

ExWoSt-Forschungsfeld „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen in wachsenden Kommunen“

durch die Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements

**Modellvorhaben Solingen
„ Moderieren, Aktivieren, Erproben
– Gemeinsam auf dem Weg zur Innenentwicklung in Solingen“**

- Vortrag im Rahmen der 39. Sitzung des Trägerkreises „Allianz für die Fläche“ -
am 11. Oktober 2017

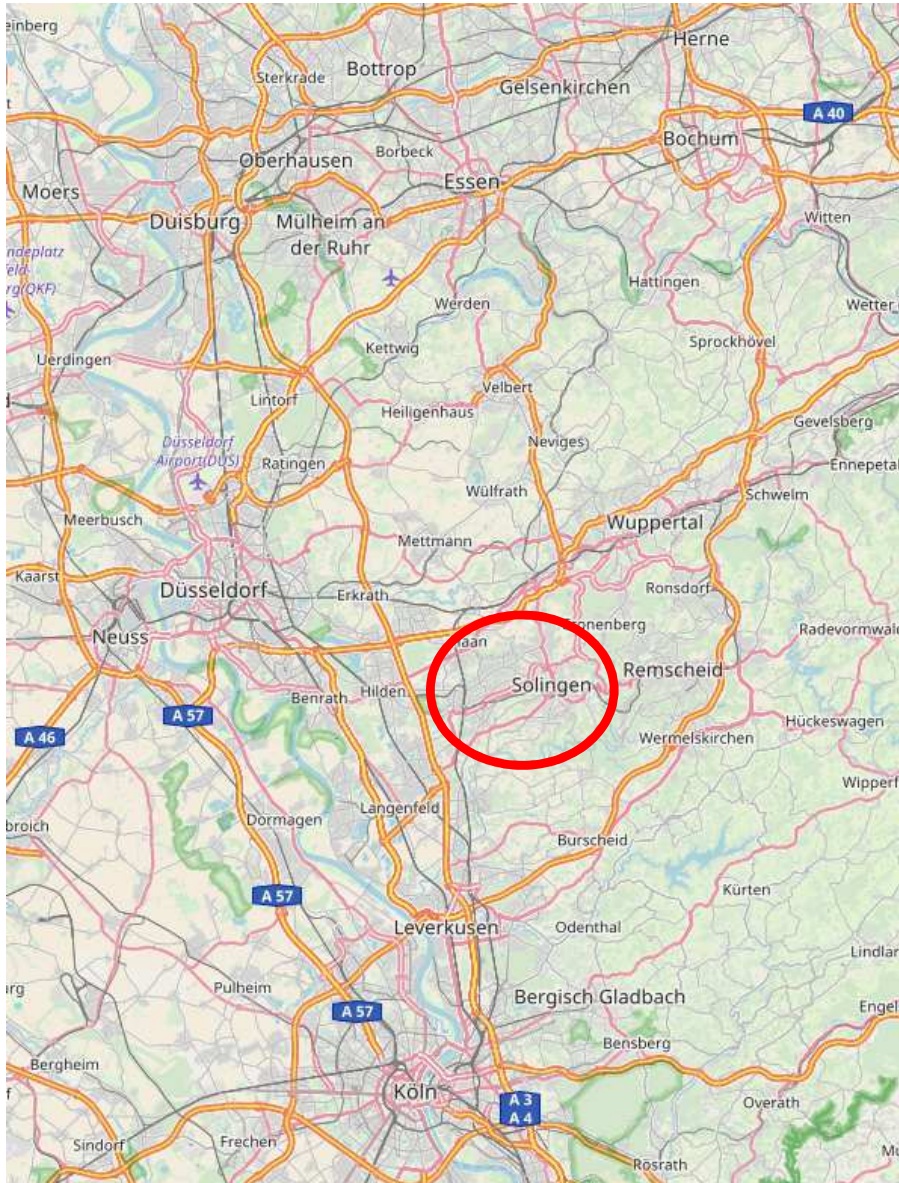
Julia Gottlieb, Leiterin Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege

Solingen

Gliederung

- ✓ Ausgangssituation und Herausforderungen für die Stadt Solingen im Bereich des Wohnungsbaus
- ✓ Zentrale Ziele des Modellvorhabens und Bausteine eines aktiven Innenentwicklungsmanagements in der Stadt Solingen
- ✓ Stolpersteine und Lösungsansätze
- ✓ Unterstützungsbedarfe
- ✓ Diskussion

Kennzahlen der Stadt Solingen



- Teil des Bergischen Städtedreiecks Wuppertal/ Remscheid/ Solingen
- Einwohner rd. 162.000
- Fläche rd. 89 qkm
- Dichte rd. 1.800 EW/qkm

