

Beschlussvorlage

Fachbereich V und VI

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/0178/2013

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr 09.04.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Beschluss zum Baulandmanagement**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
keine

1. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr nimmt den Abschlussbericht zur Entwicklung eines Ansatzes zur Berücksichtigung von Folgekosten im kommunalen Baulandmodell zustimmend zur Kenntnis und beschließt, diese Herleitung als Grundlage für die Aktualisierung des Baulandmanagementbeschlusses vom 09.02.2004 zu verwenden.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

In seiner Sitzung vom 09.02.2004 hat der Rat der Stadt Rheinbach den Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement gefasst, der im Folgenden in seinem Wortlaut abgedruckt ist:

Beschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 09.02.2004:

1. Zum Ziele einer nachhaltigen, kontinuierlichen Bereitstellung von Wohnbauland und zwecks Mitfinanzierung der planungsbedingten Kosten durch die Grundeigentümer oder Vorhabenträger werden in Rheinbach die Instrumente städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag sowie freiwillige oder amtliche Umliegung gemäß dem § 45 ff. BauGB einzeln oder in Kombination eingesetzt.

2. Bei der Erstellung neuer Bauflächen sind neben städtebaulichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten auch wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Die Bauflächenbereitstellung muss für den Haushalt der Stadt Rheinbach möglichst kostenneutral erfolgen. Dies gilt auch für die Infrastruktur-Folgekosten wie z. B. Kindergärten, Spielplätze, Schulerweiterungen, Alteneinrichtungen, etc.
3. Die Schaffung von Baurecht erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass im Vorverfahren alle Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger bereit sind, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Hierfür ist im Vorstadium der Bauleitplanung eine entsprechende städtebauliche Kalkulation, die die Kosten darlegt zu erstellen.
4. Zur Baulandbereitstellung muss sichergestellt sein, dass sich Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger aus dem planungsbedingten Wertzuwachs ihrer Grundstücke an den durch die Baulandentwicklung entstehenden Kosten und Folgekosten beteiligen. Hierzu gehören insbesondere städtebauliche Planungsleistungen, die Bereitstellung und Freilegung notwendiger Erschließungs- und Ausgleichsflächen und die Übernahme der Erschließungs- sowie Infrastruktur-Folgekosten.
5. Zur Deckung der Infrastruktur-Folgekosten wird ein Beitrag von maximal 2 % des Richtwertes für baureifes Wohnbauland erhoben.
6. Wenn entsprechende Vereinbarungen nicht zu erreichen sind, wird das Gebiet nicht weiter beplant. Für diesen Fall sind Ersatzflächen in anderer Lage zu prüfen.
7. Zur Sicherung eines kontinuierlichen Bauflächenangebotes innerhalb der Gesamtstadt Rheinbach sollen die nach Flächennutzungsplan und Gebietsentwicklungsplan vorgegebenen Flächenressourcen nach und nach kontinuierlich und bedarfsorientiert realisiert werden. Beginnend in 2004 mit dem Ortsteil Flerzheim für den Planbereich Nr. 7 „West“.

Dieser wegweisende Beschluss wurde daraufhin konsequent angewendet, wie beispielsweise bei den Baugebieten „Wormersdorf Brückenacker“ oder „Flerzheim-West“, und hat sich in der Planungspraxis bewährt.

Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zu § 11 BauGB (städtebauliche Verträge) hat jedoch in den letzten Jahren regelmäßig festgestellt (z.B. VG Hannover, Ur. V. 15.09.2011 – 9 A 90/11, 9 A 2836/11), dass hohe Anforderungen an solche Folgekostenmodelle bzw. -vereinbarungen gestellt werden. Dies betrifft insbesondere die Herleitung der Höhe des Infrastrukturkostenbeitrages bzw. den Bezug zu dem konkreten folgekostenauslösenden Baugebiet (Kausalitätsgrundsatz).

