschweiler unterstützt. Hierzu mussten z. T. erhebliche Flächen zu Tauschzwecken eingebracht werden und darüber hinaus wurden z. T. die Grunderwerbsverhandlungen trotz Zuständigkeit anderer Träger für die Infrastrukturmaßnahmen unmittelbar durch die Stadt geführt. Durch dieses Bodenmanagement konnten u. a. folgende Projekte realisiert werden:

- a) 6 – streifiger Ausbau BAB A 4
- b) L 238n / 1. BA
- c) L 11n
- d) Autobahnanschluss Eschweiler – Ost

- e) Inderenaturierung
- f) Realisierung Fachmarktzentren
- g) Verschiedene Maßnahmen zum Hochwasserschutz
- h) Neubau Euregiobahn – Strecke

7. Während Eschweiler im Vergleich der 64 Kommunen des Kammerbezirkes Aachen bzgl. der Gewerbeflächenveräußerung und Firmenansiedlung unter den Top - 10 - Kommunen rangiert, ist für den Bereich der ungenutzten Gewerbeimmobilien bzw. -flächen festzustellen, dass hier Eschweiler in einem Ranking unter den letzten 10 Kommunen zu finden ist. Dies bedeutet, dass Eschweiler über nahezu kein Angebot von ungenutzten oder leer stehenden Gewerbe-, Lager- bzw. Werkhallen verfügt. Soweit Gewerbeobjekte aus unterschiedlichsten Gründen zur Vermietung/ Veräußerung anstanden, konnten diese sehr rasch einer Anschlussnutzung zugeführt werden.

Zugleich sind Industriebrachen nur in Teilbereichen festzustellen (wie z.B.: ehemaliger Extra – Markt an der Stolberger Straße). Für diese „Industriebrache“ ist konkret eine Umnutzung durch den Eigentümer bzw. Investor projektiert, für die auch entsprechende Beschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanes bereits gefasst wurden.

Im Bereich von unbebauten Grundstücken gewerblicher Art ist derzeit unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbeflächen, der vorhandenen Erschließungsanlagen und des vorhandenen Baurechts insbesondere die Ansiedlung von Unternehmen mit einem Flächenbedarf zwischen 500 m² und 2500/3000 m² vergleichsweise schwierig. Daher werden in verschiedenen Bereichen sehr konkrete Gespräche mit Interessenten darüber geführt, größere Grundstücksareale gemeinsam zu nutzen und in Teileigentum zu erwerben. Auch im Bereich des Industrie- und Gewerbeparks wurden Teilbereiche bereits kleinteiliger als ursprünglich geplant parzelliert und auch bereits vermarktet und besiedelt. Während eine Reihe von Unternehmen auch aus der Region in Eschweiler neu angesiedelt werden konnten, haben sich Unternehmen im Rahmen der Standortfindung natürlich auch anders entschieden. Maßgebend hierfür sind unternehmerische Entscheidungen bezüglich Kundennähe, Nähe zum Wohnort des Mitarbeiterstamms oder auch die Verfügbarkeit sofort nutzbarer Bestandsimmobilien. Eine Verlagerung von Unternehmen aus Eschweiler wegen fehlender Verfügbarkeit von Flächen zwischen 2.000 und 5.000 m² ist nicht bekannt.

Konkrete Gewerbelandentwicklungen - mit privaten Partnern – wurden ebenfalls bereits beschlossen und befinden sich derzeit in Umsetzung, wobei sowohl die Eigentumsverhältnisse als auch die Belange von Denkmal- und Naturschutz entsprechend zu berücksichtigen bzw. aufzuarbeiten sind.

Die Ausweisung kleinteiliger Gewerbeflächen (z. B. für einen Handwerkerhof) ist zudem in verschiedenen Bereichen derzeit verfügbarer (privater) Gewerbeareale bereits vorgesehen bzw. wurde bereits realisiert.