Spezielle Charakteristika der Stadt Solingen

Topographie

53 m ü. NHN im Westen,
276 m ü. NHN im Norden

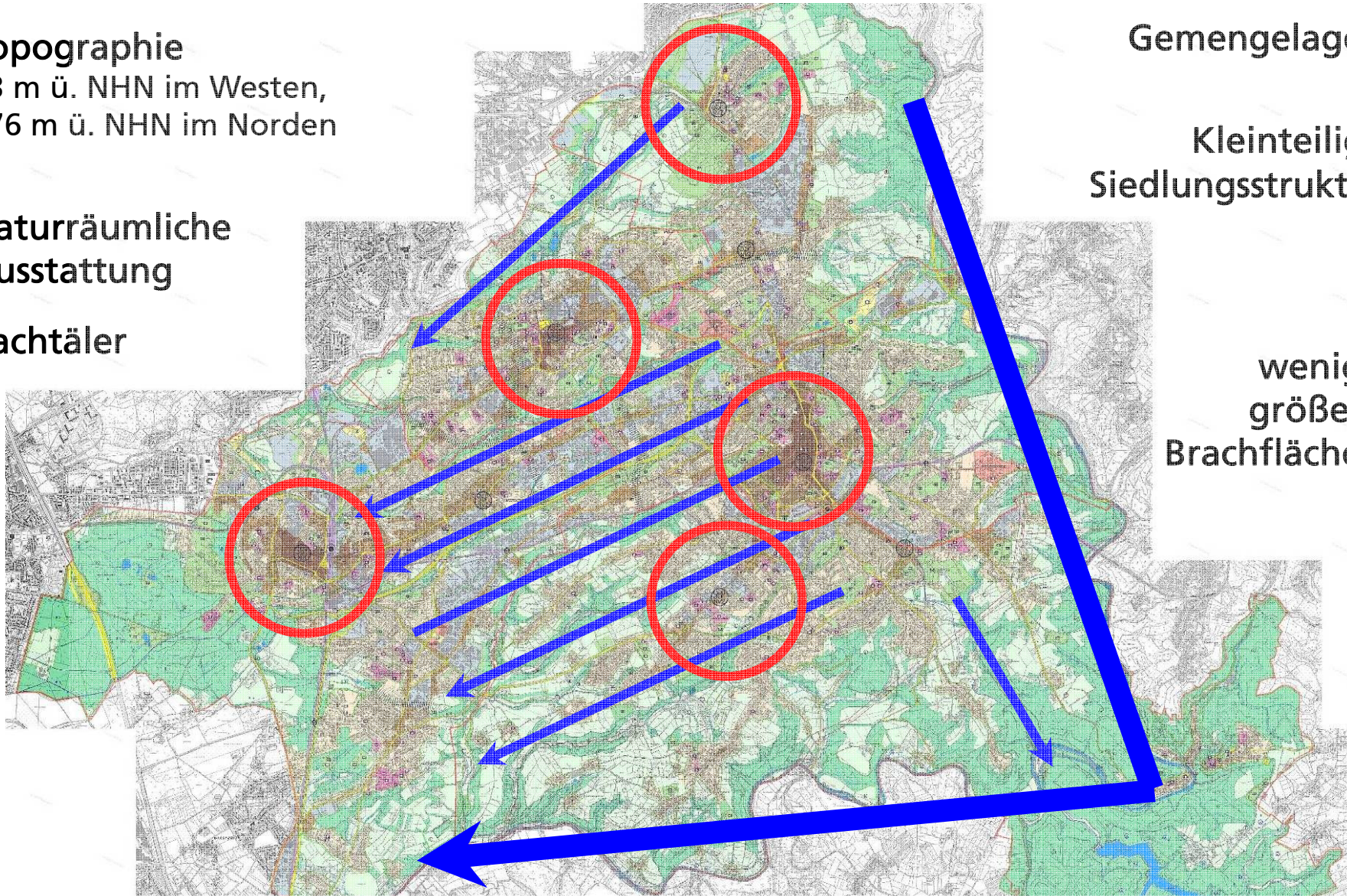
Naturräumliche Ausstattung

Bachtäler

Gemengelagen

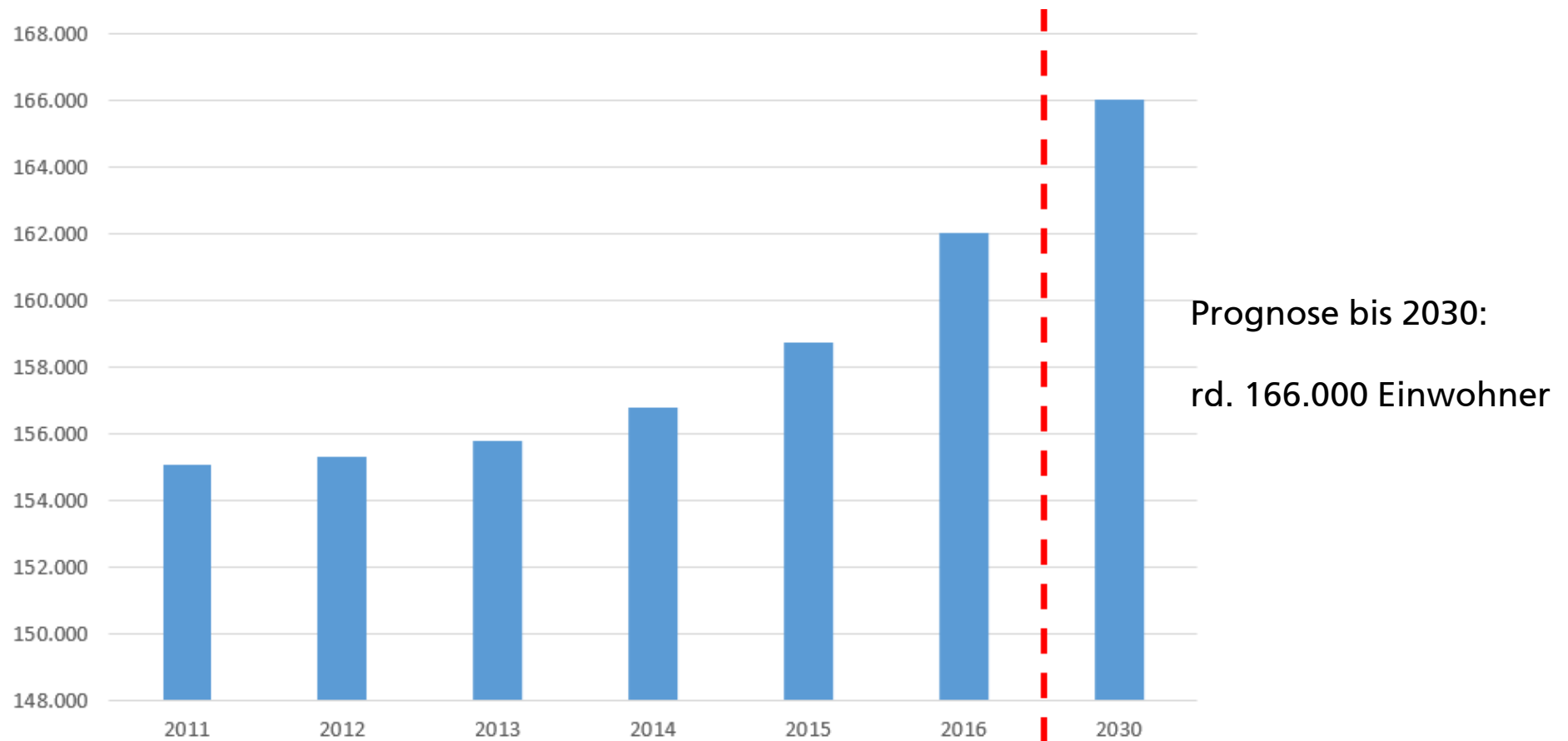
Kleinteilige
Siedlungsstruktur

wenige
größere
Brachflächen



Polyzentrisch

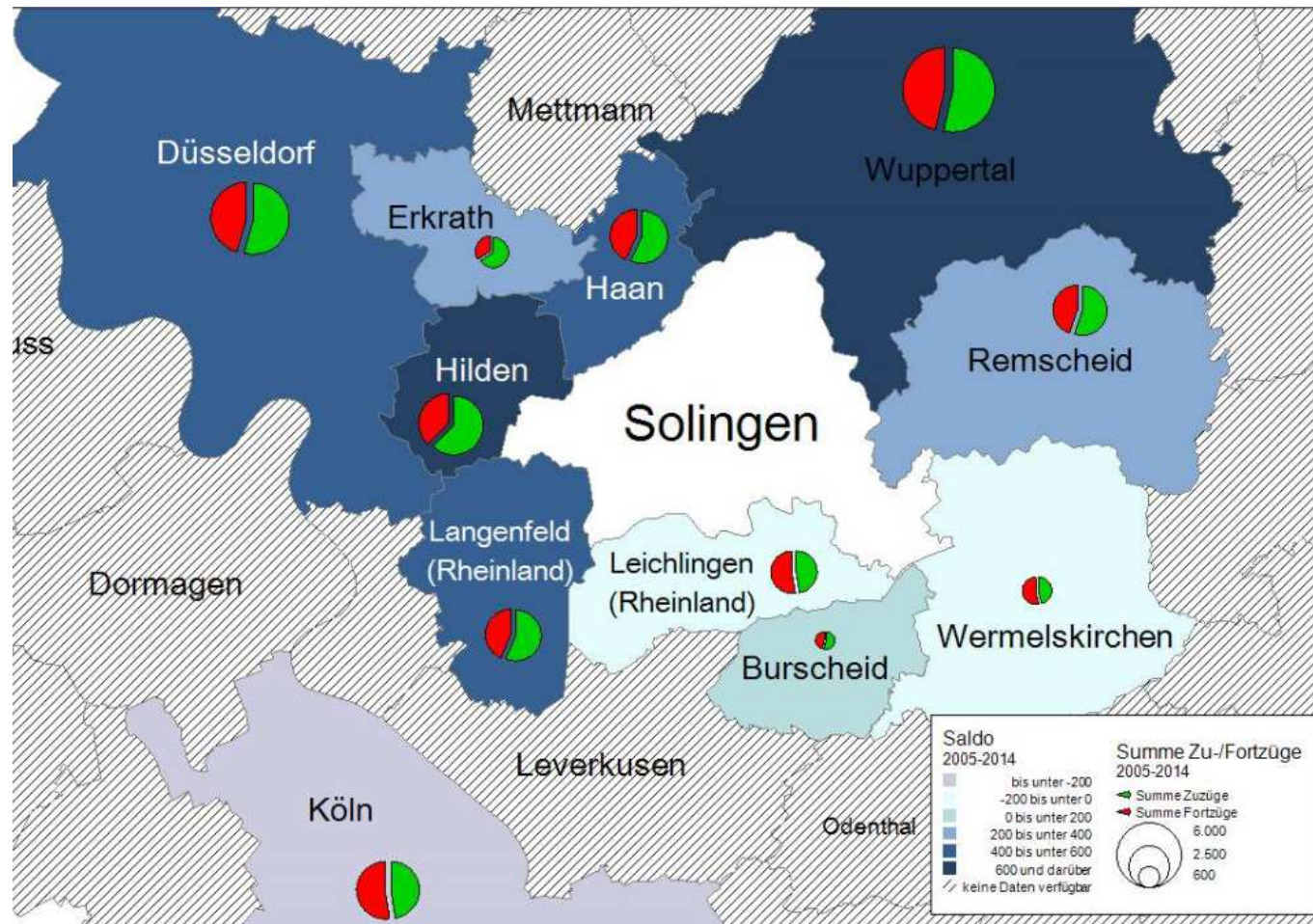
Bevölkerungsentwicklung in Solingen



© Stadt Solingen, Eigene Darstellung

- **Trendumkehr in den vergangenen 5 Jahren von einer schrumpfenden hin zu einer wieder leicht wachsenden Kommune.**
- Dabei lag der Einwohnerzuwachs mit ca. 2 % deutlich über dem Vergleichswert auf Landesebene (ca. 0,1 %).

Bevölkerungsentwicklung in Solingen

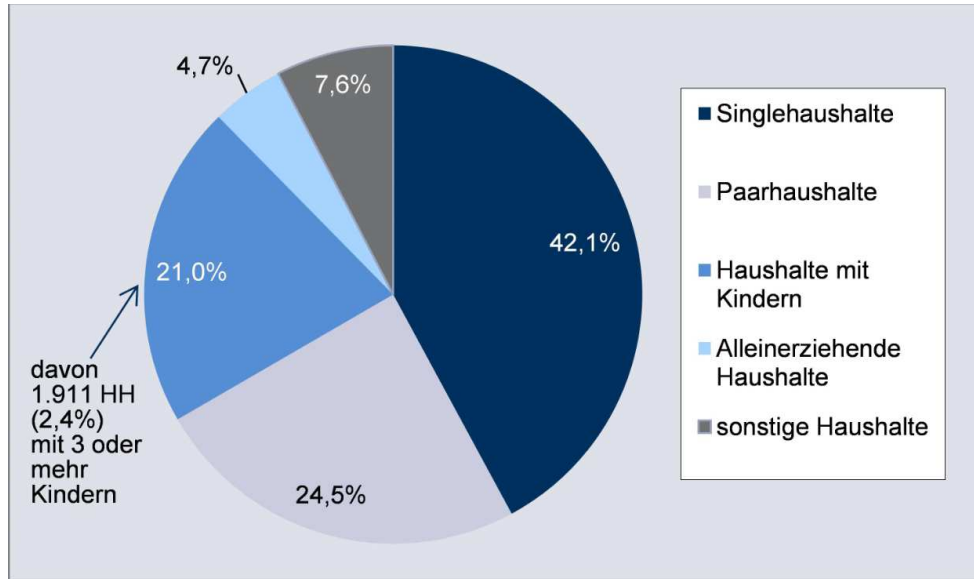


© InWIS Bochum nach Datengrundlage Stadt Solingen

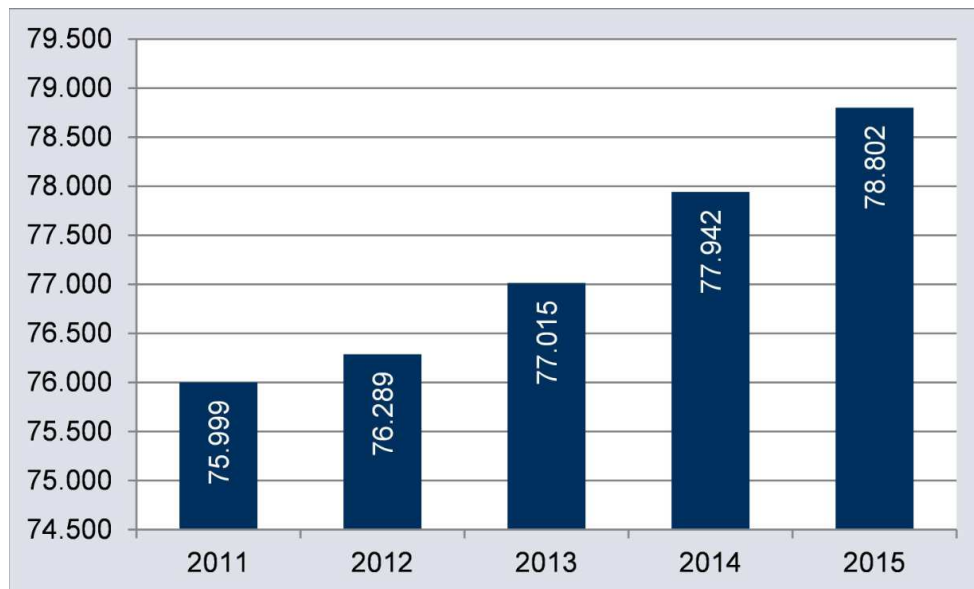
Zuwanderung aus der Nachbarschaft

Die regionale Binnenwanderung ist die wesentliche Ursache für die Bevölkerungszunahme in Solingen. Dabei verzeichnet die Stadt Solingen insbesondere aus den westlich angrenzenden Städten, wie Düsseldorf, Hilden oder auch Haan Einwohnerzuwächse. Weitere nennenswerte Zuzüge ergeben sich zudem aus den Städten Wuppertal und Remscheid.