Im Sinne der Rechtsicherheit zukünftiger städtebaulicher Verträge (Erschließungsverträge) wurde seitens der Verwaltung nach einer Möglichkeit gesucht, eine qualifizierte Herleitung der durch neue Baugebiete ausgelösten Folgekosten für die kommunalen Infrastrukturen vorzunehmen und gleichzeitig ein praxistaugliches und anwendbares Instrument für die Bestimmung der konkreten Höhe des Infrastrukturfolgekostenbeitrages zu erarbeiten.

Folgekosten für die technische Infrastruktur fallen bei der Entwicklung von Baugebieten durch Erschließungsträger nicht an, da über die Erschließungsverträge geregelt ist, dass die technischen Anlagen (Straßen, Kanäle, Beleuchtung etc.) durch den Erschließungsträger zu errichten und nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt Rheinbach zu übertragen sind. Auch sog. externe Sprungkosten, wie z.B. den durch neue Baugebiete möglicherweise ausgelösten Ausbau von Kläranlagenkapazitäten werden durch das bisherige Verwaltungshandeln

konsequent vermieden. Von daher konzentriert sich die Herleitung ausschließlich auf Folgekosten für die soziale Infrastruktur.

Da es sich hierbei um eine komplexe Herleitung handelt, wurde hierzu das Büro Schulten – Stadt und Raumentwicklung beauftragt, ein Kostenerfassungsmodell speziell für Rheinbach zu entwickeln.

Anhand eines komplexen Rechenmodells wurden die Kosten für soziale Infrastrukturen ermittelt und in Bezug zu drei Baugebieten in der Kernstadt gebracht. Die Zielsetzung war letztlich, die kommunale Ressourceninanspruchnahme durch neue Baugebiete in Form eines dynamischen Kosten-Einnahmemodells abzubilden.

Diese Folgekostenberechnung, die bisher noch nicht vorlag, wurde anhand konkreter Beispiele (Beierwiesen, Weilerfeld, Brückenacker) berechnet und die konkreten Kosten über die entsprechenden städtebaulichen Kennziffern auf den vergleichbaren Faktor eines nettobaulandbezogenen Kostenwertes umgelegt.

Der Kostenberechnung und dem daraus abgeleiteten Infrastrukturfolgekostenbeitrag liegen folgende Rahmenbedingung zugrunde: Der Zusammenhang zwischen der Siedlungsentwicklung und der Kosten-Einnahmeentwicklung resultiert entscheidend aus der Bevölkerungsentwicklung. So folgt auf eine gestiegene Bevölkerungszahl, ausgelöst durch neu zugezogene Einwohner, ein gesteigener Bedarf an sozialer Infrastruktur (Schulen Schulräume, Kindergärten etc.). Im Rahmen des demografischen Wandels trifft der scheinbare Mehrbedarf an Infrastruktur jedoch auf sinkende Auslastungen vorhandener Einrichtungen. Die sinkende Kapazitätsauslastung böte nun Einsparpotenziale, die aber aufgrund der durch neue Baugebiete ausgelösten Mehrbedarfe nicht genutzt werden können. Das bedeutet, dass es einen direkten Zusammenhang zwischen der Kostenbelastung für die soziale Infrastruktur und den neuen Baugebieten gibt. Angesichts des nicht zu realisierenden Einsparpotenzials entstehen somit Mehrausgaben, die der Stadt Rheinbach nicht entstanden wären, wenn keine weiteren Wohnbaugebiete entwickelt worden wären. Diese Differenz, die als Einsparsumme hätte angesetzt werden können, wird als Folgelast des neuen Baugebietes definiert, welche in den Erschließungsverträgen Gegenstand der Folgekostenregelung ist.

Nach Zusammenstellung der gesamten folgekostenfähigen sozialen Infrastrukturen und anhand der konkreten Beispiele wurde eine Kostenspanne von 6,60 bis 7,20 €/m² Nettobauland errechnet.

Kostenbelastung der betrachteten Baugebiete

Baugebiet	Beierwiesen	Brückenacker	Kleine Heeg
Nettoarwert je m ² Nettowohnbauland	-7,20 €	-6,70 €	-6,60 €

Da sich die zukünftige Entwicklung gem. der strategische Ziele der Stadtentwicklung – 'Rheinbach 2030' auf integrierte Lagen konzentrieren soll, wird vorgeschlagen, dass sich als Grundlage für die Überarbeitung des Baulandmanagementbeschlusses am unteren Wert orientiert und zukünftig 6,60 €/m² Nettobauland als Infrastrukturfolgekostenbeitrag zugrunde gelegt wird.

Eine der weiteren wesentlichen Unterschiede zur bisherigen Herleitung des Folgekostenbeitrages hat auch stadtentwicklungspolitische Steuerungswirkung: Bisher orientierte sich der Beitrag am Nettobaulandwert, der sich wiederum am Bodenrichtwert orientierte, mit dem Effekt, dass bei Flächen mit geringen Bodenrichtwerten ein entsprechend geringerer Infrastrukturbeitrag anfiel, während analog bei Flächen mit höheren Bodenrichtwerten

auch ein höherer Infrastrukturkostenbeitrag zu entrichten war. Die Entwicklung von Flächen in guten Lagen, die regelmäßig auch in der Nähe von sozialer Infrastruktur liegen und damit langfristig nachhaltiger sind, wurden somit benachteiligt, während nicht-integrierte Lagen begünstigt wurden.

Durch die Entrichtung eines Kostenbeitrages, der zwar einen Nettobaulandbezug, nicht jedoch einen Bodenwertbezug hat, wird dieses Missverhältnis umgekehrt. So wird die Baulandentwicklung in integrierten Lagen begünstigt, in nicht-integrierte Lagen gehemmt. Durch die folgende Tabelle wird diese lagedifferenzierte Anpassung deutlich. Durch die neue Regelung ist der Infrastrukturkostenbeitrag in allen Lagen gleich hoch.

Lagedifferenzierte Kostendarstellung

	Bodenrichtwert	Flächengröße (Beispiel)	Infrastrukturkostenbeitrag nach 2 %-Regelung (alt)	Infrastrukturkostenbeitrag mit 6,60 €/m ² Nettobauland (neu)
Kleine Ortschaft (z.B. Niederdrees)	130 €/m ²	500 m ²	1.300 €	3.300 €
Größerer Ortsteil (z.B. Wormersdorf)	210 €/m ²	500 m ²	2.100 €	3.300 €
Zentralort (Rhein- bach)	300 €/m ²	500 m ²	3.000 €	3.300 €

Diese Anpassung leitet sich auch aus den Strategischen Ziele der Stadtentwicklung – 'Rheinbach 2030', Themenschwerpunkt Bauen und Wohnen ab, in denen die „Konzentration der Baulandbereitstellung auf den Bereich der Kernstadt i. S. einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung“ eindeutig priorisiert wird.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass durch die Aktualisierung des Baulandmanagementbeschlusses eine Erhöhung der Infrastrukturkostenbeiträge eingeleitet und damit ein Beitrag zur Finanzierung der hervorragenden sozialen Infrastruktur in Rheinbach geleistet wird. Darüber hinaus wird eine Gleichbehandlung unterschiedlicher Lagequalitäten etabliert und die Rechtsicherheit von zukünftigen Erschließungsverträgen optimiert.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr soll vorbehaltlich der Zustimmung zur vorliegenden Beschlussvorlage in einer seiner nächsten Sitzungen ein entsprechender Entwurf zur Aktualisierung des Baulandmanagementbeschluss als Empfehlung an den Rat vorgelegt werden.

In der Sitzung des Ausschusses am 09.04.2013 wird das Planungsbüro SSR die vorliegende Herleitung des Infrastrukturkostenbeitrages erläutern und selbstverständlich für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Rheinbach, den 26.03.2013

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Robin Denstorff
Fachbereichsleiter

Anlagen:

- Abschlussbericht: Entwicklung eines Ansatzes zur Berücksichtigung von Folgekosten im kommunalen Bau-landmodell, SSR 2012