



Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung	30.01.2024	Vorberatung
Rat	01.02.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Kooperative Baulandentwicklung "Selhof Süd"

- Sachstandsbericht

- Einleitungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Finanzielle Auswirkungen:

Einmaliger Ertrag:	€	Jährlicher Ertrag:	€
Einmaliger Aufwand:	€	Jährlicher Aufwand:	€
Pflichtaufgabe:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Haushaltsmittel vorh.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Ggf. Anmerkungen: Für das Projekt ist eine federführende Bearbeitung und Finanzierung im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung des Landes NRW vorgesehen. Der Mitteleinsatz zur Zeit beschränkt sich auf Unterstützungsleistungen von NRW.URBAN für die Verwaltungsarbeit.

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die Stadt Bad Honnef beschließt die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 i. V. m. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Selhof Süd gemäß der in Anlage 3 dargestellten Abgrenzung.

Begründung

Die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine förmliche städtebauliche

Entwicklungsmaßnahme ist notwendige Voraussetzung, um die lange angestrebte Baulandentwicklung in Selhof Süd im Rahmen der „Kooperativen Baulandentwicklung“ mit dem Land NRW, in Zusammenarbeit mit NRW.URBAN, weiter betreiben zu können. Das zuständige Ministerium hält es für unverzichtbar, diesen Prozess-Schritt für die Aufnahme in die „Kooperative Baulandentwicklung“ des Landes NRW durchzuführen.

Um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und Flächen auch für geförderten Wohnungsbau sowie ggf. notwendige soziale Infrastruktureinrichtungen zu generieren, soll das Gebiet Selhof Süd als größte noch vorhandene zusammenhängende Entwicklungsfläche in der Tallage im Süden von Bad Honnef aktiviert werden. Für die zukünftige Entwicklung des Areals stellt sich somit die Frage nach der bodenordnerischen Realisierung insbesondere im Hinblick auf die sehr hohe Anzahl von Eigentümerinnen und Eigentümern.

In dem Betrachtungsraum befinden sich insgesamt ca. 500 Flurstücke im Eigentum von ca. 250 Privateigentümern. Nur ca. 5 Prozent der Fläche befindet sich in städtischem Besitz. Auf der anderen Seite besteht für die zügige Durchführung der Maßnahme aufgrund der Situation am Wohnungsmarkt ein besonderes öffentliches Interesse. Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen vor, um die Anwendungsvoraussetzungen für das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen.

Zur Begründung im Einzelnen:

Aufgrund der umfangreichen Planungshistorie zu Selhof Süd und der Vielzahl der hierzu erarbeiteten Vorlagen wird zur Einleitung in die Thematik unter Pkt. 1 und 2 zunächst auf die wesentlichen Inhalte zweier Mitteilungsvorlagen zurückgegriffen, welche hier auszugsweise noch einmal wiedergegeben werden. Es handelt sich dabei um die Vorlagen M 793/X aus dem Jahre 2019 und die Vorlage M/0241/2022.

1. Rückblick zur Baulandentwicklung Selhof Süd

60er, 70er und 80er Jahre: Großmaßstäbliche Planungen

Zu den Planungsvorstellungen der sechziger Jahre gehörte im Sinne der klassischen und internationalen Moderne der Siedlungsbau in Form der autogerechten Stadt mit punktueller Wohnverdichtung im grünen Umfeld. In diesem Sinne wurde bereits 1973 Planungsrecht für einen neuen Stadtteil mit zum Teil sieben- bis achtgeschossiger Bebauung für mehrere tausend Einwohner geschaffen. Dieser Planungsansatz wurde aber nicht weiterverfolgt. Stattdessen wurde 1981 durch ein externes Planungsbüro ein neuer Rahmenplan entworfen, auf dessen Basis ein neuer Bebauungsplan erstellt werden sollte. Auch dieser Ansatz wurde nicht zur Umsetzungsreife gebracht, die Planungen wurden 1986 zurückgestellt und der Rahmenplan nicht weiterverfolgt.