8. Die Stadt Eschweiler führt seit Jahren auf der Ebene der strategisch ausgerichteten Stadtentwicklung Projekte und Prozesse durch, die auf Dynamik und Nachhaltigkeit ausgerichtet sind. Um nur einige Beispiele zu nennen:

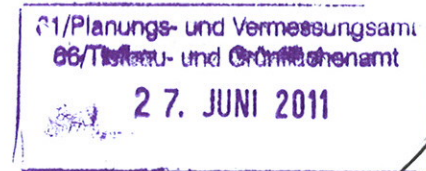
- Solarpark St. Jöris
- Camp CO₂ – Zero
- Erdwärme / BP Verkeskopf
- Erdwärme / Siedlungsbau Eschweiler-Ost
- Altengerechtes bzw. altengemischtes Wohnen / BP Bourscheidtstraße

WOLFRAM STOLZ

✉ W. Stolz, Josef-Artz-Str. 30, 52249 Eschweiler

Bürgermeister Bertram
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler



Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen/Meine Nachricht vom
BaulandentwicklungII_2011.06.08.docDatum
08.06.2011**Baulandentwicklung in Eschweiler**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

mit der Vorlage der Sitzungsvorlage 057/11 haben Sie strategische Überlegungen zum Aufbau einer nachhaltigen Stadtentwicklung thematisiert, eigentlich eine Selbstverständlichkeit für jeden, der im Management tätig ist.

Es wurden dabei sechs Aufgabenfelder aufgelistet, für die Lösungen gefunden werden müssen. Dabei spielt die sozialverträgliche Wohnungsversorgung und Ressourcen schonendes Bodenmanagement eine wichtige Rolle.

Seit langem fordere ich für die CDU ein Flächenmanagement, welches genau diese Bedingungen erfüllt. Insofern bin ich dankbar, dass dieses Thema durch den technischen Beigeordneten Gödde inzwischen nach vorne gebracht wird.

Unter diesem Flächen- oder Bodenmanagement ist auch zu verstehen, dass alle Ortsteile bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgt werden müssen. Darüber hinaus besteht aber die Möglichkeit, zumindest stadteigene Grundstücke mit bestimmten Nutzungsarten zu belegen. Hierbei spielen insbesondere neue Wohnformen oder Nutzungen bestimmter Energieformen o.ä. eine interessante Rolle. Da §9 BauGB nur ganz bestimmte Bedingungen, die in einem Bebauungsplan festgelegt werden können, aufweist und im Absatz 1 Spiegelstrich 8 nur Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf beschrieben sind, müssen alle übrigen Bedingungen privatrechtlich im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf geregelt werden.

Zur Schonung der Ressourcen ist aber auch erforderlich, im schon bebauten Bereich Aktualisierungen durchzuführen, die zum einen den modernen Ansprüchen der Nutzer entspricht, aber auch den schonenden Umgang mit Flächen berücksichtigt.

Da die Kommune aber auch eine besondere Vorbildfunktion erfüllen muss, bietet es sich an, zunächst vorwiegend Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen, die im Besitz der Stadt Eschweiler liegen. Nur so können Bedingungen zusätzlich zu denen eines Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Die Prioritätenliste war in diesem Zusammenhang als eine Vorstufe eines Konzeptes gedacht, welches die Reihenfolge und die Art der Behandlung von Flächen im Stadtgebiet zum Inhalt hatte. Sie sollte dabei eine Hilfsmittel sein, den Rat bei der Entscheidung und bei der Kontrolle der Umsetzung vorher vereinbarter Ziele zu beteiligen. Diese Ziele wurden zum Teil im Stadtentwicklungskonzept niedergeschrieben, aber auch in den verschiedenen politischen Aussagen manifestiert. Ein schlüssiges Gesamtkonzept bezüglich der Behandlung von Flächen hat die Stadtverwaltung trotz mehrfacher Aufforderung meinerseits bisher nicht vorgelegt.

Als Ratsmitglied im Rat der Stadt Eschweiler beantrage ich bezüglich der im städtischen Besitz befindlichen Flächen, die Prioritätenliste dahingehend zu aktualisieren, dass zunächst städtische Flächen als Bauland entwickelt und veräußert werden und ich beantrage, dies wegen der Vorbildfunktion der Kommune in einer öffentlichen Vorlage vorzustellen. Hierbei sollten gerade die Bedingungen untersucht werden, die nur privatrechtlich abzusichern sind.

Das kann zum Beispiel ein Baugebiet sein, indem vorgeschrieben wird, die aktuelle ENEV zu unterschreiten. Praktischerweise sollten dabei die Grenzwerte so gelegt werden, dass die Baumaßnahmen gleichzeitig durch die KfW-Bank gefördert werden können. Damit würde das entsprechende Nachweisverfahren erleichtert.