Haushaltsstruktur/ -entwicklung in Solingen



© InWIS Bochum nach Datengrundlage Stadt Solingen



© InWIS Bochum nach Datengrundlage Stadt Solingen

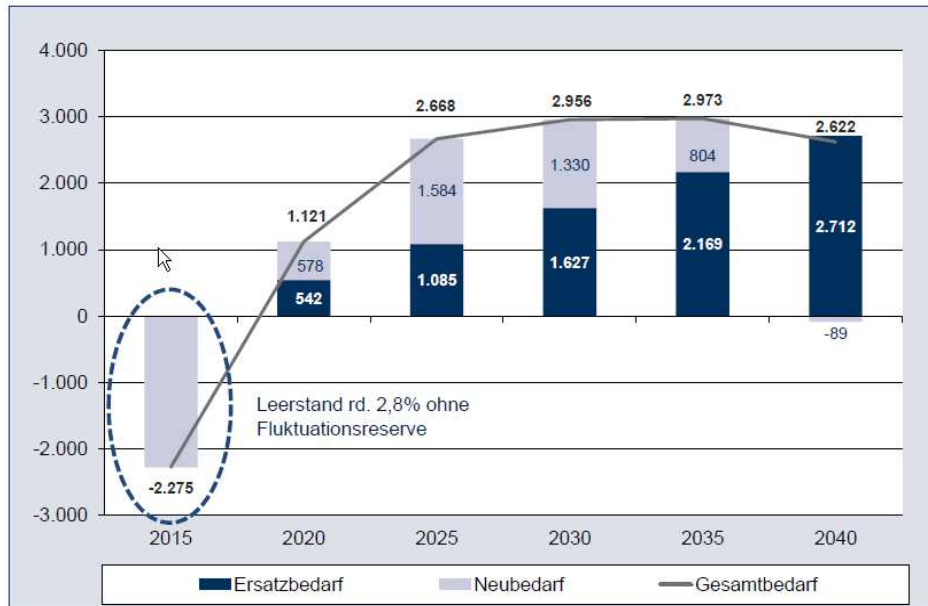
Haushaltsstruktur in Solingen

Single- und Paarhaushalte unterschiedlichen Alters (junge Starterhaushalte, Ältere) machen etwa 2/3 der Haushalte in Solingen aus. Bei den größeren Haushalten handelt es sich zu einem Großteil hingegen um kleine Familien mit ein bis zwei Kindern.

Entwicklung der Solinger Haushalte

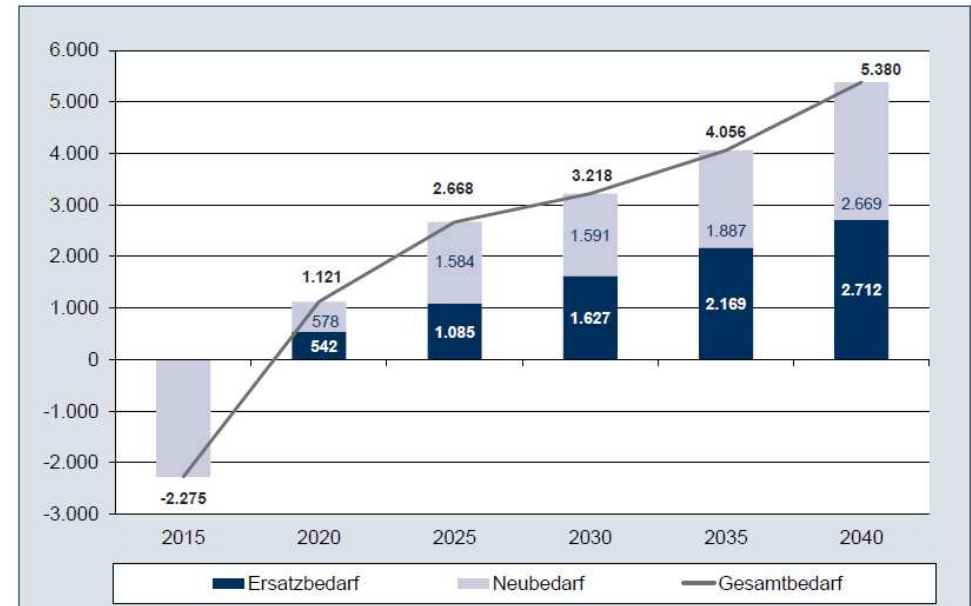
Seit 2011 verzeichnet Solingen eine stetige Zunahme der Haushaltszahl sowie der Bevölkerung (+2,1%) in Solingen. Ursächlich hierfür ist der Trend zur Verkleinerung der Haushalte (u.a. Zunahme von Singlehaushalten).

Voraussichtliche Entwicklung der Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2040



© InWIS Bochum nach Datengrundlage Stadt Solingen

Realistische Variante



© InWIS Bochum nach Datengrundlage Stadt Solingen

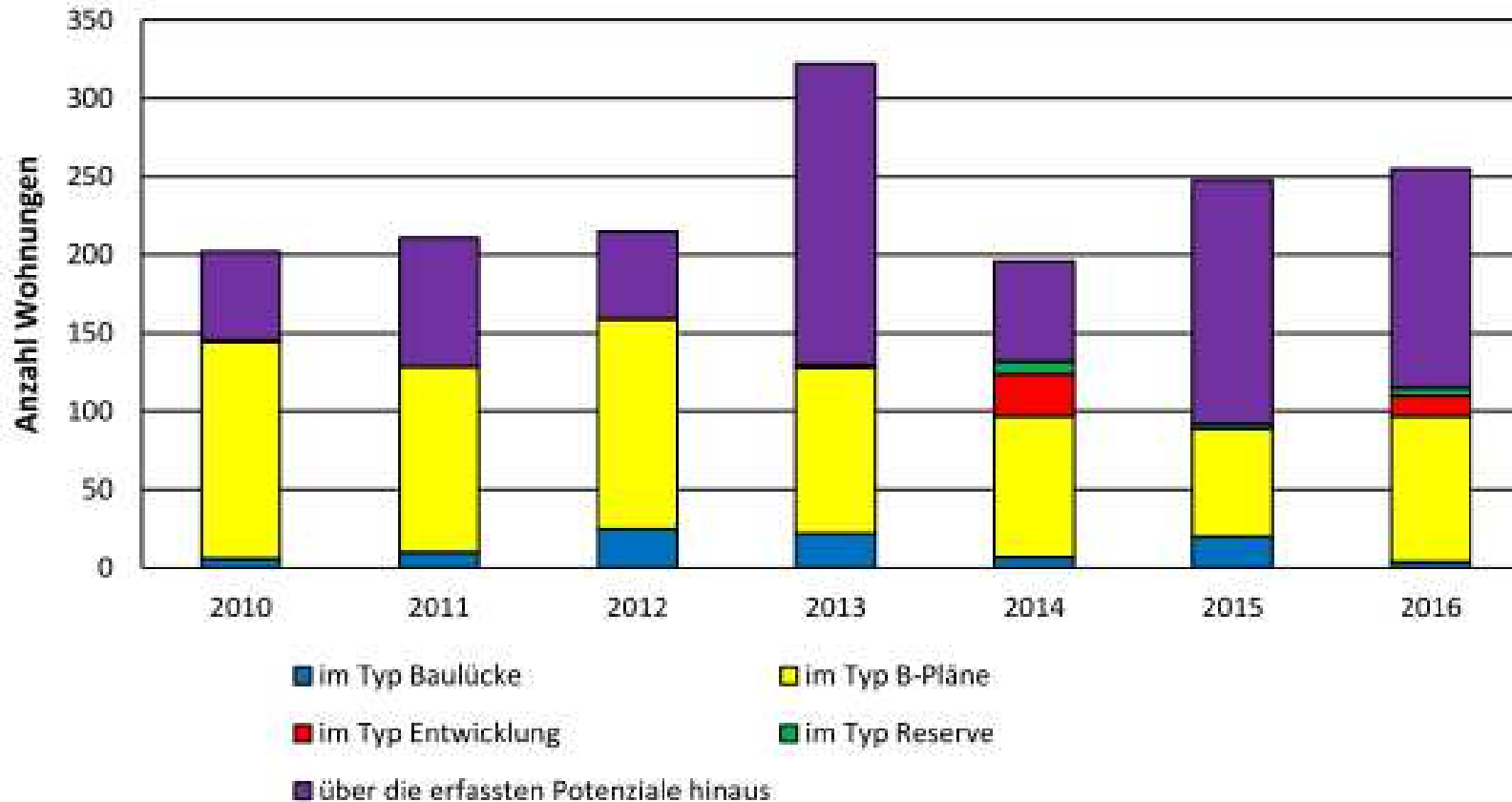
Variante „Strategische Entwicklung“

Variante	Bedarf 31.12.2015 bis 31.12.2040	Bautätigkeit des Jahres 2016	Verbleibender Bedarf 31.12.2016 bis 31.12.2040
Realistische Variante	2.622	226	2.396 (100 WE/Jahr)
Variante „Strategische Entwicklung“	5.380	226	5.154 (215 WE/Jahr)

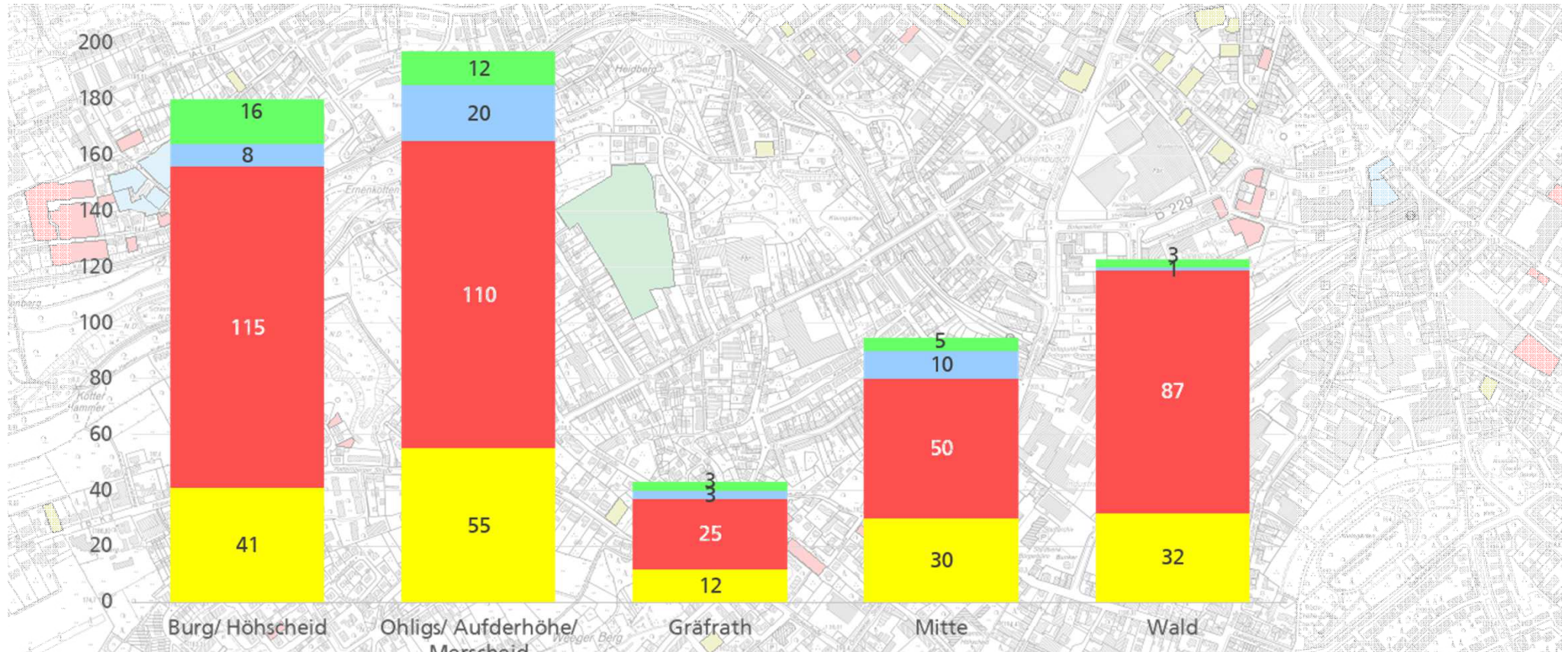
© InWIS Bochum nach Datengrundlage Stadt Solingen

Inanspruchnahme von Wohnungspotenzialen 2010 bis 2016

- Jährliche Inanspruchnahme von 2010 bis 2016 rd. 225 WE.
- Inanspruchnahme erfolgt insbesondere außerhalb bereits erfasster Potenziale.