90er Jahre: Wettbewerbliches Verfahren

Im Jahr 1992 wurde die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für das Gebiet Bad Honnef Süd beschlossen. Der Weg des wettbewerblichen Verfahrens wurde gewählt, um auf Basis einer Auslobung mit Rahmenbedingungen und Zielen eine Vielfalt von Lösungsansätzen zu generieren. Zum Abschluss des Verfahrens vergab eine Jury hierzu 1994 einen ersten und einen dritten Preis. Die Beiträge wurden im Nachgang planerisch weiter thematisiert, 1997 beschloss der Rat jedoch, keinen der Wettbewerbsentwürfe weiterzuverfolgen. Ein Grund dafür war, dass aufgrund der vorgesehenen hohen Grünflächenanteile (36%) eine Baulandumlegung wirtschaftlich und rechtlich nicht umsetzbar schien. Stattdessen wurde im Jahr 1999 die Verwaltung beauftragt, selber eine neue Rahmenplanung für den Honnefer Süden zu erstellen.

2000 bis 2016: Teilbebauungspläne und Kompromissuche

Der neue Planungsprozess wurde 2001 mit einem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan eingeleitet. Wie in der Bauleitplanung üblich, mussten in der Folge viele konkurrierende Anforderungen wie Flächennutzung und verkehrliche Anbindung abgewogen werden. Dies führte 2008 zu einem Mediationsworkshop zur Bebauung des Bad Honnefer Südens. Gemeinsames Ziel war es, die Flächenreserve Selhof Süd behutsam zu entwickeln. Konkret sollten ein „vernünftiger“ Ausgleich der angestrebten Nutzungsarten untereinander erreicht und eine zusätzliche unverträgliche Verkehrsbelastung für die Bad Honnefer Bevölkerung vermieden werden. Diese Prämissen fanden sich in einem Planungsbeschluss von 2009, der eine Bebauung auf maximal 50 Einfamilienhäuser begrenzte, auf maximal einem weiteren Drittel der Fläche eine „Institution“ vorsah und die restlichen Flächen einer Grün-/Freizeitnutzung zuführen wollte.

Zu dieser Aufteilung wurde 2011 ein übergreifender Rahmenplan erstellt und beschlossen. Die Vertiefung der 50-Wohneinheiten-Vorgabe war Gegenstand von Bauleitplanverfahren. Zu den Bebauungsplanentwürfen 1-128 („Friedhofserweiterungsfläche - Anbindung Krachsnußbaum-/ Dellenweg“) und BP 1-130 („Grüne Mitte Selhof Süd - Wohngebiet am Lichweg“) wurde 2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Danach wurden diese Verfahren bis dato nicht weitergeführt.

2016: Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Seit dem Grundsatzbeschluss von 2009 haben sich die Rahmenbedingungen des damaligen Beschlusses geändert:

- Die Drieschweg-Spange ist gebaut, auch der Ausbau der Linzer Straße ist erfolgt.
- Das Thema einer neuen Institution ist in den Hintergrund getreten.
- Der Wohnraumbedarf in der Stadt und der Region hat erheblich zugenommen.
- Belange von Natur und Freizeit (z. B. die Pferdehaltung) müssen neu bewertet und geordnet werden.

- Klimaschutz als Thema der Metropolregion erfordert zeitgemäße Antworten in Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung. Flächen wie Selhof Süd sind für innovative Ansätze sehr gut geeignet.
- Die regionale Kooperation wurde intensiviert, Flächen stehen damit in einem Kontext über die Gemeindegrenze hinaus.

Im Sinne des integrierten Ansatzes und einer städtischen Gesamtbetrachtung formuliert das ISek daher verschiedene Fragestellungen zur Überprüfung der bestehenden Beschlusslagen und beschreibt die Notwendigkeit einer zeitgemäßen Fortschreibung.

2. Sachstand Antrag „Kooperative Baulandentwicklung“

Die Verwaltung hat mit externer Unterstützung in 2021 weitergehende Überlegungen zum Planungsprozess erarbeitet. Dazu zählten neben Beschreibungen zu möglichen Rahmenbedingungen und Zeitläufen auch Bewertungen zu den kommunalen Ressourcen, der hohen Komplexität der Maßnahme und der kleinteiligen Eigentumsstruktur im Gebiet.