Aber auch altersgerechte Gebäude und Wohnungen bzw. Wohngebiete mit entsprechender Infrastruktur sind denkbar. Wohngemeinschaften für Senioren, und Mehrgenerationenhäuser sind ebenfalls Optionen, die privatrechtlich geregelt werden können. Dies wurde bereits vorgeschlagen, ebenso wie andere Alleinstellungsmerkmale, die nur privatrechtlich vorgeschrieben werden können, aber deutlich auch verkaufsfördernd sein können.

Darüber hinaus beantrage ich, im nichtöffentlichen Bereich eine Prioritätenliste vorzustellen, die auch die Flächen, die nicht im öffentlichen Besitz sind darstellt. Hierbei geht es vor allem um den Nachweis, dass die gleichmäßige Versorgung mit Wohnraum in allen Stadtgebieten erfolgt. Dies geht naturgemäß nicht, indem man nur Flächennutzungspläne und Bebauungspläne auflistet. Vielmehr müssen alle Entwicklungsflächen betrachtet werden.

Dann kann auch der Nachweis der Nachhaltigkeit geführt werden. Daneben ist auch sinnvoll gleichzeitig Ankaufsabsichten für Grundstücksflächen zu formulieren. Nur so können allerdings neben dem durch die Entwicklung erzeugten Mehrwerts zugunsten der Stadt auch bestimmte, nur privatrechtlich zu sichernde Eigenschaften realisiert werden. Dies kann naturgemäß nur im nicht-öffentlichen Bereich erfolgen. Es kann aber nicht unterlassen werden oder einfach nur der Verwaltung alleine überlassen werden. Da der Flächennutzungsplan aber beschlossen ist, und damit die Erweiterungsflächen für die nächsten Jahre festliegen, ist eine weitergehende Geheimhaltung völlig kontraproduktiv.

Hier reklamiere ich für den Rat zur Verhinderung etwaiger Vorteilsnahmen die alleinige Entscheidungsbefugnis.

Zur Zeit besteht offensichtlich ein Engpass für gewerblich nutzbare Flächen in Eschweiler, ein Hinweis darauf, dass die bisherige Flächenentwicklung nicht erfolgreich war.

Seit 2005 habe ich diesbezüglich ständig gemahnt, aber auch der von mir gegründete Fachkreis Zukunft hatte dies thematisiert. Das gilt insbesondere für Flächen in der Größe zwischen 2000m² und 5000m². Mir sind Unternehmer bekannt, die wegen fehlendem Angebot aus Eschweiler abgewandert sind.

Daher ist das oben genannte natürlich auch auf Gewerbeflächen anzuwenden, wobei der Schwerpunkt dabei anders gelegt werden muss. Hier geht es weniger um die gleichmäßige Verteilung, sondern vielmehr um die Beachtung infrastruktureller Bedingungen sowie entsprechendes Baurecht. Planungssicherheit als Voraussetzung für schnelle Umsetzungen ist wichtiges Standortkriterium. Bei größeren Projekten ist dies nicht notwendigerweise ein Bebauungsplan. Vielmehr würde dem Vorhabenträger die Zusicherung eines auf sein Projekt zugeschnittenen Bebauungsplans viel mehr helfen. Auch hierfür ist ein vorher bestehendes Entwicklungskonzept, ähnlich wie das Einzelhandelskonzept zur Herbeiführung schnellerer Entscheidungen hilfreich.

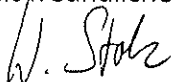
WOLFRAM STOLZ

Neben der Nutzung bestimmter Energieformen könnten hier aber auch Handwerkerhöfe o.ä. angedacht werden, sofern dies privatrechtlich, also auf stadteigenen Flächen umgesetzt werden kann.

Es spricht auch nichts gegen die privatrechtliche Umsetzung der Ratsentscheidungen durch die Strukturfördergesellschaft. Jedoch muss unbedingt vorher der Ratsbeschluss zur Entwicklung bestimmter Flächen vorliegen. Die Umkehrung der Reihenfolge würde wiederum die notwendige Transparenz behindern.

Für Investoren jeglicher Art ist es von großer Bedeutung, dass Baulandentwicklung nicht dem Parteienstreit zum Opfer fällt. Ich würde mir daher wünschen, dass dieser Antrag dazu führt, dass über Parteigrenzen hinweg gemeinsame Ziele und Strukturen der Umsetzung vereinbart werden. Durch aktuelle Beispiele kann aufgezeigt werden, dass der Versuch, über Geheimhaltung den Parteienstreit zu unterbinden ein untaugliches und sogar undemokratisches Mittel ist.

Mit freundlichen Grüßen



Wolfram Stolz