Anzahl an Potenzialflächen nach Stadtbezirken und Potenzialtyp



Potenzialtyp

- Typ I Baulücken
- Typ II Potenziale in Bebauungsplänen
- Typ III Bebauungspläne in Aufstellung
- Typ IV Potenziale im Flächennutzungsplan

Aktivierung

- sofort
- sofort/ kurzfristig
- kurz-/ mittelfristig
- langfristig

rd. 100 ha

10

Kurzvorstellung des Forschungsfeldes

„Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen in wachsenden Kommunen“



© Stadt Solingen, Eigene Darstellung

- Deutschlandweit sind **acht Kommunen als Modellkommunen** ausgewählt worden.
- Die Laufzeit des Modellvorhabens beträgt **3 Jahre** und endet am **31.12.2019**.
- Die Modellkommunen werden dabei unterstützt, ihre **Flächenressourcen im Innenbereich** – für den Nutzungszweck **Wohnen - zu aktivieren**. Jedes dieser Modellvorhaben erprobt auf seine eigene Weise Handlungsmöglichkeiten zur optimierten Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale mit unterschiedlichen baurechtlichen Voraussetzungen.
- **Aktives Innenentwicklungsmanagement**: Umsetzung von Impulsen und Lösungen, wie in Kooperation mit Eigentümern, potenziellen Bauherren und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mehr Wohnungsbau aktiviert und umgesetzt werden kann.
- **Fokus: Flächenpotenziale im Innenbereich**

Austausch / Netzwerkarbeit innerhalb des Forschungsfeldes

Regelmäßiger Erfahrungsaustausch im Rahmen von Erfahrungswerkstätten

- zwischen den Modellvorhaben, der Forschungsassistenz und dem Fördergeber
- unterschiedliche Themenschwerpunkte nach Bedarf
- eines der Modellvorhaben ist Gastgeber
- erster Erfahrungsaustausch fand im Mai 2017 in Solingen statt
- nächster Erfahrungsaustausch ist Mitte Februar 2018 vorgesehen;
voraussichtliche Themen: Rentabilität, Wirtschaftlichkeit, Eigentümeransprache

Öffentliche Auftaktveranstaltung

- hat Ende Juni 2017 in Hamburg stattgefunden

Monatliche Telefonkonferenzen *(geplant; erste ist im November vorgesehen)*

- zwischen den Modellvorhaben und der Forschungsassistenz
- Austausch über die Fortschritte und Diskussion aktueller Fragestellungen

Bereisungstermine

- regelmäßige Bereisungstermine durch die Forschungsassistenz
- Vorstellung und Diskussion des Arbeitsstandes

BSCW-Server

- Plattform zum Einstellen von Dateien
- dient dem Austausch der Arbeitsstände zwischen den Modellvorhaben sowie der
Einstellung von für das Forschungsfeld relevanten Publikationen

Bausteine, Ziele und Erwartungen der Stadt Solingen im Rahmen des Forschungsfeldes

Aktivierung und Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen durch das „Zusammenbringen“ von Eigentümern, Investoren und Planern sowie potenziellen Bauherren

„Moderieren, Aktivieren, Erproben – Gemeinsam auf dem Weg zur Innenentwicklung in Solingen“			
<p>Organisatorische Konzeption eines Innenentwicklungsmanagements</p> <p>Aufbau und Implementierung eines verwaltungsinternen Innenentwicklungs-Teams</p>	<p>Planerische Konzeption eines Innenentwicklungsmanagements und Einbindung der Öffentlichkeit</p> <p>Ermittlung geeigneter Flächenpotenziale für Wohnen</p> <p>Entwicklung und Etablierung eines öffentlichkeitswirksamen Internetauftritts</p>	<p>Profilierung von ausgewählten Flächenpotenzialen</p> <p>Bewertung der Flächenpotenziale nach ausgewählten Kriterien</p> <p>Ermittlung priorisierter Flächenpotenziale</p>	<p>Aktivierung von ausgewählten Flächenpotenzialen</p> <p>Aktive Mobilisierung von Flächenpotenzialen</p> <p>Planungsrechtliche sowie gestalterische Beratung und Begleitung</p>

© Stadt Solingen, Eigene Darstellung

Erwartungen

Aktivierung der vorhandenen Wohnbaulandpotenziale im Innenbereich zur Deckung der derzeit hohen Nachfrage, damit einhergehend Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich

Flächentypen

Baulücken

Noch unbebaute Flächen, bei denen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen ist.

Brachflächen

Flächen, bei denen die bisherige Nutzung aufgegeben wurde und sich keine Nachnutzung finden lässt.

Minder- und untergenutzte Flächen

Bereits bebaute oder sonst genutzte Flächen, bei denen eine höherwertige bauliche Nutzung, eine Aufstockung oder eine Nachverdichtung möglich ist.

Potenziale in Bebauungsplänen

Noch unbebaute Flächen, auf denen eine Bebauung grundsätzlich zulässig ist und bereits bebaute Flächen, bei denen eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit zulässig ist.

Instrumentenkasten für das Forschungsfeld

Organisation

- Implementierung eines Inneneentwicklungssteams (Kernteam und Fachteam)
- Zusammenbringen von Eigentümern von Baulücken bzw. erschlossenen Potenzialflächen in Bebauungsplänen mit einzelnen privaten Interessenten
- Einbindung des Forschungsfeldes in regelmäßige verwaltungsinterne Abstimmungsrunden

Recht

- Verwaltungsinterne Identifizierung von rechtlichen Möglichkeiten und Hemmnissen
- Rechtsberatung durch externe Kanzlei für öffentliches (Bau-)Recht

Öffentlichkeit

- Teilnahme an öffentlichen Veranstaltungen (z.B. Immobilienmesse)
- **Bekanntmachung** (z.B. Pressekonferenz mit OB/ StD zum Wohnbaulandkataster)
- Veröffentlichung **Wohnbaulandkataster**
- Veröffentlichung **ausgew. Bebauungspläne**
- **Mehrstufige Kontaktaufnahme zu Eigentümern**

Planungsinstrumente

- **Aktive, sensibilisierte Bauberatung** der SDe Planung und Bauaufsicht
- **Umlegung**
- **Erschließung**
- **Bauleitplanung**

Organisationsstruktur des Forschungsfeldes in Solingen

Arbeitssteam „Innenentwicklung“

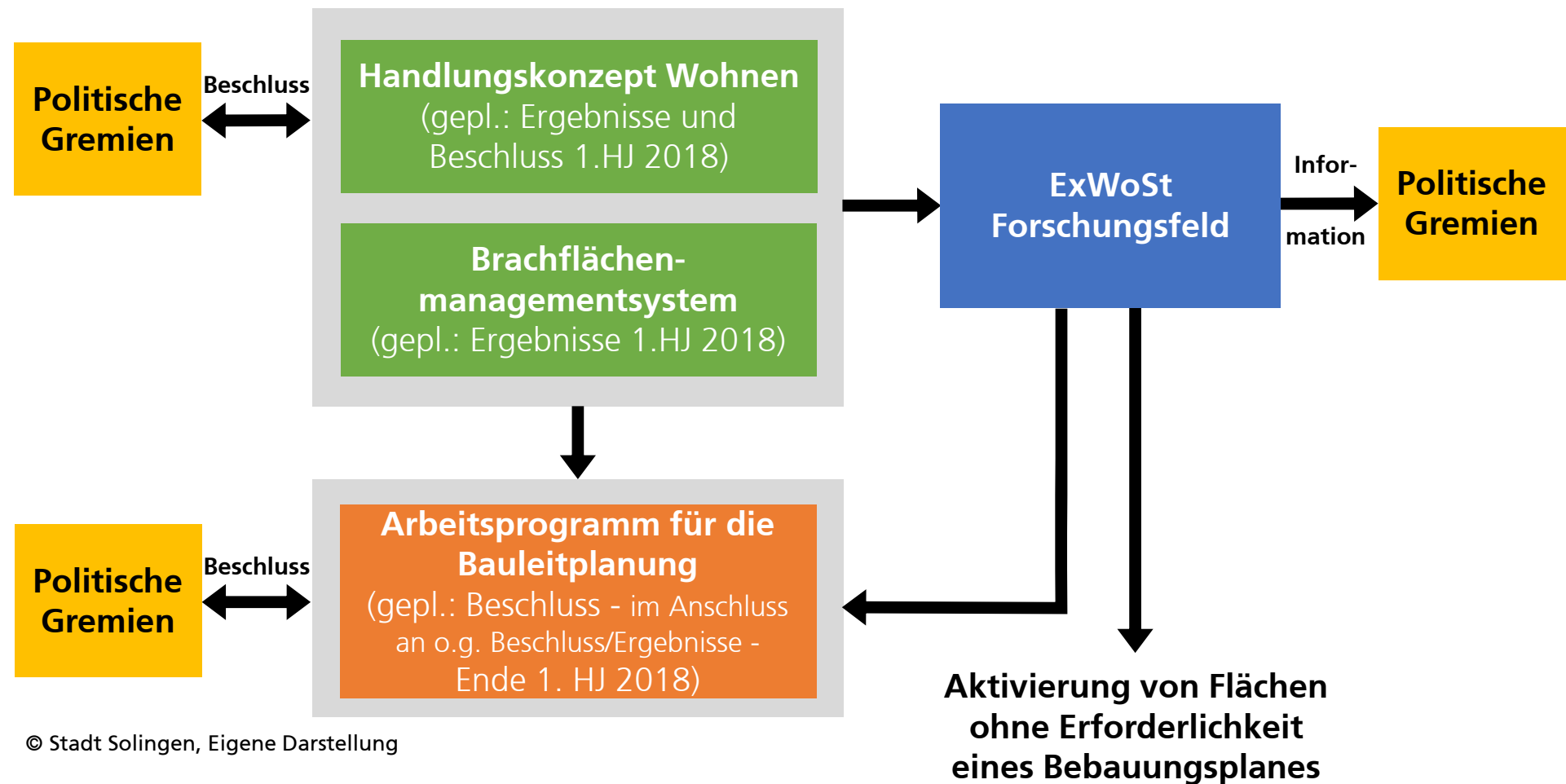


© Stadt Solingen, Eigene Darstellung

- Erkenntnis: ein zentraler Ansprechpartner und Koordinator als „Gesicht/Kopf“ des Teams ist erforderlich
- Lösungsansatz: Neueinstellung in 11/2017, 100%-Stelle, befristet für 2 Jahre