Um die nächsten Schritte zu klären, fand am 26.11.2021 eine erste Strategiekonferenz mit Vertretern der Ratsfraktionen und der Verwaltung unter der Moderation des Büros Ulrich Hartung statt. Nach einem Rückblick auf die Historie von Selhof Süd wurden mögliche Punkte für das Entwicklungsprogramm, planerische und politische Ziele sowie absehbare Risiken im Prozess gesammelt und erörtert. Darauf aufbauend hat das begleitende Fachbüro verschiedene Modelle der Projektentwicklung und der Bodenordnung vorgestellt. Die Bandbreite reichte von privaten Initiativen über die Gründung von Entwicklungsgesellschaften bis hin zur Anwendung planungsrechtlicher Werkzeuge aus dem BauGB. Ein zentrales Fazit war, dass für das Gebiet eine partnerschaftliche Entwicklung angestrebt werden soll, bei der aber auch die für die Gesamtstadt wichtigen politischen Ziele wie z. B. hinsichtlich des Wohnungsmarktes und des Klimaschutzes berücksichtigt und gesichert werden können.

Ein so umfangreiches und komplexes Projekt wie die Entwicklung des Bad Honnefer Südens kann von einer Stadtverwaltung nur mit entsprechenden Ressourcen und in einer klaren Rollenverteilung z. B. gegenüber den Eigentümern geleistet werden. Der Bürgermeister und der Geschäftsbereich Städtebau haben daher im Januar 2022 in Expertengesprächen mit möglichen leistungsfähigen Partnern verschiedene Projektansätze und Entwicklungsmodelle zusammengestellt. Die NH ProjektStadt aus Frankfurt, die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH aus Düsseldorf sowie die WSW+Partner als Planungsbüro und Erschließungsträger aus Kaiserslautern boten verschiedene Möglichkeiten für den Bad Honnefer Süden an, die anschließend für eine weitergehende Beratung in der Politik aufbereitet wurden.

Um die Vorbereitung von verbindlichen Gremienbeschlüssen ging es in der zweiten Strategiekonferenz am 25.02.2022. Die ersten Programmziele wurden gruppiert und konsolidiert, darunter z. B.

- die soziale und funktionale Durchmischung,

- ein entsprechendes Angebot an gefördertem und preisgedämpftem Wohnen,
- innovative Mobilitätsformen,
- eine entsprechende Ausstattung und Finanzierung der nötigen kommunalen Infrastruktur sowie
- hohe Standards hinsichtlich Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Nachhaltigkeit.

Sowohl eine operative Überlastung der Stadtverwaltung als auch hohe Projektrisiken für die Stadt sollen vermieden werden. Um eine partnerschaftliche Entwicklung der Stadt Bad Honnef mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Bürgerinnen und Bürgern zu erreichen und die Gesamtmaßnahme handhabbar zu halten, bietet sich eine abschnittsweise Realisierung und Priorisierung in Abstimmung mit der Mitwirkungsbereitschaft aus der Eigentümerschaft an.

Deutlich wurde auch, dass sich eine solche Maßnahme über mehrere Jahre und damit Legislaturen erstrecken wird. Zentrale Herausforderungen sind dabei die sehr hohe planerische Komplexität, der hohe Personal- und Finanzaufwand und die kleinteilige Eigentümerstruktur mit rund 250 Akteuren auf insgesamt rund 28 ha Fläche. Um da die kommunalen Ziele zu sichern und die nötigen Ressourcen in einen erfolgreichen Prozess zu investieren braucht es deshalb unbedingt einen breiten und dauerhaften politischen Konsens mit einer stabilen Beschlusslage.

Die Anforderungen an den Projektpartner der Stadt und der Eigentümer sind entsprechend hoch: Es geht u. a. um die Unterstützung bei der politischen Zielsuche, die Gesamtprozesssteuerung und Regie, die organisatorische Unterstützung der Verwaltung, die Kalkulation und Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit, die Entwicklung und Umsetzung von Beteiligungsformaten und der Projektkommunikation, die juristische Begleitung, die planerische Untersuchung und Begutachtung, die räumliche Planung und Erschließung bis hin zur Vermarktung. In der Strategiekonferenz wurden intensiv darüber beraten, wie vor diesem Hintergrund die drei möglichen Partner auf Experteneben z. B. gegenüber einer auch denkbaren Eigentümerinitiative zu bewerten wären.

