



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

2014/0290
öffentlich

Flächenpool NRW - Konsensvereinbarung Kommune

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
27.01.2015 Beratung

Rat der Stadt Beckum
10.02.2015 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Die Unterzeichnung der Konsensvereinbarung und somit die weitere Teilnahme am Flächenpool NRW wird beschlossen.

Kosten/Folgekosten

Die Kosten betragen bei der Meldung von 1 bis 4 Standorten 9.520 Euro inklusive 19 Prozent Mehrwertsteuer.

Finanzierung

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind unter den Produktkonten 090101.542900/742900 – Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten – im Haushalt Jahr 2015 veranschlagt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Maßnahme erfolgt auf der Grundlage des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (Baugesetzbuch-Novelle 2013) zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme (§§ 1 Absatz 5 Satz 3, 1 a Absatz 2 Sätze 3 und 4 Baugesetzbuch).

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Zum Begriff des Flächenpools Nordrhein-Westfalen

Der Flächenpool des Landes Nordrhein-Westfalen (Flächenpool NRW) ist ein neues Instrument zur Brachflächenmobilisierung durch eine dialogorientierte Erarbeitung von Entwicklungsperspektiven.

Kernziel des Flächenpools NRW ist es, neue Perspektiven für Brach- beziehungsweise untergenutzte Flächen in integrierten Lagen des Stadtgebiets zu entwickeln, indem eine Vermittlung zwischen den verschiedenen Interessengruppen (Kommune und Flächeneigentümer) forciert wird. Die unterschiedlichen Vorstellungen müssen identifiziert und abgeglichen werden. Dabei übernimmt der Flächenpool NRW, durchgeführt von dem Büro NRW.Urban aus Dortmund und der Bahnflächenentwicklungsgesellschaft NRW aus Essen, die Organisation des Verfahrens, die Moderation, die Aufklärung und die Perspektivendefinition für die Kommune und die jeweiligen Eigentümer.

Zum Verfahren

Das Verfahren besteht aus drei aufeinander aufbauenden Phasen, deren Inhalte sich im weiteren Verlauf Schritt für Schritt konkretisieren und in der Umsetzung münden.

In der Findungsphase wird der Grundstein für die weitere Zusammenarbeit gelegt. Hier werden zunächst die Spielregeln und die kooperativen Leistungen des Flächenpools NRW mit den Städten und Gemeinden sowie mit den Eigentümern separat voneinander erörtert.

In der Qualifizierungsphase folgt die Klärung von Interessen, Erwartungen und Zielen sowohl aus der Sicht der Kommune als auch aus der Sicht der Eigentümer. Als unparteiischer Moderator und Steuerer wird der Flächenpool NRW mögliche Konflikte aufdecken und konkrete Entwicklungsperspektiven aus den beiderseitigen Zielvorstellungen formulieren.

Die Bindungsphase schafft schließlich Klarheit über die städtebauliche und ökonomische Machbarkeit eines Standortes und gewährleistet so die vereinbarte Umsetzung. Planungskonzepte und weitergehende, aufklärende Leistungen wie Bodenuntersuchungen, Kostenanalysen, Behördenabstimmungen etc. bilden die Grundlage für eine ökonomisch sinnvolle Entwicklung der Brachfläche. Am Ende der Bindungsphase steht die geregelte Umsetzung der zuvor vereinbarten Zielentwicklung durch die Kommune und die Eigentümer.

Eine grafische Darstellung zur Veranschaulichung der Verfahrensschritte ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

In der Findungsphase ist das Verfahren für Kommune und Eigentümer kostenfrei.

In der Qualifizierungsphase ist seitens der Kommune ein pauschaler Kostenanteil zu entrichten, der sich nach Anzahl und Komplexität der Standorte bestimmt. Dabei staffelt sich der Betrag wie folgt:

- | | |
|---------------------|-------------|
| - 1 bis 4 Standorte | 8.000 Euro |
| - 5 Standorte | 9.500 Euro |
| - 6 Standorte | 11.000 Euro |
| - 7 Standorte | 12.500 Euro |
| - 8 Standorte | 14.000 Euro |
| - 9 Standorte | 15.500 Euro |
| - 10 Standorte | 17.000 Euro |

zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von zurzeit 19 Prozent.

In der Bindungsphase berechnet sich der Kostenanteil in Abhängigkeit vom Standort und den Ergebnissen der Qualifizierungsphase beziehungsweise nach Stundensatz (in Einzelpreisen).

Eine Produkt-/Leistungsübersicht ist, als Teil der Konsensvereinbarung, dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Hintergrund der Bewerbung um die Teilnahme am Flächenpool NRW

Wie bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 2. September 2014 berichtet hat Herr Minister Michael Groschek die Stadt Beckum mit Schreiben vom 10. März 2014 dazu eingeladen, sich um die Teilnahme am neuen Förderinstrument des Landes, dem Flächenpool NRW, zu bewerben.

Am 8. April 2014 fand dazu ein entsprechendes Auftakt- und Rückfragekolloquium im Haus der Technik in Essen statt. Die Bewerbungsfrist endete bereits zum 28. April 2014.

Die Stadt Beckum hat sich – mit der Absicht ihren Gestaltungsspielraum zur Reaktivierung von integrierten Flächenpotenzialen aktiv zu nutzen – um die Teilnahme am Flächenpool NRW beworben. Die Bewerbung wurde federführend durch den Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung fristgemäß übersandt.