Ausrichtung der Verwaltung – Prozess des Umdenkens I

Der Umdenkungsprozess innerhalb der Verwaltung drückt sich dadurch aus, dass verwaltungsinterne Prozesse im Sinne einer Inneneentwicklung miteinander verzahnt werden sollen:



Ausrichtung der Verwaltung – Prozess des Umdenkens II

Integration des Forschungsfeldes und des Themas der Innenentwicklung in die vorhandenen Verwaltungsstrukturen (Koordinierungs-/Rückspracherunden):

AG zur Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens (Baukonferenz)

- Ressortleitung mit den Stadtdiensten Bauaufsicht, Planung, Mobilität und Denkmalpflege, Natur und Umwelt, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Technische Betriebe Solingen und bei Bedarf weiteren städtischen Dienststellen
- Besprechung aktuell vorliegender/ anstehender Anfragen, Bauanträge und Bauleitplanverfahren
- alle zwei Wochen

Arbeitskreis Stadtentwicklung

- Ressortleitung mit den Stadtdiensten Stadtentwicklung, Planung, Mobilität und Denkmalpflege, Wirtschaftsförderung, Technische Betriebe Solingen und bei Bedarf weiteren städtischen Dienststellen
- Besprechung aller Projekte / Themen der Stadtentwicklung / Städtebauförderung (oder auch aus anderen Förderkulissen)
- alle zwei Wochen

Ressortkonferenz (Ressort 5 Planung, Bauen, Verkehr, Umwelt)

- Ressortleitung mit Ressortkoordinierung, Abteilung Bürgerbeteiligung sowie allen Stadtdienstleitungen des Ressorts
- alle zwei Wochen

Kommunale Bodenvorratspolitik / Aktives Liegenschaftsmanagement

Aufgrund der Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen noch innerhalb der Verwaltung und mit der Politik zu behandelnde Themenfelder (Auswahl):

- Öffentlich geförderten Wohnungsbau durch Handlungskonzept Wohnen sinnvoll räumlich lenken
- Grundstücksvergabe städtischer Liegenschaften/Flächen nach Konzept und/oder Zielgruppen Städtebauliche und gestalterische Aspekte sowie besondere Wohnformen / Zielgruppen als maßgebliche Vergabekriterien neben wirtschaftlichen Aspekten
- Zwischenerwerb(-smodelle)
- Baulandbeschluss auf Grundlage Handlungskonzept Wohnen
- Qualitäten schaffen (Förderung Baukultur)

Öffentlichkeitsarbeit: Aktivierung / Ansprache

Strategie

Private Bauherren

Wohnbaulandkataster

- Baulücken
- Bereits erschlossene Potenziale in Bebauungsplänen

Bau- und Erschließungs- träger, Investoren

Veröffentlichung ausgewählter Bebauungspläne

- (Zum Teil) noch nicht erschlossene Potenziale in Bebauungsplänen

Eigentümer

Individuelle Ansprache

- Anschreiben mit zielgruppenspezifischem Flyer
- anschließendes Telefonat
- Besprechungstermine mit einzelnen oder mehreren Eigentümern

© Stadt Solingen, Eigene Darstellung

Öffentlichkeitsarbeit / Ansprache der Zielgruppen im Rahmen des Forschungsfeldes in Solingen

„Aktivieren“ –

Zusammenbringen von Eigentümern, Investoren und Planern sowie potenziellen Bauherren

SOILINGEN SO! SIND WIR

MENSCH, BIETEN SIE IHREN UNGENUTZTEN BAUGRUND FÜR WOHNRAUM AN!

INNEN WACHSEN INNEN WOHNEN

Sie entdecken Grundstückseigentümer jetzt neue Chancen:
 | Nicht ausgeschöpfte Potenziale eigener Grundstücke erkennen
 | Vorhandene Immobilien auslasten
 | Bauleisten schließen
 | Bestandsimmobilien in Wohnraum umwandeln
 | Grundstücke für neue Wohnbaulandentwicklung anbieten
 | Minder- und untergenutzte Grundstücke in Wert setzen

Sie unterstützen Sie der Stadt dienen Planung, Mobilität und Denkmalpflege:
 | Wir erläutern Ihnen vorhandenes Planungsrecht
 | Wir zeigen Ihnen Entwicklungsmöglichkeiten auf

Klingenstadt Solingen
Planung, Mobilität, Denkmalpflege
Rathausplatz 1, 42691 Solingen

EvWUde

Stadtentwicklung
zu Umwelt, Raumstruktur,
Sozial- und Wirtschaftspolitik

Stadtentwicklung
zu Umwelt, Raumstruktur,
Sozial- und Wirtschaftspolitik

SOILINGEN SO! SIND WIR

MENSCH, LASSEN SIE SOLINGENS WOHNUNGSBAU WACHSEN!

INNEN WACHSEN INNEN WOHNEN

Sie entdecken Investoren und Planer jetzt neue Chancen:
 | Wohnbaupotenziale für neue Projekte nutzen
 | Bauformen für vielfältige Zielgruppen anbieten
 | Experimentellen Wohnungs- und Städtebau umsetzen
 | Kreative und besondere Wohnprojekte für Jung und Alt entwickeln
 | Neue Ansätze für bezahlbaren Wohnraum erörtern
 | Solingen (mit)gestalten

Sie unterstützen Sie der Stadt dienen Planung, Mobilität und Denkmalpflege:
 | Wir erläutern Ihnen vorhandenes Planungsrecht
 | Wir zeigen Ihnen im Internet Bauanträge mit Potenzialen für Wohnungsbau
 | Wir beraten Sie zu planungsrechtlichen und gestalterischen Fragen

Klingenstadt Solingen
Planung, Mobilität, Denkmalpflege
Rathausplatz 1, 42691 Solingen

EvWUde

Stadtentwicklung
zu Umwelt, Raumstruktur,
Sozial- und Wirtschaftspolitik

Stadtentwicklung
zu Umwelt, Raumstruktur,
Sozial- und Wirtschaftspolitik

SOILINGEN SO! SIND WIR

MENSCH, ENTDECKEN SIE NEUE MÖGLICHKEITEN, IHREN WOHN(T)RAUM ZU ERFÜLLEN!

INNEN WACHSEN INNEN WOHNEN

Sie entdecken Bauinteressierte jetzt neue Chancen:
 | Neue Wohnbaugrundstücke finden
 | Eigere Bauvorhaben verwirklichen
 | Vielfältige Bauformen und Wohnmöglichkeiten entdecken

Sie unterstützen Sie der Stadt dienen Planung, Mobilität und Denkmalpflege:
 | Wir zeigen Ihnen Bauanträge im Wohnbaulandregister
 | Wir beraten Sie zu planungsrechtlichen und gestalterischen Fragen

Klingenstadt Solingen
Planung, Mobilität, Denkmalpflege
Rathausplatz 1, 42691 Solingen

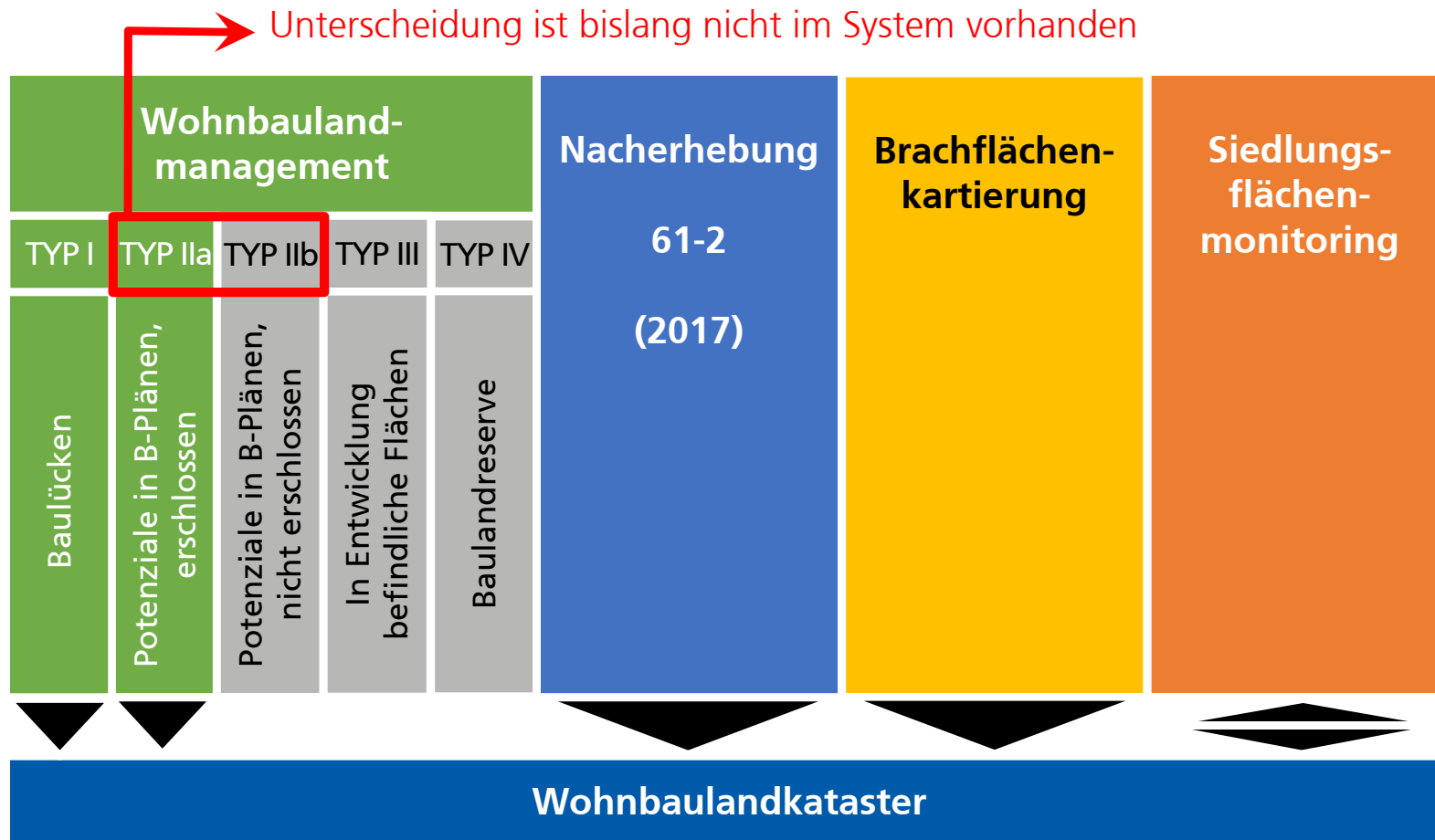
EvWUde

Stadtentwicklung
zu Umwelt, Raumstruktur,
Sozial- und Wirtschaftspolitik

Stadtentwicklung
zu Umwelt, Raumstruktur,
Sozial- und Wirtschaftspolitik

Wohnbaulandkataster

Datengrundlagen



© Stadt Solingen, Eigene Darstellung

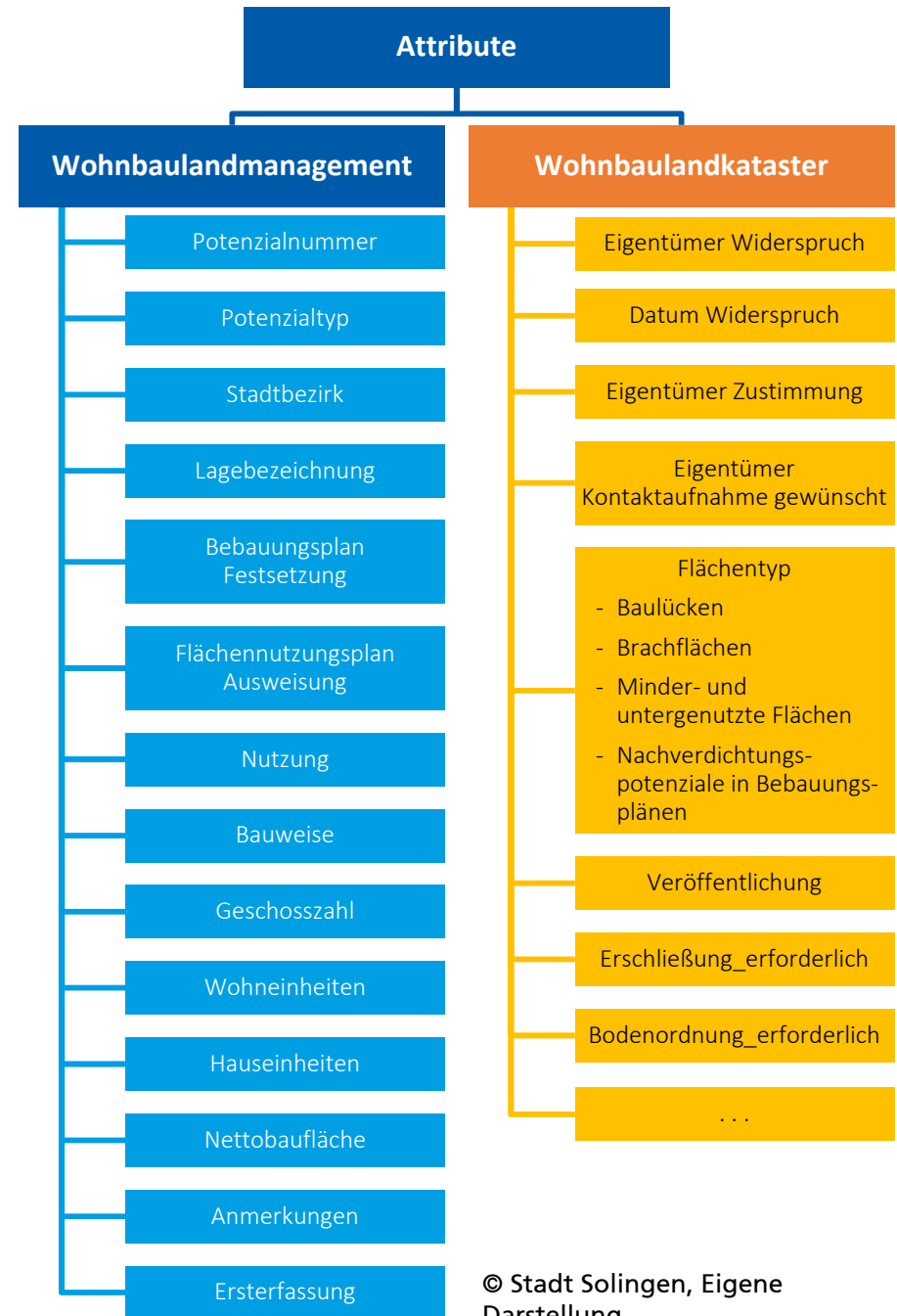
Wohnbaulandkataster

Bisheriges Wohnbaulandmanagement



Auszug aus dem Wohnbaulandmanagement im Graphischen Arbeitsplatz der Stadt Solingen

© Stadt Solingen, Geoportal Stadt Solingen



© Stadt Solingen, Eigene Darstellung

Wohnbaulandkataster

Zusammenbringen von Grundstücksinteressenten bzw. Bauherren mit Eigentümern

- Veröffentlichung des Wohnbaulandkatasters ist im ersten Halbjahr 2018 vorgesehen
- dauerhafte Zuordnung der Aufgabe zu einer Stelle



© Stadt Solingen, Eigene Darstellung

Wohnbaulandkataster

- Separate Homepage zum Forschungsfeld geplant
- Einrichtung einer E-Mail-Adresse baulandkataster@solingen.de

Zunächst 4 Formulare vorgesehen

- Antrag auf Aufnahme einer Baulücke
- Widerspruch gegen die Veröffentlichung von Baulücken
- (Kauf-)interesse an einem Grundstück
- Zustimmung zur Weitergabe der Daten von Interessenten an den Eigentümer

Weitere Formulare sind in Vorbereitung (z.B. Eigentümerzustimmung zur Verwendung von Fotos bzw. Plänen für Veröffentlichungen und Veranstaltungen).



Klingenstein Solingen
 Stadtdienst Planung, Mobilität
 und Denkmalpflege
 Rathausplatz 1
 42651 Solingen

oder per E-Mail an: baulandkataster@solingen.de

WIDERSPRUCH

gegen die Veröffentlichung von Baulücken und möglichen Baugrundstücken
 gemäß § 200 Abs. 3 BauGB

Grundstück

Straße:

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:

Eigentümer *(bei mehreren Eigentümern bitte eine Auflistung mit den o.g. Angaben beifügen)*

Name, Vorname:

Anschrift:

Telefon:

E-Mail:

Weitere Angaben *(Zutreffendes bitte ankreuzen)*

- ja nein Ich bin Eigentümer des Grundstücks.
- ja nein Ich bin Bevollmächtigter *(bitte Vollmacht beifügen)*
- ja nein Ich bin erbauberechtigt.

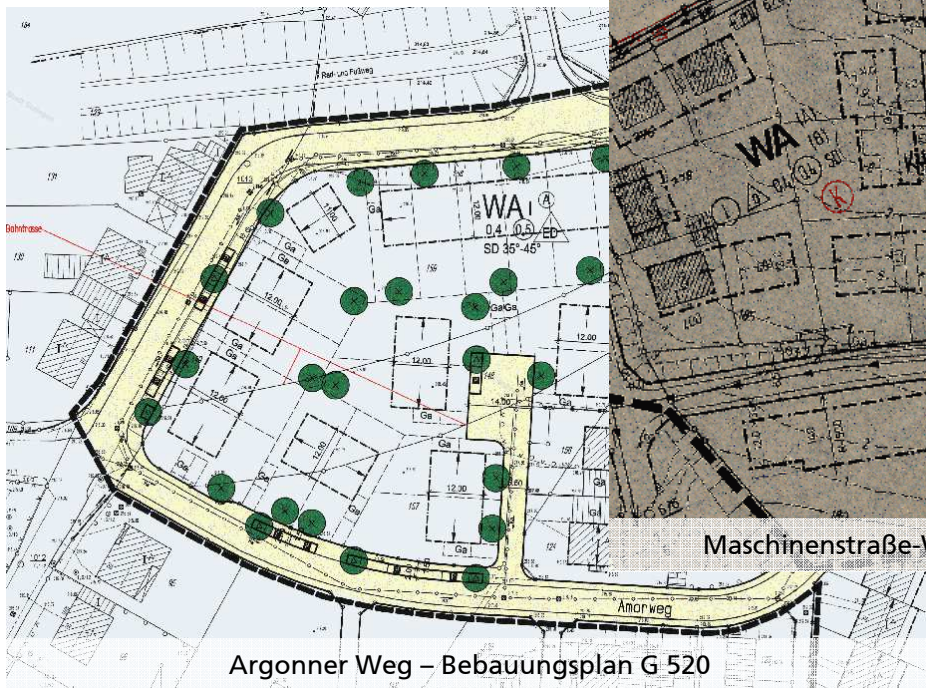
- Ich widerspreche der Veröffentlichung meines Grundstücks(-teils) im Baulandkataster der Stadt Solingen.
- Mir ist bekannt, dass die Herausnahme meines Grundstücks(-teils) einige Tage in Anspruch nehmen kann.