Die teilnehmenden Vertreter der Ratsfraktionen in der Strategiekonferenz sprachen sich nach Würdigung der hohen Leistungsfähigkeit aller vorgestellten möglichen Partner für die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN KE) aus:

- Sie verfolgt als 100%ige Landestochter die kommunalpolitischen, städtebaulichen und wohnungspolitischen Ziele des Landes. Insbesondere werden bezahlbarer Wohnraum mit einer Quote von 30% gefördertem Wohnungsbau als Voraussetzung bei einer Beauftragung gefordert.
- Die NRW.URBAN KE arbeitet als Treuhänderin der Stadt Bad Honnef. Sie übernimmt alle erforderlichen Leistungen inkl. Projektsteuerung, Bodenordnung und – entlastend für den städtischen Haushalt – Finanzierung des Entwicklungsprozesses und des Bodenerwerbs durch die Landesbank.
- Sie sieht sich als „verlängerter Arm“ der Verwaltung und führt so zu einer entsprechenden Entlastung der Stadtverwaltung. Sie verfügt über eine umfassende, langjährige Expertise in allen Aufgabenbereichen (in Projekten in NRW) und verfügt über regionales Personal.
- Die Stadt Bad Honnef wird durch einen geringen Betrag Gesellschafterin und

kann die NRW.URBAN KE direkt („inhouse“) beauftragen. Aufwändige und zeitintensive Vergabeverfahren sind damit im Einklang mit dem Kommunalverfassungsrecht nicht erforderlich.

- Die NRW.URBAN KE wird zur Vermeidung einer doppelten Grunderwerbsteuer die zu entwickelnden Grundstücke unmittelbar für die Stadt und nur mit ihrer Zustimmung erwerben.
- Mit dem Erwerb der Grundstücke über ein Darlehen bei der NRW.BANK geht die Stadt die Verpflichtung ein, die Entwicklungsmaßnahme auch umzusetzen und z. B. über Bauleitplanung entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Sollte die Entwicklung seitens der Stadt nicht weitergeführt werden, muss sie der NRW.URBAN KE und damit dem Land NRW die entstandenen Aufwendungen und Grundstückskosten vergüten.
- Wie die anderen Experten schätzt auch die Leitung der NRW.URBAN KE aufgrund der Erfahrung aus anderen Maßnahmen in einem optimistischen Szenario eine Dauer von mindestens 5 Jahren bis zu einem Baubeginn.

Am 23.06.2022 hat der Rat auf dieser Grundlage die Einleitung eines Entwicklungsprozesses für den Perspektivraum Bad Honnef-Süd verbunden mit einer Antragsstellung auf Aufnahme in das Landesprogramm „Kooperative Baulandentwicklung“ sowie den Beitritt der Stadt Bad Honnef in die NRW.URBAN KE beschlossen (s. Vorlage BV/0307/2022/1). Der Antrag auf Aufnahme in das Programm „Kooperative Baulandentwicklung“ wurde am 30.06.2023 beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitales des Landes NRW gestellt.

Dieser Antrag wurde zwischenzeitlich hinsichtlich der Sach- und Rechtslage zwischen Vertretern des Ministeriums und der NRW.URBAN eingehend diskutiert und geprüft. Laut dem nun vorliegenden Schreiben des Ministeriums (s. Anlage Nr. 2) erfordert die Entscheidung über den o. g. Antrag einen Ratsbeschluss zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen der vorbereitenden Voruntersuchungen wird dann zunächst geprüft, ob die rechtlichen und fachlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gegeben sind. Sofern dies der Fall ist, kann anschließend eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich eingeleitet werden.

In dem Schreiben wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass der Entwicklung des Plangebietes mit Hilfe einer konventionellen Bodenordnung (Grunderwerb/Umlegung) gemäß § 45 ff BauGB kaum Chancen eingeräumt werden.

3. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 bis 171 BauGB

Gegenstand von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (SEM) sind Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebiets, die entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. SEM sind Gesamtmaßnahmen, die darauf angelegt sind, ein bestimmtes Gebiet koordiniert zu entwickeln, um Wohn- und/ oder Arbeitsstätten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen errichten zu können. Sie sind gemäß § 165 Abs. 1 BauGB einheitlich vorzubereiten und zügig durchzuführen.

Die SEM führt zu einem Wechsel der Eigentümerstruktur. Denn die mit ihr verfolgte

Baulandentwicklung soll grundsätzlich durch den Erwerb aller Grundstücke (Grunderwerbspflicht gemäß § 166 Abs. 3 BauGB, „Sollvorschrift“) mit anschließender Erschließung, Neuordnung und Vermarktung aller Baugrundstücke an weite Kreise der Bevölkerung erfolgen. Die Gemeinde darf notfalls die Grundstücke enteignen, wenn der freihändige Grunderwerb nicht gelingt, auch ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Deshalb sind bereits im zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung die Enteignungsvoraussetzungen, insbesondere das Allgemeinwohlerfordernis und das Erforderlichkeitsgebot, pauschal zu prüfen. Zur Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme dürfen beim Grunderwerb entwicklungsbedingte Bodenwertsteigerungen, das heißt Werterhöhungen des Grund und Bodens, die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt werden, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat (§ 169 Abs. 1 Nr. 6 i. V. m. § 153 Abs. 1 bis 3 BauGB).

Grundsätzlich gilt aber, dass die kooperative, konsensuale Gebietsentwicklung vor dem hoheitlichen Instrumenteneinsatz einer SEM zu erfolgen hat. Dies bedeutet z. B., dass freiwillige Vereinbarungen über den Erwerb der Grundstücke ernsthaft zu prüfen sind.

4. Zielsetzung und Ablauf von vorbereitenden Untersuchungen

Zur Rechtfertigung einer SEM mit weitreichenden Eingriffen in das Eigentumsrecht bedarf es einer sorgfältigen Prüfung im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 165 Abs. 4 i. V. m. § 141 BauGB. Die Gemeinde leitet diese durch den Beschluss über den Beginn der VU ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der VU finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung. Außerdem besteht ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen und der Zurückstellung von Anträgen auf Beseitigung von baulichen Anlagen bis zu 12 Monate (§ 165 Abs. 4 i. V. m. § 141 Abs. 4 und § 15 BauGB).

Im Rahmen der VU sind in ausreichendem Umfang Beurteilungsunterlagen über die Festlegungsvoraussetzungen der konkret beabsichtigten Entwicklungsmaßnahme zu gewinnen. Hierzu gehören insbesondere folgende Fragestellungen:

- Handelt es sich beim beabsichtigten Entwicklungsbereich um einen Ortsteil oder um einen anderen Teil des Gemeindegebietes gemäß § 165 Abs. 2 BauGB und liegt eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde vor oder entspricht die beabsichtigte Entwicklungsmaßnahme der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region?
- Liegt das Allgemeinwohlerfordernis gemäß § 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB vor? Kann dies z. B. mit einem erhöhten Bedarf an Wohn- und/ oder Arbeitsstätten begründet werden?
- Kommen alternative Standorte in Frage?
- Können die Ziele der Entwicklungsmaßnahme mit weniger einschneidenden Instrumenten erreicht werden (Erforderlichkeitsgebot), z. B. durch

Grundstückskauf zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 153 Abs. 1 bis 3 BauGB oder mittels Baulandumlegung nach den §§ 45 ff. BauGB?

- Ist die zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme gewährleistet (§ 165 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und ist sie finanzierbar (Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht, § 171 BauGB)?

§ 165 Abs. 4 i. V. m. § 137 BauGB schreibt die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, vor allem der Eigentümer und Eigentümerinnen, ausdrücklich vor. Im Rahmen der VU werden in der Regel individuelle Gespräche mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern geführt. Grundsätzlich möglich ist, dass Eigentümer ihre Grundstücke im Entwicklungsbereich behalten, so z. B. für eigene Investitionen gemäß den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme (§ 166 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Hierzu muss sich der Eigentümer vertraglich verpflichten, sein Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den Entwicklungszielen zu nutzen. Außerdem ist er in diesem Fall verpflichtet, einen Ausgleichsbetrag zu zahlen, welcher der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Der Aufbau einer VU ist in dem Ablaufschema in Anlage 4 dargestellt. Liegen die Voraussetzungen zur Durchführung einer SEM vor, bedarf es gemäß § 165 Abs. 6 BauGB eines Beschlusses der Gemeinde zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches als Satzung (Entwicklungssatzung).

5. Anwendung auf das Untersuchungsgebiet Selhof Süd

Aus Sicht der Verwaltung bieten die VU eine geeignete Möglichkeit, in einem ergebnisoffenen und einheitlich ablaufenden Prozess die Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer zu klären.

