

Der Oberbürgermeister

I/01-012-12-11-ca

Dezernat/Fachbereich/AZ

12.07.10

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	01.07.2010	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss	05.07.2010	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	12.07.2010	Entscheidung (TOP 16.1 ö. S.)	öffentlich

Betreff:

Bauplätze Otto-Müller-Straße und Julius-Leber-Straße in Alkenrath
- Bürgerantrag vom 30.05.10

Der Oberbürgermeister

II/20-II/204-21-1121/814-Ia

Dezernat/Fachbereich/AZ

12.07.10

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III	01.07.2010	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss	05.07.2010	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	12.07.2010	Entscheidung (TOP 16.2 ö. S.)	öffentlich

Betreff:

Aufhebung Verkaufssperre für die Grünflächen Otto-Müller-Str. u. Julius-Leber-Str.
und
Bestätigung der Verkaufsvorlage Nr. 0363/2010

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Zur Beratung des Bürgerantrages und der Vorlage werden beiliegende Anfragen der Vertreter der Antrag stellenden Bürger sowie die Stellungnahme der Verwaltung vom 12.07.10 zur Kenntnis gegeben.

Öffentliche Ratssitzung am 12.07.2010

- TOP 16 **Bauplätze Otto-Müller-Straße und Julius-Leber-Straße in Alkenrath**
- 16.1 **Bürgerantrag vom 30.05.10**
 - Nr. 0563/2010
- 16.2 **Aufhebung Verkaufssperre für die Grünflächen Otto-Müller-Straße**
 und Julius-Leber-Straße und Bestätigung der Verkaufsvorlage Nr.
 0363/2010
 - Nr. 0560/2010

Fragen von Herrn Dr. Hempel vom 01.07.10:

1. Reihenfolge der Beschlussfassung?

Der Bürgerantrag (0563/2010) wird in allen Gremien als erster Beratungspunkt vorgesehen, hiernach ist gemäß der Vorlage (0560/2010 - zweiter Beratungspunkt) zunächst über die Aufhebung der Verkaufssperre und als 2. Beschlusspunkt über die Bestätigung der Verkaufsvorlage zu entscheiden.

Die Verwaltung entspricht mit der vorgeschlagenen Reihenfolge genau dem Votum der Antragsteller. Die zuerst zu fassende Entscheidung über den Bürgerantrag beeinflusst damit auch die nachfolgende Beschlussfassung (Aufhebung Verkaufssperre, Bestätigung der Verkaufsvorlage).

2. Anfragen von Interessenten: Welche Anfragen wurden beantwortet, ist die Stadt Verpflichtungen auf der Grundlage eines ungültigen Ratsbeschlusses eingegangen?

Wie in der Sitzung der Bezirksvertretung III am 01.07.2010 zum Punkt „Anfragen zahlreicher Interessenten“ bereits ausgeführt, teilt die Verwaltung nochmals mit, dass es sich hierbei lediglich um telefonische Anfragen von interessierten Bürgern gehandelt hat, die aufgrund der Vorankündigung im Internet zum Immobilientag im März 2010 auf die Baugrundstücke in Alkenrath aufmerksam wurden. Es wurden keinerlei verbindliche Kaufzusagen o.ä. gemacht. Vielmehr erfolgte der Hinweis auf die noch zu erfolgende Ausschreibung im Höchstgebotverfahren.

Aufgrund des Bürgerantrages von Herrn Dr. Hempel wurde die Vorankündigung im Internet herausgenommen, so dass keine weiteren Anfragen bezüglich der Baugrundstücke erfolgen konnten.

3. Erhalt der Grünflächen: Höherbewertung des dauerhaften Erhalts von Grünflächen im Vergleich zur erwarteten Einnahme aus dem Verkauf unter Berücksichtigung der Gesamtfinanzsituation der Stadt?

Die Regelungen im Erlass des Innenministeriums für Kommunen im Nothaushaltsrecht sehen u. a. vor, dass Erlöse aus Grundstücksverkäufen grundsätzlich zum Abbau von Schulden einzusetzen sind. Die Abwägung zwischen Grünflächenerhalt und Schuldenabbau ist im Rahmen einer objektiven Betrachtung für das gesamte Stadtgebiet vorzunehmen.

Der Entwurf sieht lediglich eine Teilbebauung der Grünfläche vor (rd. 50%). Insbesondere der Baum bestandene Teilbereich soll als Grünfläche erhalten bleiben. Die

zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen sehen eine sehr geringe Dichte vor (freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser).

4. Wohnbauverdichtung: Bebauung des Geländes Evang. Kirche (34 Reihenhäuser)?

Die evangelische Kirche plant die Veräußerung ihres Grundstücks. Welche Bebauung sich dort nach § 34 einfügen würde, ist noch nicht entschieden.

5. Wohnbauverdichtung: Gibt es eine Bedarfsplanung für Einfamilien-/Doppelhäuser in Leverkusen für die nächsten Jahre unter Berücksichtigung wachsender Leerstände aufgrund der Altersstruktur in Alkenrath? Wie soll der Leerstand beherrscht werden? Liegt hierzu ein Plan vor, sonst wird Erstellung des Planes beantragt?

Der Rat der Stadt Leverkusen hat zuletzt im Jahr 2008 die Ziele der künftigen Wohnungspolitik beschlossen, die unter anderem eine stabile Bevölkerungsentwicklung von 161.000 Einwohnern bis 2020 vorsieht. Zur Erreichung dieses Zieles ist im Handlungsprogramm Wohnen ein zusätzlicher Bedarf von 6.200 Wohnungen errechnet worden, das entspricht einer jährlichen Baurate von 410 neu zu bauenden Wohnungen. 250 Wohnungen sollen danach im Ein- und Zweifamilienhausbau und 160 Wohnungen als Geschosswohnungen entstehen (vgl. R 1167/16. TA).

Vor allem der Trend der Haushaltsverkleinerung - immer weniger Menschen teilen sich eine Wohnung – ist ein wesentlicher Grund für den anhaltenden Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Ursachen sind demografisch- (Remanenzeffekte) und wohlstandsbedingt (Zunahme Single- und Zweipersonenhaushalte), die den Pro-Kopf-Flächenverbrauch stetig ansteigen lassen.

Um die benötigten Wohnungen bis 2020 bauen zu können, ist in der Baulandbedarfsprognose des Handlungsprogramms Wohnen bis 2020 ein zusätzlicher Baulandbedarf von 153 Hektar Bruttobauland errechnet worden (vgl. Handlungsprogramm Zukunft Wohnen in Leverkusen, 5. Auflage, 2008). Der aktuell gültige Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 weist ein Gesamtangebot an Wohnbauflächenpotentialen in Höhe von 134 Hektar aus (Berechnungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2015). Hierzu sind noch die Wohnbauflächenpotentiale der Neuen Bahn Stadt Opladen mit rund 13 Hektar hinzuzurechnen, so dass Leverkusen über rund 147 Hektar Wohnbauflächenpotentiale verfügt. Theoretisch fehlen somit 6 Hektar Wohnfläche, um die Wohnbevölkerung bis 2020 ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Die fehlenden Wohnbauflächen müssen deshalb z.B. über eine zumindest in Teilen höhere Dichte der Bebauung und zweitens aus dem Bestand heraus (Nachverdichtung) entwickelt werden.

Die Zahl der derzeit in Leverkusen leer stehenden Wohnungen (1.365 Wohnungen oder 1,7%, 26 Wohnungen oder 1,4% in Alkenrath) liegt im (unteren) Bereich der notwendigen Fluktuationsreserve, d.h. Wohnungen, die aufgrund von Umzügen, Renovierung etc. leer stehen. Eine „Behebung“ des Leerstandes, z.B. von Wohnungen, die länger als zwei Jahre leer stehen (derzeit stadtweit rund 450 Wohnungen), kann den errechneten Bedarf an zusätzlichen Wohnungen nicht annähernd decken. Die derzeit vorhandenen Bauflächenpotentiale der Bauleitplanung sowie Potentialflächen durch Umnutzungen bzw. Nachverdichtungen für den Wohnungsbau müssen vor diesem Hintergrund in Gänze einer Wohnnutzung zugeführt werden.

6. War eine Beteiligung der Bürger am FNP-Verfahren aufgrund des Ratsbeschlusses aus 1984 entbehrlich?

Es gibt aktuell kein FNP-Verfahren. Das letzte Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit umfangreicher Bürgerbeteiligung.

7. Wie soll der Baumbestand auf den privaten Grundstücken gesichert werden?

Der überwiegende Baumbestand verbleibt auf den städtischen Flächen. Da es keine Baumschutzsatzung mehr gibt, kann der Baumbestand auf den privaten Flächen nicht nachhaltig gesichert werden. Gemäß Ratsbeschluss zum Verkauf vom 22.03.10 sind für die notwendigerweise zu fällenden Bäume bei den Bauplätzen Otto-Müller-Straße Ersatzpflanzungen durchzuführen.

8. Erläuterung der Begründung der Dringlichkeit der Vorlage (Rechtsunsicherheit, betroffene Bürger)?

Die Vorlage 0560/2010 wurde mit dem Hinweis "Angesichts der Beschlussfassung vom 22.03.2010 über den Verkauf der betroffenen Grundstücke und die nachträgliche Entscheidung über die Aufhebung der Verkaufssperre soll schnellstmöglich die bestehende Rechtsunsicherheit auch im Interesse der betroffenen Bürger beseitigt werden. ..."

Rechtsunsicherheit: Es wird hierzu auf die Ausführungen in der Vorlage selbst verwiesen.

Rechtlich betrachtet, widerspricht die im Jahr 1984 beschlossene Verkaufssperre tatsächlich dem Beschluss aus dem Jahre 2010, soweit hiervon dieselben Grundstücke betroffen sind. Allerdings ist der Rat der Stadt Leverkusen nach Ablauf von 26 Jahren nicht gehindert, den Beschluss aus dem Jahre 1984 aufzuheben und durch einen neuen Beschluss zu ersetzen. **Im Interesse einer einwandfreien und rechtssicheren Ausübung des Beschlusses über die Veräußerung der Grundstücke Otto-Müller-Str. und Julius-Leber-Str. ist die Verkaufssperre in Bezug auf die mit Beschluss vom 22.03.2010 vorgesehenen Veräußerungsgrundstücke aufzuheben sowie der Beschluss über den Verkauf der Grundstücke Otto-Müller-Str. und Julius-Leber-Str. (Nr. 0363/2010) zu bestätigen.**

Mit „betroffene Bürger“ sind hier insbesondere die Anwohner/ Nachbarn gemeint, die sich zum Teil ja auch mit dem Bürgerantrag gegen die Bebauung gewandt haben, aber auch die späteren Grundstückskäufer, die hinsichtlich ihres Kaufvertrages auf korrekte Beschlüsse vertrauen dürfen.

9. Beratung im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden?

Zunächst war eine Behandlung des Bürgerantrages im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden am 08.07.10 vorgesehen, da es sich bei dem Verkauf der Grundstücke nicht um eine reine bezirksbezogene sondern vielmehr um eine Angelegenheit des Rates handelte. Gemäß § 6 Absatz 1 der Hauptsatzung der Stadt Leverkusen ist der Ausschuss für Anregungen und Beschwerden für die Eingaben zuständig, die an den Rat gerichtet werden.

Die voraussichtliche Behandlung im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden wurde dem Petenten mit Schreiben vom 09.06.2010 angekündigt.

Über den Nachtragstermin für die Bezirksvertretung III und den Finanzausschuss und rechtzeitig für die Einladung zur nächsten Ratssitzung wurde in der Angelegenheit noch eine Vorlage der Verwaltung (Nr. 0560/2010) kurzfristig in den laufenden Sitzungsturnus eingebracht. Daraufhin sollte der Bürgerantrag in Abstimmung mit

dem Vorsitzenden des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden in Zusammenhang mit dieser Vorlage und damit in den in der Vorlage vorgesehenen Gremien, nämlich Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III, Finanzausschuss und Rat, beraten werden. Damit wurde gemäß der Regelung nach § 6 Absatz 3 der Hauptsatzung verfahren, die besagt: „Soweit eine Anregung oder Beschwerde nach Absatz 1 Satz 1 einen bereits in der Beratung bzw. Bearbeitung befindlichen Gegenstand betrifft, über den der Rat, ein Ausschuss des Rates oder der Oberbürgermeister zu entscheiden hat, leitet der Vorsitzende des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden die Anregung oder Beschwerde unverzüglich zunächst an diese zuständige Stelle weiter.....“

Der Antragsteller wurde mit Schreiben vom 25.06.10 (Versandtermin Nachtrag) hierüber informiert. Aufgrund der knappen Nachtragsfristen konnte die Information nur kurzfristig erfolgen.

Der gesamte Sachverhalt wurde dem Antragsteller in der Sitzung der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III am 01.07.10 bereits mündlich erläutert. Dort hat der Antragsteller auch geredet und Hintergründe seines Antrages der Politik detailliert und umfangreich näher erläutern können.

Ergänzende Fragen von Herrn Rothe vom 09.07.2010:

10. Warum sieht der heute im Internet verfügbare Bebauungsplan keine Bebauung in der Otto-Müller-Str. oder Julius-Leber-Str. vor?

