

Vorbemerkungen:

Mit Datum vom 26.01.2022 hat die SPD Kreistagsfraktion den Antrag „Bodenvorratspolitik für den Rhein-Sieg-Kreis“ gestellt. Die Verwaltung soll in Abstimmung mit den Kommunen eine Strategie für eine Bodenvorratspolitik entwickeln. Neben den planungsrechtlichen Instrumenten soll die Bodenvorratspolitik als wichtiger Stellhebel etabliert werden, um den Flächenverbrauch zu regulieren und den Einsatz und die Entwicklung der Flächen im Sinne einer gemeinwohlorientierten und nachhaltigen Wirtschaftsweise voranzutreiben. Das Konzept soll dem Kreistag und seinen Gremien bis zum 31.12.2023 vorgelegt werden.

Erläuterungen:

I. Einordnung des Instruments der Bodenbevorratung/ Bodenvorratspolitik

Das Instrument der strategischen Bodenvorratspolitik stellt, fußend auf langfristigen kommunalen Entwicklungskonzepten, guten Kontakten vor Ort und den kommunalen Vorkaufsrechten, einen wichtigen Baustein der kommunalen Bodenpolitik dar.

Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Bodenbevorratung ist ein solider und/oder ausbaufähiger Liegenschaftsbestand der Kommune.

Basierend auf ihren langfristigen Entwicklungsplänen kann die Kommune vorausschauend Flächen erwerben, die noch keine Baulandpreise am freien Markt erzielen.

Ziel ist es, Flächen zu erwerben, die strategisch für eine zukünftige Baulandentwicklung geeignet sind.

Diese Flächen könnten mittel- bis langfristig bevorratet, bei Bedarf und in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung bauleitplanerisch entwickelt und schließlich, wenn es sich zum Beispiel um Flächen für den Wohnungsbau handelt, bebaut werden. Möglich ist auch die Weitergabe solcher Grundstücke auf Erbpachtbasis oder der Verkauf unter vertraglichen Auflagen zur Sicherung einer sozialadäquaten Quote preisgünstigen Wohnraums.

Dem Rhein-Sieg-Kreis steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht nicht zu. Auch das kommunale Instrument des Umlegungsverfahrens steht dem Kreis nicht zur Verfügung. Der Kreis hat somit keine Kompetenz, um selbst und aktiv wirkungsvolle Bodenvorratspolitik zu betreiben.

II. Unterstützung durch das Land NRW

Das Land NRW hat mit dem Förderprogramm Bau.Land.Leben ein Konzept entwickelt, das die Kommunen mit verschiedenen angepassten Angeboten mittelfristig beim Erwerb und Entwicklung von Flächen unterstützt:

„Kooperative Baulandentwicklung

(...) Mit der Kooperativen Baulandentwicklung unterstützt das Land Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbaugrundstücken. Ziel und Voraussetzung der Maßnahmen zur kooperativen Baulandentwicklung ist es, auf den mobilisierten Baugrundstücken anteilig öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Unterstützungsangebot

Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH steht interessierten Kommunen als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ zur Seite. Sie erwirbt die Grundstücke, stellt Expertise für die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Bauflächen zur Verfügung und übernimmt das Projektmanagement und die Abrechnung des Projektes.

(...) Alle strategischen Entscheidungen bezüglich der Planung oder der Vermarktung bleiben bei (*der Kommune*) – genau wie alle Überschüsse aus dem Verkauf. (...) Die NRW.BANK stellt NRW.URBAN für die Verwirklichung der Maßnahmen einen Kreditrahmen zur Verfügung.“

(Auszug: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW;
<https://www.baulandleben.nrw>)

Die Kommunen können sich für die vielfältigen Förderangebote bewerben, dabei sind auch interkommunale Bewerbungen möglich.

Vorteile dieses Instruments sind, dass die Siedlungsentwicklung aktiv gesteuert werden kann (z.B. durch Erbbaurecht, Konzeptvergabe, städtebaulichen Vertrag), Bodenpreissteigerungen gedämpft werden (gleichzeitig kommt der Wertgewinn des Bodens der Kommune zugute) und Baulandspekulation verhindert wird. Dabei unterstützt das Land die Kommune personell wie auch finanziell, ohne die kommunale Planungshoheit zu beschränken.

Das Angebot der Landesregierung ist jedoch nicht geeignet, langfristig strategisch Potentialflächen vorzuhalten. Es geht vorrangig um die zielgerichtete Entwicklung von Bauland – insbesondere Wohnbauland. Die Sicherung von Flächen für die Landwirtschaft, von Erholungs- und Naturflächen ist nicht Förderziel.

Den Städten und Gemeinden des Rhein-Sieg-Kreises ist das Förderprogramm bekannt. Eine Darstellung findet sich auch im Bericht der Verwaltung „Wohnen, Leben und Arbeiten im Rhein-Sieg-Kreis“ (ab S. 133).

III. Unterstützung durch den Rhein-Sieg-Kreis

a) Regionalplan

In der Neuaufstellung des Regionalplans wird die aktuelle und zukünftige Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung auf der Grundlage eines kooperativen Erarbeitungsverfahrens festgelegt.

Die sachlichen und verfahrensmäßigen Entscheidungen zur Erarbeitung, Aufstellung und Fortschreibung des Regionalplans im Regierungsbezirk werden durch den Regionalrat Köln getroffen. Das für die Erarbeitung maßgebliche Verfahren ist im Raumordnungsgesetz (ROG) sowie im Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW geregelt.

Inhaltliche Vorgaben ergeben sich dabei aus bundesgesetzlichen Rahmenregelungen sowie den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes. Bestehenden Planungen der Kommunen und der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Abwägung im Regionalplan zu berücksichtigen.

Der Rhein-Sieg-Kreis ist hier Träger öffentlicher Belange. Daneben kann er – soweit von den Kommunen gewünscht – als Interessensverstärker mit sonstigen Argumenten fungieren.

Im derzeit laufenden Neuaufstellungsverfahren wurde der Rhein-Sieg-Kreis von einem Teil der kreisangehörigen Städte und Gemeinden in die Vorgespräche mit der Bezirksregierung Köln involviert und hat u. a. dabei mitgewirkt, soweit möglich, ausreichend Flächenkontingente für die betreffenden Kommunen zu sichern.

b) NEILA

Mit dem Projekt NEILA – das Akronym steht für „Nachhaltige Entwicklung durch Interkommunales Landmanagement“ – erarbeitet der Rhein-Sieg-Kreis zusammen mit den 28 Städten und Gemeinden der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (:rak-Region) für die gesamte Region ein interkommunal abgestimmtes Siedlungsentwicklungskonzept für Wohnungsbau, Gewerbe und Industrie. Besonders zukunftsweisend ist die Vorgehensweise dadurch, dass im Gegensatz zu den herkömmlichen Planungen nicht nur die individuell kommunalen, sondern auch die durch Überschwappeneffekte verursachten interkommunalen bzw. teilregionalen Bedarfe berücksichtigt werden. Um die dafür notwendige Akzeptanz in den Kommunen zu erzielen, soll ein

interkommunales Ausgleichs- und Verteilungssystem entwickelt werden, welches neben einem fiskalischen Ausgleich auch nicht monetarisierbare Effekte berücksichtigt.

Über das Projekt NEILA wird im Planungs- und Verkehrsausschuss des Rhein-Sieg-Kreises regelmäßig berichtet, zuletzt mit der Mitteilungsvorlage zur gemeinsamen Sitzung mit Bonn am 16. November 2021.

Über das Beratungsergebnis in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr wird mündlich berichtet.

(Landrat)