Das 28 ha große Untersuchungsgebiet (Anlage 3) wurde so begrenzt, dass es zunächst alle möglicherweise für die Entwicklung in Frage kommenden Bereiche einschließt. Infolgedessen können insbesondere in den Randbereichen des Gebietes verstärkt Interessenskonflikte hinsichtlich der Einbeziehung einzelner Flurstücke entstehen. Sollte es sich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen herausstellen, dass sich die angestrebte Entwicklung auch unter Verzicht auf einzelne dieser Teilflächen zweckmäßig durchführen lässt, so kann hiervon entsprechend abgesehen werden. Insofern ist die dargestellte Abgrenzung lediglich als Untersuchungsraum und nicht bereits als zukünftiges Entwicklungsgebiet zu verstehen. Der städtebauliche Entwicklungsbereich wird dann Mithilfe eines separaten Beschlusses zu einem späteren Zeitpunkt förmlich festgelegt - sofern die Voraussetzungen für eine Durchführung der Entwicklungsmaßnahme gegeben sind.

Die Klärung der Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft umfasst konkret die Fragestellung, ob die Eigentümer zu einer Veräußerung der für die Entwicklung erforderlichen Grundstücke bereit sind oder alternativ die mit der Maßnahme angestrebten Ziele und Zwecke mit mildernden Bodenordnungsmaßnahmen wie der Umlegung oder über städtebauliche Verträge erreicht werden können, bei denen die Stadt nicht selbst ins Eigentum eintritt. Gemäß der am 25.02.2022 stattgefundenen zweiten Strategiekonferenz können die vorläufigen Entwicklungsziele wie folgt

benannt werden:

- Schaffung von neuem Wohnraum mit einer sozialen und funktionalen Durchmischung,
- entsprechendes Angebot an gefördertem und preisgedämpftem Wohnen,
- innovative Mobilitätsformen,
- hohe Standards hinsichtlich Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Nachhaltigkeit.

Sofern es nicht gelingt, eine für die Entwicklung als ausreichend anzusehende Zahl an freihändigen Verträgen abzuschließen, können die VU bei Vorliegen der weiteren Anwendungsvoraussetzungen (s. o.) die Grundlage für die Einleitung einer SEM darstellen. Voraussetzung dafür wäre ein durch den Rat entsprechend zu treffender Satzungsbeschluss. Mit einer SEM wären weitreichende Eingriffsmöglichkeiten bis hin zur Enteignung verbunden. Dies ist allerdings rechtlich nur möglich, wenn freihändige Vereinbarungen trotz ernsthaftem Bemühen gescheitert sind. Es wird daher betont, dass es sich hierbei ausdrücklich um eine „Ultima Ratio“ handeln würde. Gleichzeitig erscheint es vor dem Hintergrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur und der Bedeutung der Fläche für die Bad Honnefer Stadtentwicklung jedoch als geboten, diese Option einer entsprechenden Prüfung zu unterziehen.

6. Weiterer Prozess

Seitens des Ministeriums ist signalisiert worden, dass bei Aufnahme des Projektgebietes in das Landesprogramm „Kooperative Baulandentwicklung“ die VU über das einzurichtende Treuhandkonto und entsprechende Darlehen finanziert und durch die NRW.URBAN KE durchgeführt werden kann. Dadurch erfolgt liquiditätsmäßig keine Belastung des städtischen Haushaltes. Nach der Klärung der entsprechenden Rahmenbedingungen erfolgt die öffentliche Bekanntmachung der VU im Amtsblatt der Stadt Honnef. Erst ab diesem Zeitpunkt gelten die vorgenannten Rechtswirkungen. Die Gesamtkosten der VU werden auf ca. 300.000 Euro geschätzt. Darin sind neben den Honorarleistungen der NRW.URBAN KE weitere erforderliche Gutachterleistungen enthalten, wozu insbesondere Grundstückswertermittlungen sowie eine Wohnungsbedarfsprognose gehören. Für die Durchführung der VU wird ein Zeitraum von ca. ein bis zwei Jahren angesetzt.

Sofern sich an der skizzierten Vorgehensweise grundlegende Änderungen ergeben, wird die Verwaltung diese der Politik erneut zur Entscheidung vorlegen und bis dahin die öffentliche Bekanntmachung der VU zurückstellen.

gez.
Otto Neuhoff

Anlagen:

1. Antrag zur Aufnahme in das Programm „Kooperative Baulandentwicklung“
2. Schreiben des Ministeriums vom 15.12.2023
3. Karte - Baulandentwicklung Selhof Süd
4. Ablaufschema - vorbereitende Untersuchungen