Die Teilnehmerzahl ist in der ersten Runde auf 20 Kommunen begrenzt.

Im Juli 2014 erhielt die Stadt Beckum den positiven Bescheid, dass sie in die erste Runde des Regelbetriebs aufgenommen wird. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 2. September 2014 wurde über das Instrument des Flächenpools NRW sowie über die erfolgreiche Bewerbung der Stadt Beckum berichtet.

Bei der Teilnahme am Programm ergeben sich für die Stadt Beckum folgende Vorteile:

- Vertragliche Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer
- Steuerung des Verfahrens durch einen 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

Zu den Flächen

Mit den folgenden vier Standorten hat sich die Stadt Beckum am Programm Flächenpool NRW beworben:

- Fläche Cemex WestZement GmbH, ehem. Mersmann (12,3 ha)
- Fläche Ellinghaus, Elmstraße (0,5 ha)
- Fläche Firma Renfert (5,1 ha)
- Fläche Mühlenstraße/Clemens-August-Straße/Südwall (0,2 ha)

Eine Übersicht zur Lage der vier Standorte im Stadtgebiet ist der Vorlage als Anlage 3 beigefügt.

Aus den im Folgenden genannten Gründen ist die Entscheidung explizit zugunsten dieser Flächen gefallen. Alle vier Standorte bedürfen aus städtebaulicher Sicht einer Neuordnung. Alle vier Standorte weisen außerdem erhebliche Entwicklungspotentiale auf.

Entscheidend ist weiterhin, dass hinsichtlich der Entwicklung dieser Flächen in der Vergangenheit bereits Kontakte zu den Eigentümern geknüpft beziehungsweise schon Gespräche geführt worden sind. Es bestehen erste Ideen, Perspektiven oder bereits anfängliche Konzepte und Initiativen zur Wiedernutzbarmachung beziehungsweise Aufwertung der Flächen.

Zudem sollten für eine erfolgreiche Bewerbung möglichst differente Flächen angemeldet werden. Die oben genannten Flächen weisen in Bezug auf Lage, Charakteristika, Nutzung, Größe und Entwicklungsperspektiven ganz unterschiedliche Merkmalsausprägungen auf.

Am 5. September 2014 fand im Rahmen der Findungsphase ein Auftaktgespräch mit dem durchführenden Büro NRW.URBAN im Rathaus Beckum statt.

In der Sitzung am 18. November 2014 stellte ein Vertreter des Flächenpools dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie das neue Instrument des Landes, einschließlich der Verfahrensschritte, der Vorteile für die Kommune sowie der von der Stadt Beckum angemeldeten Standorte, vor (siehe Vorlage 2014/0130 – Teilnahme am Flächenpool des Landes Nordrhein-Westfalen).

Der Ausschuss nahm die Ausführungen wohlwollend zur Kenntnis.

In einem nächsten Schritt ist es zur weiteren Programmteilnahme erforderlich, eine Konsensvereinbarung zwischen dem Flächenpool NRW und der Stadt Beckum zu unterzeichnen. Diese ist der Vorlage als Anlage 4 angehängt.

Neben der Inanspruchnahme von Leistungen hat die Stadt Beckum im Rahmen der Konsensvereinbarung ebenfalls Leistungen zu erbringen. Neben den üblichen Vereinbarungen, wie beispielsweise die Benennung eines festen, fachkundigen Ansprechpartners, Bereitstellung von Unterlagen etc., stellt insbesondere die Nummer 3 des Paragraphen 3 der Konsensvereinbarung einen zentralen Aspekt dar. Damit räumt die Kommune der Wiedernutzung von Brachflächen unter bestimmten Voraussetzungen Vorrang gegenüber der Entwicklung von neuen Baugebieten im Freiraum ein. Dies bedeutet nicht einen grundsätzlichen Verzicht auf die Ausweisung von weiteren Baugebieten. Neue Baugebiete sollten allerdings dann nicht ausgewiesen werden, wenn zum gleichen Zeitpunkt der Vermarktung und zur entsprechend angestrebten Nutzung ausreichende, geeignete Potentiale auf den revitalisierten Flächen zur Verfügung stehen, um konkurrierende, die Nachfrage übersteigende Angebote zu vermeiden. Nur unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte kann eine Entwicklung der Brachflächen als nachhaltig und sinnvoll erachtet werden.

Die Inhalte der Konsensvereinbarung wurden dem Ausschuss ebenfalls in der Sitzung am 18. November 2014 erläutert. Sie dient dazu, die Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern und Kommune im Rahmen der Flächenentwicklungen zukünftig sicherzustellen.

Weitere Zeitplanung

Am 10. Februar 2015 ist die Entscheidung durch den Rat der Stadt Beckum vorgesehen.

Nach der Unterzeichnung der Konsensvereinbarung würde der Flächenpool NRW mit der Ansprache der Flächeneigentümer beginnen.

Vor Eintritt in die Bindungsphase ist ein erneuter politischer Beschluss erforderlich.

Anlage(n):

1. Verfahrensschritte
2. Konsensvereinbarung (Anlage)
3. Übersicht Standorte
4. Konsensvereinbarung