

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	17.06.2010	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Flächenpool NRW - Pilotphase

Abschluss einer Konsensvereinbarung zwischen der NRW URBAN Service GmbH für den Flächenpool Nordrhein-Westfalen und der Stadt Gladbeck

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Ausgangslage

Das Land Nordrhein-Westfalen hält mit der Gesellschaft NRW URBAN Service GmbH ein Instrument in der Hand, um die strategische Wiedernutzung möglichst vieler Brachflächen in den Städten zu forcieren. Es ist erklärtes Ziel der Landesregierung NRW, die Entwicklung innerhalb der gebauten Strukturen der Städte gegenüber einer Entwicklung auf der „grünen Wiese“ zu fördern. Mit dieser grundsätzlichen Strategie unterstützt NRW das Ziel der Bundesregierung bis 2020, den Flächenverbrauch deutlich zu reduzieren, und leistet einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz und zum Erhalt einer kompakten Stadtstruktur. Damit ist offensichtlich, dass der Wiedernutzung brachliegender Grundstücke im Innenbereich der Städte und Gemeinden eine besondere Bedeutung zukommt. Das Land Nordrhein-Westfalen beabsichtigt daher, den Flächenpool NRW über die NRW URBAN Service GmbH in Zusammenarbeit mit der BEG (Bahnflächen-Entwicklungs-Gesellschaft) den Kommunen und den Grundstückseigentümern als Entwicklungsinstrument anzubieten. Das Instrument soll zunächst für ein Jahr in zehn Pilotkommunen erprobt werden. Die Stadt Gladbeck soll eine dieser Pilotkommunen werden.

Strategie

Mit den bisher durch die beiden Landesgesellschaften NRW URBAN Service GmbH und BEG gemachten Erfahrungen steht bis heute für Nordrhein-Westfalen ein immenses Wissenspotential zur Verfügung, das von den Kommunen genutzt werden kann. Für die Zukunft gilt es aber einen Strategiewechsel zu vollziehen. Nicht nur die einzelne problematische Brache soll im Mittelpunkt stehen, sondern die strategische Wiedernutzung möglichst vieler Brachflächen. Dabei muss auch die finanzielle Mitwirkung der bisherigen Eigentümer stärker als in der Vergangenheit mit in die Vorbereitung und Umsetzung der Projekte ein-

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

bezogen werden. Nur so können wichtige Projekte der Stadtentwicklung bei den knappen öffentlichen Kassen noch umgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang kann auch eine Priorisierung und Zuweisung von Nutzungspräferenzen bei den Brachen untereinander erforderlich werden. Dies soll verhindern, dass sich alle Eigentümer von Brachflächen beispielsweise einseitig auf die Entwicklung von Einzelhandelsflächen konzentrieren. Die Eigentümer der Flächen brauchen für ihr Engagement Klarheit über die Perspektiven der Entwicklung. Sie brauchen Verlässlichkeit über den manchmal langen Entwicklungszeitraum und brauchen daher klare Spielregeln und Investitionssicherheit. Die Kommunen brauchen Klarheit über die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, ihre ökonomischen Möglichkeiten und wollen zu Gunsten der Brachen auf mögliche Entwicklung im Freiraum verzichten, wenn ansonsten hieraus ein Wettbewerbsnachteil für die aus Brachen entwickelten Grundstücksangebote entstehen würde. Es fehlt also eine Aufklärungsoffensive, die Vertrauen und Verlässlichkeit schafft und auf der die Umsetzung später aufbauen kann. Genau dies stellt der Flächenpool NRW in den Mittelpunkt seiner Überlegungen.

Verfahren

Wesentliche Instrumente des Flächenpools sind neben der Aufklärung von Interessenten die Herstellung von Transparenz und das Zusammenführen zu einer gemeinsamen Strategie. So können die Eigentümer ihre Entwicklungsvorstellung einbringen und damit eine Grundlage schaffen, wie eine Konzentration der baulichen Entwicklung auf den Brachflächen und unter genutzten Standorten erfolgen kann. Diese Überlegungen müssen dann mit den Entwicklungszielen und Möglichkeiten aus Sicht der Kommune abgeglichen werden. Aufgabe der Moderation über den Flächenpool durch die NRW URBAN Service GmbH und die BEG wird es dann sein, konkrete Entwicklungsperspektiven aus den Vorstellungen der Eigentümer und in Verhandlung mit den Kommunen zu formulieren bzw. auch die Konflikte offen zu legen und daraus eine umsetzungsorientierte Flächenstrategie inhaltlich, ökonomisch wie zeitlich zu entwickeln. Die Entwicklungsperspektiven müssen dann in Bezug auf ihre Realisierungschance untersucht werden. Mit entsprechenden Instrumenten geben standortbezogene Untersuchungen Klarheit über die sachliche und ökonomische Machbarkeit.

Ziel

In der Pilotphase erhält die Stadt Gladbeck über den Flächenpool als Kommune ein strategisches Konzept zum Umgang mit den Brachflächen in ihrem Gemeindegebiet. Die Eigentümer erhalten Klarheit über die Entwicklungsperspektiven ihrer brachgefallenen oder untergenutzten Liegenschaften. Als Standorte für die Pilotprojekte kommen folgende in Betracht:

- Zechenbrache südlich der Maschinenhalle an der Frentroper Straße
- Flächen um das Möbelhaus Tacke an der Wielandstraße
- Bereich südlich der Wilhelmstraße zwischen Horster Straße und Goethestraße

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Konsensvereinbarung unterzeichnet werden, da hierdurch für die Stadt Gladbeck die einmalige Möglichkeit besteht, die verschiedenen Brachflächen in der Stadt durch die Kompetenz von der NRW URBAN Service GmbH entwickeln zu können. Die in der Konsensvereinbarung aufgeführten Restriktionen hinsichtlich der Prioritätensetzung im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung schränken nach Auffassung der Verwaltung die Planungshoheit der Stadt Gladbeck

nicht ein, da immer nur einvernehmliche Lösungen zwischen der NRW URBAN Service GmbH, den Eigentümern und der Stadt zu erarbeiten sind. In Bezug auf den § 6 der Konsensvereinbarung ist nach Abstimmung mit der NRW URBAN Service GmbH eine Kostenbeteiligung der Stadt Gladbeck in einer Höhe von höchstens 10.000,-- € zu leisten.

Vertreter der Gesellschaft NRW URBAN Service GmbH werden in der Sitzung ihre Gesellschaft und die entsprechenden Ziele vorstellen sowie die wesentlichen Inhalte der Konsensvereinbarung erläutern.

Anlage

Konsensvereinbarung

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	10.000,-
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung sowie die in der Sitzung gegebene Erläuterung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die Konsensvereinbarung mit der NRW URBAN Service GmbH abzuschließen.

Der Bürgermeister
i.V.

-Tum-
Stadtbaurat

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: