

## **Beschlussvorlage**

öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Bau- und Planungsausschuss	18.11.2024
Finanz-, Wirtschafts-, Tourismus-, Betriebs- und Personalausschuss	27.11.2024
Verwaltungsausschuss	04.12.2024

**Betreff: Antrag des Ratsherrn Wilhelm Ihnen vom 12.08.2024 über die künftige Entwicklung der Ortschaft Ardorf – Erwerb von Flächen**

### **Beschlussvorschlag**

Der Sachstand aus der Beschlussvorlage BV/2024/045, insbesondere die derzeit nicht absehbare Refinanzierung der anfallenden Kosten, wird zur Kenntnis genommen.

Die Angelegenheit wird aufgrund der Komplexität der gesamtwirtschaftlichen Lage im Baulandsegment zur nochmaligen Vorbereitung und ggf. Prioritätenbildung in die Fraktionen verwiesen. Anschließend ist sie erneut in den städtischen Gremien zu beraten.

### **Sachverhalt**

Es wird verwiesen auf die Sitzung des Rates vom 03.09.2024, TOP 13, Antragsvorlage AN/2024/005 sowie auf den als Anlage beigefügten Antrag des Ratsherrn und Ortsvorstehers Wilhelm Ihnen vom 12.08.2024 über die künftige Entwicklung der Ortschaft Ardorf – Erwerb von Flächen.

Wiederkehrend wird der Verwaltung die Frage gestellt, inwieweit Siedlungsentwicklungen in der Ortschaft Ardorf vorangetrieben werden können, da das zuletzt erschlossene Baugebiet Ardorf sehr erfolgreich vermarktet werden konnte. Als Sonderfall in den Ortschaften der Stadt wird hinterfragt, ob es Einschränkungen der städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit der intensiveren Nutzung des militärischen Flugplatzes geben kann. Das Risiko ist generell gegeben. Eine besondere Einschränkung kann u. a. durch Veränderung der Fluglärmmzonen eintreten. Andererseits ist festzustellen, dass unabhängig von einer Fluglärmmzone der militärische Flugplatz Schallemissionen erzeugt.

Natürlich ergehen sämtliche Fragen auch im Zusammenhang mit dem Erhalt der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Turnhalle, Freibad usw..

Um Entwicklungsabsichten im Bereich des Wohnungsbaues nennenswert zu sichern, sind nach grober Einschätzung ca. 3 ha Flächenankäufe abzusichern. Der Antrag erfasst aber größere Flächeneinheiten. Zum Vergleich haben die letzten 2 Neubaugebiete am Südertief eine Gesamtgröße von ca. 32.000 qm. In diesem befinden sich ca. 30 Wohnbaugrundstücke. Diese Entwicklungsmöglichkeiten könnten als weitere Zukunftsoption der Ortschaft anzuerkennen sein. Gleichwohl muss darauf hingewiesen werden, dass derzeit kaum Nachfragen auf dem Neubaumarkt allgemein bestehen. Bei den Flächenankäufen ist zu

bedenken, dass neben den zukünftigen Bauflächen auch in vergleichbarer Größenordnung Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden. Auch diese müssen angekauft werden.

Generell können Flächenankäufe erst erfolgen, wenn ein entsprechendes Planungsrecht vorliegt. Ansonsten besteht das Risiko, dass Flächen hochpreisig erworben werden aber lediglich eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist. Tlw. sind einzelne Bauerwartungsflächen im westlichen Ardorf schon jetzt als Mischgebietsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Möglicherweise gibt es hier einen Anpassungsbedarf.

Der Form halber wird daher zuerst ein Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes und ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst werden müssen. Diese Vorleistungskosten, die aus laufenden Haushaltsmitteln unter dem Produktsachkonto der allgemeinen Planungsaufwendungen zu entnehmen wären, sind mit ca. 30.000,00 € zu kalkulieren. Nach grober Einschätzung des Landkreises ist alleinig ein ausgewiesener Bebauungsplan geeignet, vor Einschränkungen erweiterter Schallschutzanforderungen zu schützen.

Für den Ankauf der Flächen wären dann in den nächsten Jahren 2025 und 2026 erhebliche Haushaltsmittel einzustellen. Erfreulich ist, dass die vom Ortsvorsteher angesprochenen Grundstückseigentümer sich eine Veräußerung ihrer Flächen durchaus vorstellen können. Die Stadt könnte jedenfalls theoretisch in die Lage versetzt werden, über Grundstücke für eine Entwicklung zu verfügen, wenn sie entsprechendes Planungsrecht schafft.

Dieser Ankauf setzt nicht zwingend voraus, dass auch eine Erschließung durchgeführt werden muss. Diese ist natürlich von der weiteren Bedarfs- und Nachfragesituation abhängig, die derzeit nicht vorhersehbar erscheint. Daher ist zu vermuten, dass eine zeitweise landwirtschaftliche Nachnutzung durch die Stadt die Folge wäre.

Erwähnenswert ist auch, dass im Moment (noch) nicht gesagt werden kann, ob weitere vorhandene Baulücken in der inneren Ortschaft verkauft werden. Bisher war das leider nicht der Fall, trotz vielfacher Bemühungen des Ortsvorstehers, dessen Argumente für eine weitere Siedlungsentwicklung daher auch städtebaulich vollkommen nachvollziehbar sind.

Generell stellt sich für die weitere Entwicklung von Ardorf die Frage, inwieweit bei fehlendem weiteren Baulandangebot und demographischer Überalterung die Infrastruktur in der Ortschaft Ardorf erhalten werden kann. Nur mit einer durchmischten Altersstruktur kann das Vereinsleben und auch das Ortsleben weiterentwickelt werden. Diese Aussagen gelten allerdings für viele ländliche Ortschaften.

Es könnte einerseits überlegt werden, entsprechende Haushaltsmittel für die Bauleitplanung in Höhe von 30.000,00 € aus der laufenden Haushaltsführung zur Verfügung zu stellen. Damit verbunden wäre dann in der Konsequenz auch die haushaltsrechtliche Sicherung des Ankaufes von Flächen, die die Verwaltung noch weiter verhandeln muss. Allerdings liegen keine Finanzmittelabsicherungen oder Deckungsvorschläge vor. Die Mittel sind bisher auch nicht angemeldet worden. Ohne Finanzierung des Ankaufs ist eine weitere Bauleitplanung nicht sinnvoll. Klar muss auch sein, dass eine Baugebietserschließung nur dann beginnen kann, wenn ein Großteil der Baugrundstücke über wenige Jahre zum ermittelten Grundstückswert veräußert wird.

Andererseits kann derzeit auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Lage nicht erkannt werden, dass die städtischen Planungsziele der baureifen Entwicklung von veräußerbarem Bauland generell kurzfristig umsetzbar sind. Auch wenn es hier um nachvollziehbare „Zukunftsabsicherungen“ für die Ortschaft geht, muss eine Risikoeinschätzung erfolgen. Vor allem sind derzeit ausreichende finanzielle Rückflüsse durch Verkauf von Bauland im Regelfall nicht zu erwarten. Der Nachfragemarkt hat sich leider bisher nicht stabilisiert. Bei der Verwaltung melden sich kaum noch Interessenten für Baugrundstücke. Vor allem wenn hohe

Grundstückspreise aufgerufen werden müssen. Auch Erschließungsträger sind derzeit eher im Erschließungsverhalten zurückhaltend. Diese Situation ändert zumindest die zukünftige finanzielle Betrachtungsweise der Stadt erheblich, da sich das Risiko einer fehlenden Refinanzierung in den letzten Jahren stark erhöht hat. Hier kann u. a. auf das Beispiel Buttforde verwiesen werden. Aber auch Nachbargemeinden haben eine stark zurückgehende Nachfrage festgestellt. Praktisch sind auch die Kosten, insbesondere für die Bebauung von Wohnbaugrundstücken so hoch, dass hier eine starke „Zurückhaltung“ erkennbar ist. Zwar war es stets politischer Wunsch, Grundstücke in den Ortschaften als Vorsorge für weitere zukünftige Nachfragen zu entwickeln, aber mit einem derartigen Nachfragerückgang konnte bisher nicht gerechnet werden. Daher ist es sinnvoll, dass sich die Politik nochmals mit der Gesamthematik beschäftigt und berät, ob die städtischen Entwicklungspläne verändert werden sollen. Aus Sicht der Verwaltung ist daher eine gesamtstrategische Einschätzung der Fraktionen vor weiterer Beratung und Entscheidung wichtig.

**rechtliche Würdigung**

Für die Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch ist im Rahmen der kommunalen Planungshoheit die jeweilige Gemeinde verantwortlich. Letztlich steht es auch im kommunalen Ermessen, Flächenankäufe für Vorsorgeplanungen zu tätigen.

Im Auftrage

Joachim Wulf

**Anlage/n**  
BV/2024/045 Anlage

Abstimmungsergebnis:			
<b>Fraktion</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>Rat</b>	Ja:	Nein:	Enth.: