

08.10.2018

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 1381 vom 21 August 2018
des Abgeordneten Johannes Remmel BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Drucksache 17/3447

Wie unterstützt die Landesregierung Kommunen bei ihrer Innenentwicklung?

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hatte 2014 eine deutschlandweite Umfrage unter Städten und Kommunen durchgeführt, in der nach Innenstadtpotenzialen gefragt wurde. Ein Ergebnis dieser Umfrage war die Empfehlung, minder- und ungenutzte Flächen besser zu erfassen, um diese Potenziale in den Planungen zur Innenentwicklung der Städte und Kommunen abbilden zu können.

Das BBSR hat in der Folge das Forschungsfeld „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen in wachsenden Kommunen“ ins Leben gerufen. Die Stadt Solingen nimmt an diesem Modellprojekt teil, in dessen Mittelpunkt die vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen in Solingen stehen. Eine wichtige Komponente ist dabei die stadtweite Ermittlung von geeigneten Potenzialflächen für den Wohnungsbau aber auch Gewerbenutzungen. Betrachtet werden sowohl Baulücken als auch Brach-flächen, minder- oder untergenutzte Flächen oder noch nicht genutzte Potenziale in vorhandenen Bebauungsplänen. Ziel ist u.a. ein Internetauftritt als Plattform für die Innenentwicklung, der zur Veröffentlichung der Potenzialflächen und damit zur Information aller beteiligten Akteure (z.B. Projektentwickler/Investoren, zukünftige Nutzer) dienen soll.

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung hat die Kleine Anfrage 1381 mit Schreiben vom 4. Oktober 2018 namens der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie sowie der Ministerin für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz wie folgt:

Datum des Originals: 04.10.2018/Ausgegeben: 11.10.2018

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

Vorbemerkung der Landesregierung

Gemäß § 1 Absatz 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Zudem sollen sie dazu beitragen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Integrierte Stadtentwicklung ist der zentrale strategische und ressortübergreifende Ansatz nordrhein-westfälischer Städtepolitik und Voraussetzung für die Programme der Städtebauförderung.

1. Mit welchen Instrumenten unterstützt die Landesregierung Kommunen bei ihrer Innenentwicklung?

Die Landesregierung unterstützt mit den folgenden Instrumenten, Förderangeboten und Arbeitshilfen Kommunen bei der Entwicklung von Standorten im Innenbereich:

„Flächenpool NRW“

Mit dem Förderangebot Flächenpool NRW werden die Kommunen bei der Aktivierung brachgefallener, minder- oder untergenutzter Flächen in integrierten Lagen, die ihre ehemalige Nutzung verloren haben oder die für eine neue Nutzung hergerichtet werden können, unterstützt. Besonderes Landesinteresse liegt dabei in der Aufbereitung (gewerblich und industriell vorbelasteter) Brachflächen sowie der Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum.

„Standortcheck Wohnen“

Mit dem Instrument „Standortcheck Wohnen“ hilft das Land den Kommunen durch eine externe Begutachtung von Standorten im Innenbereich. Die durch die Kommunen vorgeschlagenen Standorte werden hinsichtlich ihrer Eignung für eine neue Wohnnutzung überprüft. Forciert wird die Bereitstellung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum. Neben der Eignungsprüfung wird eine überschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt. Nach der Beratungsphase verfolgt die Kommune selbstständig oder mit Dritten die Standortentwicklung weiter.

„Dorferneuerung“

Im Rahmen des Förderprogramms „Dorferneuerung“ fördert das Land Nordrhein-Westfalen erstmals den Abriss leerstehender, nicht erhaltenswerter und das Ortsbild beeinträchtigender Gebäude in Orten und Ortsteilen mit bis zu 10.000 Einwohnern. Der Abriss leerstehender, nicht erhaltenswerter Gebäude mit anschließender Nutzung des Grundstückes im Sinne der Dorfentwicklung (zum Beispiel Schaffung neuer Baumöglichkeiten, Anlage dauerhafter Grünflächen) ist damit erstmals förderfähig. Ziel ist es, städtebauliche Missstände zu bewältigen und eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung zu schaffen, insbesondere an exponierten, ortsbildprägenden Lagen in den Ortskernen.

„Bahnflächenpool“

Die Wiedernutzung nicht mehr betriebsnotwendiger Bahnflächen bildet in Nordrhein-Westfalen einen wichtigen Baustein der nachhaltigen, flächenschonenden Stadtentwicklung. Im Bahnflächenpool NRW ist die BEG für die Schaffung einer konkreten Perspektive für sämtliche

nicht mehr benötigten Liegenschaften der Bahn in den drei Liegenschaftspaketen einschließlich der besonderen Kooperationsstandorte verantwortlich.

Landesinitiative „Bauland an der Schiene“

Auch in der anlaufenden Landesinitiative „Bauland an der Schiene“, bei der in allen Städten und Gemeinden Baulandpotenziale im Einzugsbereich von Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs erörtert werden, steht die Flächenaktivierung im Zuge der Innenentwicklung im zentralen Fokus.

Kooperative Baulandentwicklung

Mit der Kooperativen Baulandentwicklung unterstützt das Land Nordrhein-Westfalen Kommunen bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken. Ziel und Voraussetzung der Maßnahmen zur kooperativen Baulandentwicklung ist es, auf den mobilisierten Baugrundstücken anteilig öffentlich-geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH steht dabei 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 dabei ebenso in der Hand der Kommunen wie die Verantwortung für den finanziellen Projekterfolg. Die NRW.BANK stellt NRW.URBAN für die Verwirklichung der Maßnahmen einen Kreditrahmen zur Verfügung, der durch eine Landesbürgschaft abgesichert ist; die Landesregierung hat den Verpflichtungsrahmen von ursprünglich 20 Millionen Euro im Jahr 2017 auf 100 Millionen Euro verfunffacht.

Öffentliche Wohnraumförderung

Das Instrument der öffentlichen Wohnraumförderung leistet landesweit – auch außerhalb sonstiger Fördergebietskulissen - einen erheblichen Beitrag zur Innenentwicklung. Gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) werden neben der Darlehensförderung für Wohnraum weitere Zusatzdarlehen „für standortbedingte, gebäudebedingte oder städtebaulich bedingte Mehrkosten“ gem. Nummer 4 WFB gewährt. Insbesondere können hier zur Aktivierung innerstädtischer Brachflächen oder mindergenutzter Flächen Abrisskosten, Altlastensanierungs- und Beseitigungskosten, aber auch z.B. standortbedingte Mehrkosten – explizit z.B. bei der Baulückenbebauung (erhöhte Gründungskosten) – gefördert werden. Auf alle Fördermaßnahmen der Nummer 4 WFB wird ein hoher Tilgungsnachlass von 50% gewährt, was das (geförderte) Bauen auf diesen Standorten besonders attraktiv macht.

Siedlungsflächenmonitoring

Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings hat das Land durch IT.NRW eine Software entwickeln lassen, mit der alle Kommunen in Nordrhein-Westfalen Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe mindestens in ihrer Lage und Größe erfassen können. Auf dieser Grundlage kann eine systematische Übersicht über Wohnbauflächenpotentiale gewonnen werden; allerdings werden im Siedlungsflächenmonitoring verpflichtend nur Flächenpotenziale größer 0,2 Hektar und damit keine Baulücken erhoben. Eine detaillierte Aussage darüber, welche von diesen Potentialen dem Innenbereich, welche dem Außenbereich zuzuordnen sind ist landesweit bisher nicht möglich.

Arbeitshilfe „Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen in Nordrhein-Westfalen“

Aus dem Projekt „Erhebungen über das Brachflächenrecycling in Nordrhein-Westfalen“ unter Federführung des LANUV wurde der „Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen in Nordrhein-Westfalen“ (LANUV-Arbeitsblatt 26) erstellt. Ziel der Arbeitshilfe ist es, den Kommunen in Nordrhein-Westfalen zur Erfassung ihrer Brachflächenpotenziale Hinweise auf die erforderlichen Datengrundlagen und Arbeitsschritte bereitzustellen. Baulücken und

Brachflächen können eine wichtige Funktion für das lokale Stadtklima haben, insbesondere wenn es sich um Grünflächen handelt. Im Rahmen des Innentwicklungsmanagement sind entsprechende Faktoren zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass auch bei Standorten im Innenbereich langfristig ein gesundes und angenehmes Lokalklima sichergestellt ist.

Förderprogramm „Bodenschutz und Altlastenförderung“

Gemeinden und Gemeindeverbände können bei Projekten zur Erfassung von Brachflächen nach den Bodenschutz- und Altlastenförderrichtlinien des Landes NRW vom 13. Januar 2015 mit einem Fördersatz von 80 % gefördert werden.

Verband für Altlastensanierung und Flächenrecycling (AAV)

Einen bedeutenden Beitrag zur Altlastensanierung und zum Flächenrecycling leistet der AAV, wobei die Aufgabenerfüllung durch den AAV in enger Abstimmung mit dem Land erfolgt.

Mit Änderung des AAV-Gesetzes im Jahr 2013 wurden Maßnahmen des Flächenrecyclings über die reine Gefahrenabwehr hinausgehend beim AAV als weitere Aufgabe definiert. Zur Finanzierung des Sonderprogramms zur Identifizierung und Mobilisierung von Brachflächen für Wohnraum als Maßnahmen des Flächenrecyclings wurden dem AAV zusätzliche Haushaltsmittel in den Jahren 2016 und 2017 jeweils in Höhe von 4,6 Mio. € mit einem Durchführungszeitraum zur Verfügung gestellt. Das Förderprogramm wurde bis Ende 2021 verlängert.

Bodenordnung

In vielen Dörfern Nordrhein-Westfalens behindern infrastrukturelle Mängel, zu kleine, zersplitterte oder unzureichend geformte Grundstücke, eine unzureichende Erschließung oder ungeordnete rechtliche Verhältnisse vielfach eine verbesserte bauliche Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit des dörflichen Innenbereichs. Mit Dorferentwicklungsverfahren auf der Grundlage des Flurbereinigungsgesetzes stellt die Landesregierung ein bodenordnerisches Instrument zur Verfügung, mit dem im Zusammenwirken mit den Grundeigentümern und der Gemeinde punktuell diesen Defiziten begegnet werden kann. Zurzeit werden die Möglichkeiten geprüft, ob und inwieweit das Instrumentarium intensiver zur Anwendung kommen kann.

Klimaanalyse

Im Rahmen der Klimaanalyse NRW hat das LANUV stadtklimatische Sachverhalte flächendeckend für das gesamte Land erfasst. Vor dem Hintergrund des Klimawandels sind die Auswirkungen von Baumaßnahmen im Innenbereich auf die thermische und lufthygienische Situation von besonderer Bedeutung. Die Klimaanalyse erlaubt auf Basis der Daten Empfehlungen zur Verbesserung oder zum Erhalt der Situation abzuleiten, um diese bei Planungen zu berücksichtigen.

2. Wie beurteilt die Landesregierung das BBSR/Solingen-Projekt zur Innenstadtentwicklung, insbesondere die stadtweite Entwicklung von Potentialflächen?

Die Stadt Solingen nimmt als eine von acht Kommunen bundesweit an dem Forschungsfeld „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnen in wachsenden Kommunen“ teil. Die Stadt Solingen hat das Projekt im Trägerkreis „Allianz für die Fläche“ am 11. Oktober 2017 als Beispiel für die Entwicklung von Innenentwicklungspotenzialen vorgestellt.

Die Laufzeit des Modellvorhabens beträgt drei Jahre und endet am 31. Dezember 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. Die Stadt Solingen setzt dabei auf ein 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. Ziel ist, Flächenpotenziale im Innenbereich zu eruieren. Eine Beurteilung des Projektes kann 15 Monate vor Ende der Laufzeit noch nicht erfolgen.

3. Welche weiteren Kommunen in NRW sind der Landesregierung bekannt, die so oder ähnlich vorgehen?

Es gibt Kommunen, die im Rahmen eines aktiven Innenentwicklungsmanagements systematisch Baulücken und weitere Nachverdichtungspotentiale sowie Umnutzungspotentiale im Innenbereich erheben bzw. durch das Arrondieren von Flächen Innenentwicklungspotentiale erschließen. Eine landesseitige Erhebung über die Anzahl der Kommunen ist im Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage nicht möglich.

4. Inwiefern plant die Landesregierung, Kommunen bei der Entwicklung eines solchen Ansatzes zu unterstützen?

Bauland ist knapp – insbesondere in den Universitätsstädten und in den Wachstumsregionen in Nordrhein-Westfalen. Dabei konkurriert das Ausweisen neuer Bebauungsflächen für Wohnbebauung - regional unterschiedlich stark ausgeprägt - mit den berechtigten Ansprüchen der Landwirtschaft, des Gewerbes und von Natur und Landschaft im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik.

Diese Interessen in einen Ausgleich zu bringen, erfordert ein intensives und dauerhaft verankertes kommunales Flächenmanagement für Wohnbau- und Gewerbeflächen. Bereits bestehende Entwicklungspotentiale müssen systematisch erfasst werden, um einer verlässlichen Datengrundlage individuell zugeschnittene Maßnahmen zur Innenentwicklung zu ergreifen. Ziel muss die Aktivierung bestehender Flächenpotentiale und die Entwicklung umfassender Baulandstrategien, einschließlich der Freiraumentwicklung, sein. Dazu bedarf es einer strategischen Bodenpolitik in den Kommunen.

Dabei kommt, abgesehen von der bedarfsgerechten Ausweisung neuer Wohnbauflächen, dem Grundsatz „Innen- vor Außen“ unverändert eine hohe Bedeutung zu: Durch die Aktivierung von Baulücken oder Leerständen, der Nutzung von Nachverdichtungs- bzw. Ausbau- und Aufstockungspotentialen sowie der Konversion von Brachflächen bzw. dem Flächenrecycling lassen sich vorhandene Flächenpotentiale kurz- bis mittelfristig für die Schaffung von Wohnraum nutzen.

Im Zusammenhang mit der von der Landesregierung initiierten „Allianz für mehr Wohnungsbau“ wird das Thema der Nachverdichtung akzentuiert werden; hierzu werden auch Schulungen und Informationsveranstaltungen für die Kommunen in Nordrhein-Westfalen gehören.

5. Welche Bezüge und konstruktiven Effekte ließen sich durch eine Verknüpfung mit den Aktivitäten der „Allianz für die Fläche“ herstellen?

Die Studie des BBSR von 2014 zu den Innenentwicklungspotentialen, wie auch die aktuellen Projekte und Best-Practice-Beispiele aus den Kommunen, werden im Trägerkreis Allianz für die Fläche regelmäßig vorgestellt, diskutiert und auf der Internetseite der Allianz www.flaechenportal.nrw.de veröffentlicht. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Synergien.