Ort, Datum

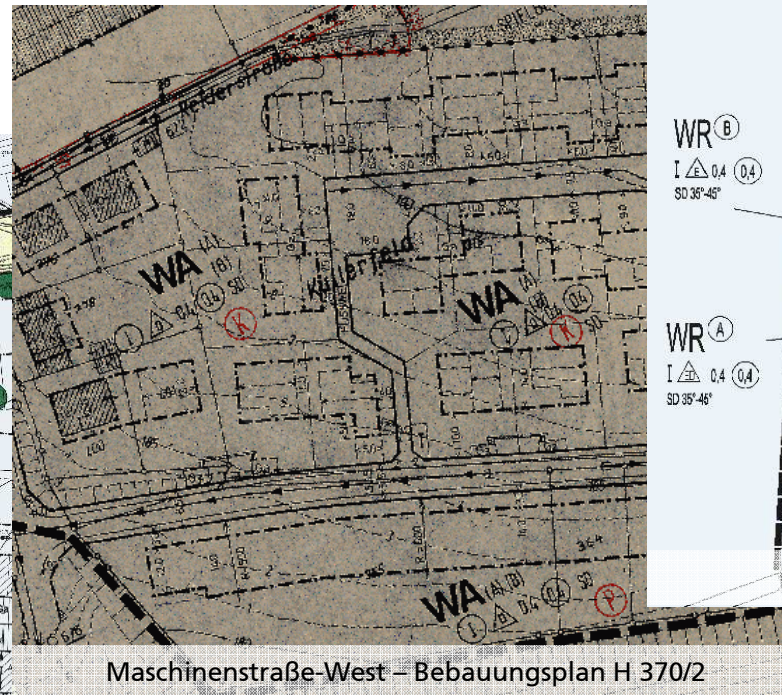
Unterschrift

Veröffentlichung ausgewählter Bebauungspläne

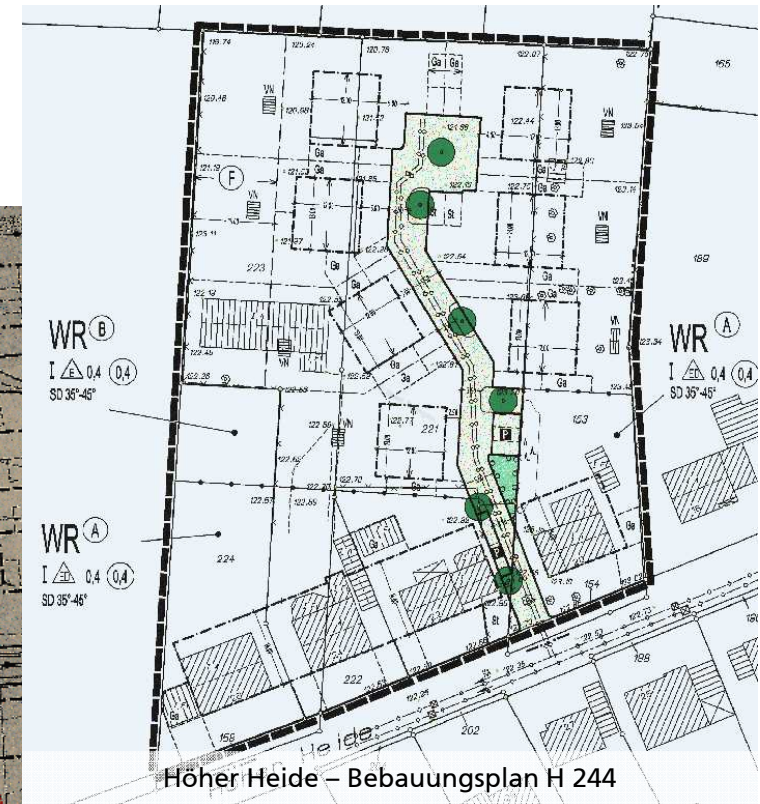
- Auswahl geeigneter Bebauungspläne mit (zum Teil) noch nicht erschlossenen Wohnbaupotenzialen und Vorbereitung der geplanten Veröffentlichung im öffentlichen Geoinformationssystem



Argonner Weg – Bebauungsplan G 520



Maschinenstraße-West – Bebauungsplan H 370/2



Höher Heide – Bebauungsplan H 244

Recht:

Fragestellungen innerhalb des Forschungsfeldes

I. Wohnbaulandkataster

- Bekanntmachung, Widerspruchsmöglichkeit, Darstellung, Vollständigkeit, Zusammenführen von Bauwilligen und Eigentümern, etc.

II. Teilweise Veröffentlichung von rechtskräftigen Bebauungsplänen

- Auswahl, Widerspruchsmöglichkeit, etc.

III. Zusammenführung von Eigentümern und Bau- und Erschließungsträgern

- Datenschutz, Gleichbehandlung, etc.

IV. Vorbereitung und Durchführung von öffentlichen Veranstaltungen

- Verwendung von Fotos und Plänen, etc.

V. Planungsrechtliche Fragen im Kontext der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

- Wohnbaupotenziale im Mischgebiet unter dem Aspekt Mischungsverhältnis, Wohnbaupotenziale in Kerngebieten unter dem Aspekt Zweckbestimmung, Anwendung der neuen Baugebietskategorie (Urbanes Gebiet, MU), Rücknahme von Baurechten bei fehlender Entwicklungsbereitschaft, etc.

Stolpersteine

Eigentümer sind nicht bereit, ihr Grundstück einer Entwicklung zuzuführen

- **Fehlende Entwicklungs-/ Verkaufsbereitschaft**, Bevorratung für Familienmitglieder (Kinder, Enkel etc.)
- **Finanzielle Unabhängigkeit**, dadurch keine finanzielle Notwendigkeit eines Verkaufs
- **Überforderung** [aus Gründen eines hohen Alters oder aus zeitlichen Gründen (Berufstätigkeit, Pflege von Angehörigen, etc.)]
- **Grenzrentabilität**, z.B. durch erforderlichen Abriss von Bestandsgebäuden, Altlasten, etc.

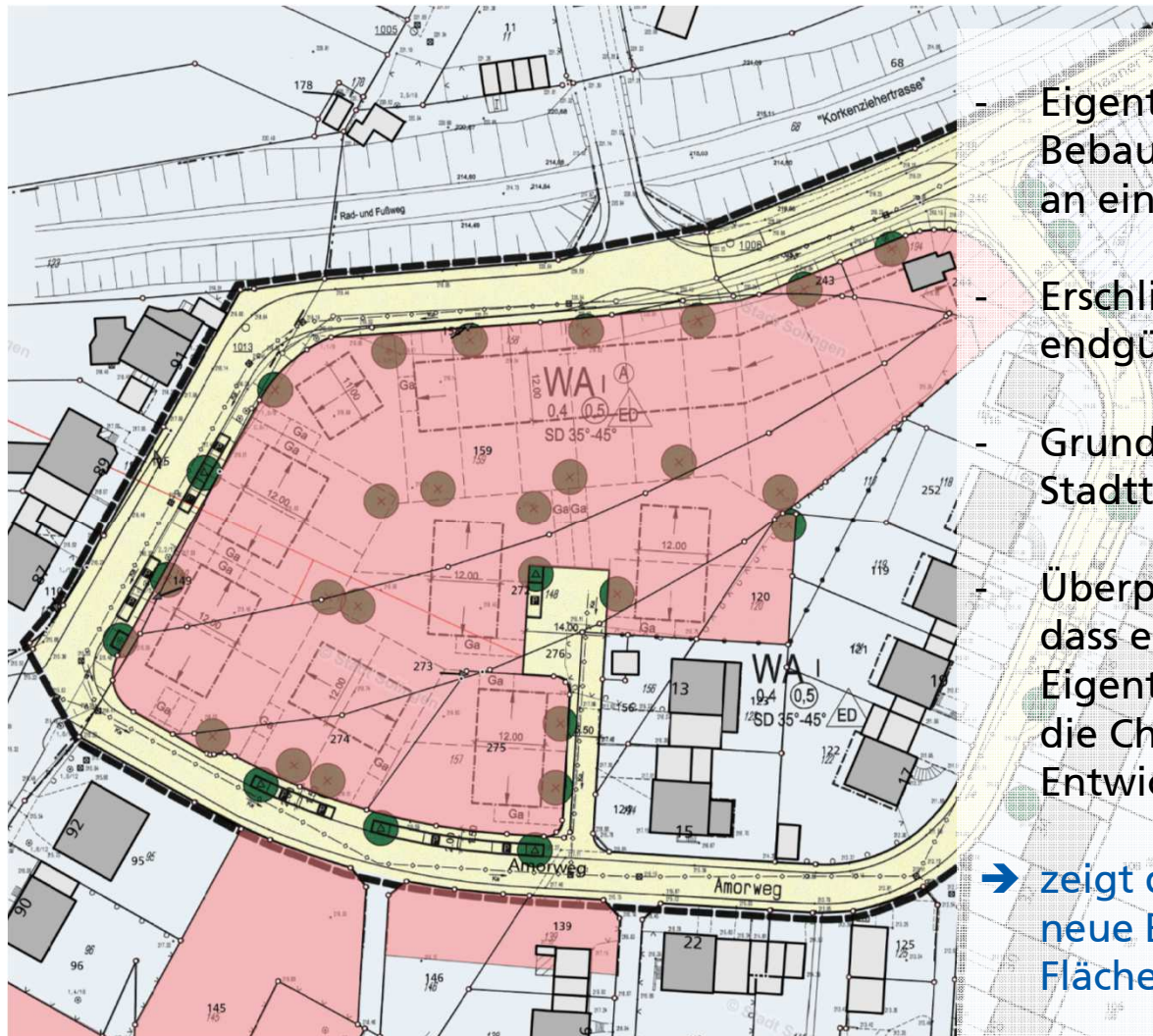
Lösungsansatz

- Identifikation der jeweiligen **Ursachen** für die fehlende Entwicklungsbereitschaft durch Anschreiben der Eigentümer und nachfolgende Telefonate
- **Identifikation neuer Chancen** (u.a. vollzogener Eigentümerwechsel) durch stetige Überprüfung der Flächen
- **Information, Beratung und Unterstützung** in Fällen der Überforderung und der Grenzrentabilität (Vermittlung der bestehenden Möglichkeiten, Aufzeigen der voraussichtlichen Kosten)
- **Planerische Beratung unter Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten** inkl. der gewünschten Grundstücke für eigene Absichten (Kinder etc.)
- Rechtliche Prüfung von Möglichkeiten, den **Druck auf Eigentümer** zu erhöhen, z.B. über die Möglichkeit der Rücknahme von Baurechten

Stolpersteine

Eigentümer sind nicht bereit, ihr Grundstück einer Entwicklung zuzuführen

Beispiel Amorweg (Bebauungsplan G 520)



- Eigentümer hatten seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2007 kein Interesse an einer Entwicklung des Grundstücks
- Erschließung weitestgehend nicht bzw. nicht endgültig hergestellt
- Grundstück liegt in nachfragestarkem Stadtteil Gräfrath
- Überprüfung der Eigentümer in 2017 ergab, dass ein Generationenwechsel bei den Eigentümern stattgefunden hat => bietet die Chance, dass nunmehr eine Entwicklungsbereitschaft besteht
- ➔ zeigt den Bedarf, die Flächen regelmäßig auf neue Bedingungen hin zu überprüfen => Flächenmonitoring