Es gibt keinen Bebauungsplan, sondern es besteht Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar.

11. Wo sollen die Parkplätze für die neu zu bauenden Häuser sein?

Die Stellplätze sind gemäß Bauordnung NW auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

12. Wurde ein Verkehrsgutachten erstellt?

Nein, da durch acht zusätzliche Gebäude keine nennenswerte Mehr-Belastung zu erwarten ist.

13. Besteht ein Gutachten über die zu erwartenden Verkaufserlöse?

Ein Gutachten über den Wert der Grundstücke liegt vor. Über die tatsächliche Höhe der Veräußerungserlöse entscheidet der Markt.

14. Welche Auflagen sind für die Bebauung vorgesehen?

Grundsätzlich muss sich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan wie hier die Neubebauung gemäß §34 Baugesetzbuch (BauGB) in die umgebende vorhandene Bebauung einfügen (z. B. Höhe des Gebäudes). Zusätzlich ist geplant, über einen städtebaulichen Vertrag als Anlage zum Kaufvertrag gestalterische Aspekte zu vereinbaren.

15. Können die Grünflächen an Alkenrather oder andere Bürger vermietet werden?

Theoretisch ist die Vermietung der Flächen denkbar, sofern sich die Gemeinde dazu entschließen sollte und der Mieter eine aus dem Baulandpreis entwickelte Mietzahlung akzeptiert.

Allerdings würden die Flächen so dem Grundstücksmarkt entzogen und eine Vermietung zur Verhinderung einer Bebauung würde nicht mit den von der Stadt verfolgten wohnungsbaupolitischen Zielen im Einklang stehen.

16. Können die Arbeiten am Marktplatz Graf-Galen-Platz verschoben und damit die aktuelle Finanzlage verbessert werden?

Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme aus dem Konjunkturpaket. Die Finanzlage ließe sich also durch ein Verschieben nicht verbessern.

Zudem ist der Auftrag bereits herausgeschickt worden.

17. Ist Protest gegenüber der Verwaltung eingelegt worden, warum über den Beschluss von 1984 der Rat nicht vorher informiert wurde?

Die Verwaltung hat direkt auf erste Anfragen aus der Politik (noch Tage bevor der Bürgerantrag vorlag) reagiert und eine interne rechtliche Prüfung aller betroffenen Fachbereiche eingeleitet. Ergebnis dieser umfassenden Prüfung ist die Verwaltungsvorlage Nr. 0560/2010.

Außer den Anfragen, die von der Verwaltung nicht als Protest sondern als Prüfauftrag verstanden wurden, und dem Bürgerantrag gab es keinerlei Reaktionen.

18. Zieht dieses Versagen der Verwaltung Konsequenzen nach sich?

Die Konsequenz ist die Verwaltungsvorlage Nr. 0560/2010 (s.o.)

Weitere Konsequenzen hat das jetzige Bekanntwerden des alten Ratsbeschlusses aus 1984 nicht.

19. Welche Konsequenzen hat es (das Versagen der Verwaltung)?

Vergl. Antwort zu Punkt 18.

20. Übernimmt Herr Oberbürgermeister Buchhorn die Verantwortung für das Versagen der Verwaltung?

Vergl. Antwort zu Punkt 18.

21. War die Weiterleitung der Beschwerde an die Bezirksvertretung, den Finanzausschuss und den Stadtrat korrekt?

Ja, vergl. Antwort zu Punkt 9.

22. Kann durch den Verkauf der Grünflächen verhindert werden, dass der Regierungspräsident sich stärker in die Finanzen der Stadt Leverkusen einschaltet (es wurde mehrfach mitgeteilt, dass die Grundstücke unbedingt verkauft werden müssten, denn sonst würde der Regierungspräsident die Kontrolle über die Stadtfinanzen übernehmen)

Die Veräußerung von Grundstücken liefert einen (kleinen) Beitrag zum Abbau von Schulden.

23. Welche „freiwilligen Zuschüsse“ werden durch den Verkauf der Grünflächen finanziert?

Die Erlöse aus den Verkäufen von Grundstücken werden ausschließlich dem Gesamthaushalt zugeordnet (Gesamtdeckungsprinzip). Insofern ist keine Zuordnung zu einzelnen Zuschüssen möglich.

Leverkusen, 12.07.10

Fachbereiche Oberbürgermeister, Rat und Bezirke i. V. m. Finanzen, Stadtplanung und Bauaufsicht sowie Stadtgrün