Stolpersteine

Eigentümer sind nicht bereit, ihr Grundstück einer Entwicklung zuzuführen

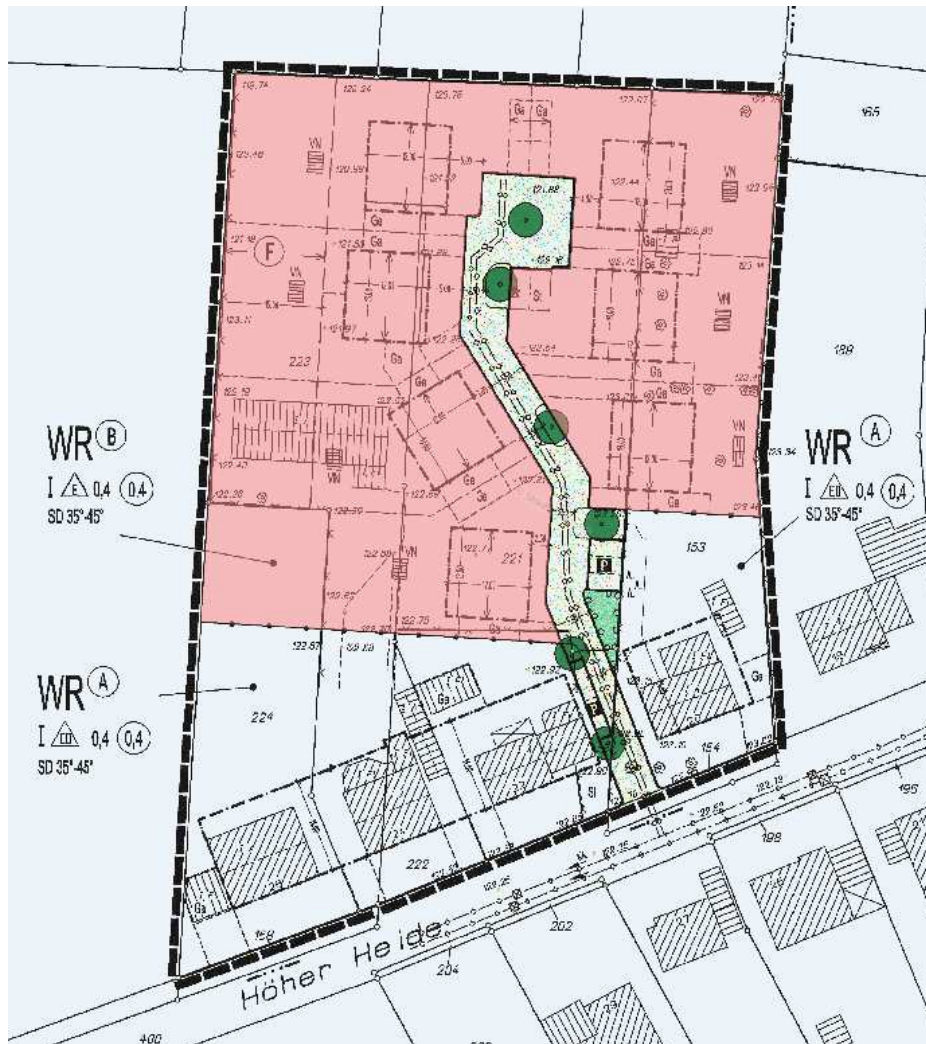
Beispiel Amorweg (Luftbild 2016)



Stolpersteine

Eigentümer sind nicht bereit, ihr Grundstück einer Entwicklung zuzuführen

Beispiel Höher Heide (Bebauungsplan H 244)



- Derzeitige Nutzung: Wohnwagenabstellplatz, Grünfläche
- Grundstück liegt in nachfragestarkem Stadtteil Aufderhöhe
- Eigentümer waren seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2003 nicht entwicklungsbereit
- Anschreiben durch den Stadtdirektor im Jahr 2016 blieb ohne Antwort.

➔ zeigt Bedarf eines mehrstufigen Vorgehens

Stolpersteine

Die Erschließung ist nicht gesichert, da sich Teile der für die Erschließung erforderlichen Flächen in Fremdeigentum befinden

- Schlüsselgrundstück befindet sich im Eigentum eines Dritten, der nicht veräußerungsbereit ist
- Anbindung an vorhandene Straße ist nicht möglich, da diese nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist und nur Teile der Straße im öffentlichen Eigentum sind

Lösungsansatz

- **Gesprächstermine** mit betroffenen Eigentümern, gemeinsam mit den Abteilungen Mobilität (Verkehrsplanung) und Straßenmanagement (Erschließungsrecht)
- **Aufzeigen kreativer alternativer Lösungen**, um durch Fremdeigentum entstehende faktische Engstellen zu umgehen (verkehrliche und städtebauliche Entwürfe)
- **Aufzeigen von entstehenden Erschließungskosten**

Stolpersteine

Die Erschließung ist nicht gesichert, da sich Teile der für die Erschließung erforderlichen Flächen in Fremdeigentum befinden

Beispiel Maschinenstraße-West (Bebauungsplan H 370/2)



- Mehrere Erschließungsvarianten:
 - 1 Westlich über die Straße Jakobshäuschen (Sperrparzelle eines Fremdeigentümers)
 - 2 Östlich über die Gärtnerstraße (Straße ist nicht förmlich gewidmet, Grundstücke überwiegend in Fremdeigentum)
 - 3 Nördlich über die Reiderstraße (festgesetzte Spielfläche, festgesetzter Fußweg, Grundstücke überwiegend in Fremdeigentum)
- Alternativentwurf zur Umgehung der Sperrparzelle; erfordert Mitwirkungsbereitschaft anderer Fremdeigentümer

Stolpersteine

Die Erschließung ist nicht gesichert, da sich Teile der für die Erschließung erforderlichen Flächen in Fremdeigentum befinden

Beispiel Maschinenstraße-West



Stolpersteine

Der Zuschnitt der Grundstücke bzw. die Eigentümerstruktur stehen deren Entwicklung entgegen

- älterer Bebauungsplan sieht ein Baukonzept vor, das zu dessen Realisierung die Entwicklungsbereitschaft mehrerer Eigentümer erfordert, von denen nicht alle Eigentümer bereit sind

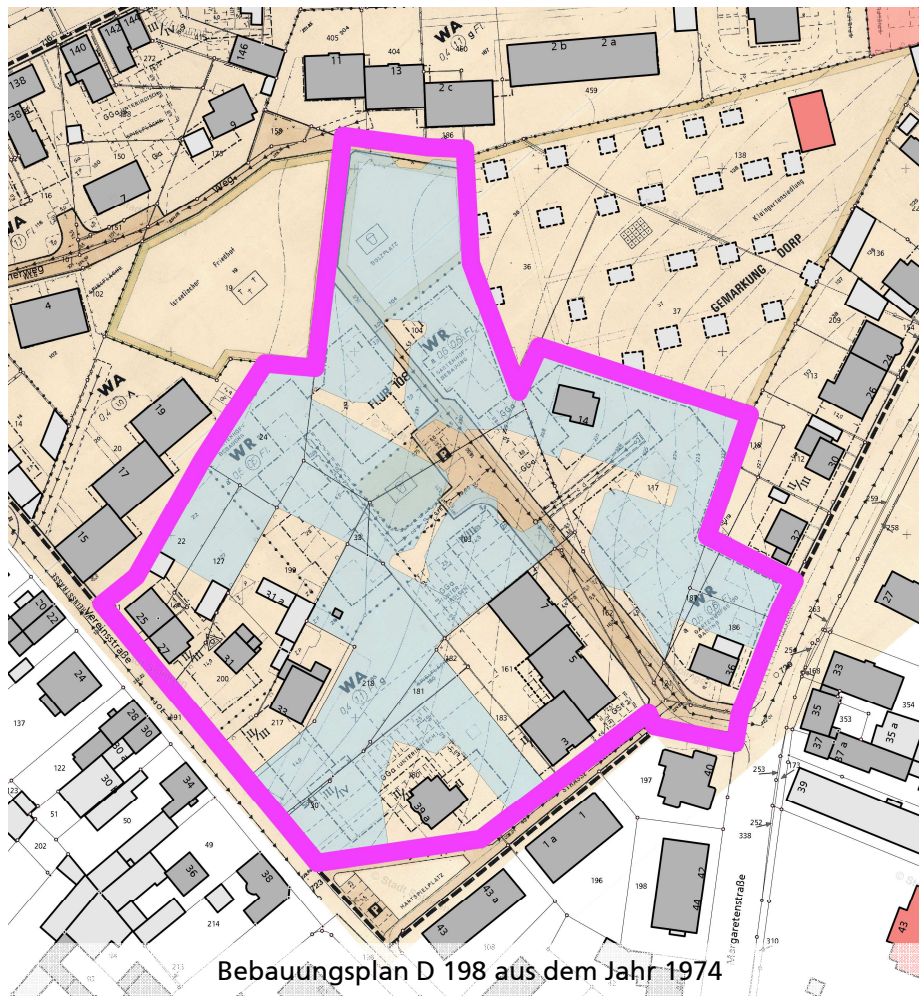
Lösungsansatz

- **Gesprächstermine** mit betroffenen Eigentümern
 - > Sensibilisierung für die Notwendigkeit einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse
 - > Aufzeigen der durch die Umlegung entstehenden Vorteile
 - > Modellberechnung der Umlegung und Erläuterung der rechtlichen Rahmenbedingungen
- **Durchführung eines Umlegungsverfahrens**
- **Anpassung des Planungsrechts durch Änderung des Bebauungsplanes**
 - > auf die mitwirkungsbereiten Eigentümer zugeschnittenes Plankonzept

Stolpersteine

Der Zuschnitt der Grundstücke bzw. die Eigentümerstruktur stehen deren Entwicklung entgegen

Beispiel Vereinsstraße



Bebauungsplan D 198 aus dem Jahr 1974
© Stadt Solingen, Geoportal Stadt Solingen



1. Änderung Bebauungsplan D 198 (in Aufstellung), Stand: § 4 Abs.1 BauGB

Unterstützungs- und Regelungsbedarf durch andere Institutionen

- **Innenentwicklungsmanager:** Förderung von Personal wäre insb. bei Kommunen mit schwieriger Haushaltslage (Stärkungspaktkommunen) wünschenswert. Dazu vorherige oder berufsbegleitende - auf die Aufgabenstellung zielgerichtete - Fortbildung sinnvoll.
- Auflösung der durch lange steuerrechtliche Abschreibungszeiträume entstehenden Probleme
- Instrumente zur Aktivierung nach § 34 BauGB <-> Konflikt zu Art. 14 GG
- Abschreibungsmöglichkeiten analog zum Denkmalschutz oder entsprechende Fördermöglichkeiten bei Grenzrentabilität bei geeigneten Projekten der Innenentwicklung
- von der Städtebauförderung unabhängiges Förderprogramm für den Zwischenerwerb von Grundstücken insb. für Kommunen mit schwieriger Haushaltslage und ohne eigene Wohnungsbaugesellschaft
- Beratungsangebote für Kommunen hinsichtlich der Erarbeitung eines Baulandbeschlusses und alternativer zielgruppenspezifischer Vergabemöglichkeiten (z.B. Konzeptvergabe)
- Reform von Grundsteuer und Grunderwerbsteuer

**Vielen Dank für Ihr Interesse
und Ihre Aufmerksamkeit !**