

CDU Fraktion | Schönthaler Straße 4 | 52379 Langerwehe

Herrn Bürgermeister
Peter Münstermann
Schönthaler Str. 4
52379 Langerwehe

Antrag zur Beschleunigung der Entwicklung der Gemeinde Langerwehe durch den Aufbau von zusätzlichen Planungs- und Projektsteuerungskapazitäten.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Münstermann,

die Gemeinde Langerwehe befindet sich seit Jahren mit der Gestaltung des Haushalts im Haushaltssicherungskonzept (HSK) und wird den Haushaltsausgleich im Jahr 2021 schaffen. Durch die Zwänge der Auflagen aus dem HSK konnte die Gemeinde Langerwehe oft nicht die verschiedenen Förderprogramme von der EU, vom Bund und vom Land NRW nutzen. Der oft zu jedem Förderprogramm aufzubringende Eigenanteil der Gemeinde Langerwehe erschwerte auf der anderen Seite einen angestrebten Haushaltsausgleich und setzte die Gemeinde der Gefahr aus, den Haushalt nicht vom Kreis und bei der Bezirksregierung genehmigt zu bekommen. Ohne Genehmigung des Haushalts wäre es nicht zulässig, die in der Gemeinde üblichen freiwilligen Leistungen an die Vereine auszuführen.

Mit der Entwicklung und Genehmigung des Flächennutzungsplans in 2020 hat die Gemeinde Langerwehe jetzt die Möglichkeit ihre finanziellen Haushaltsdefizite in den Griff zu bekommen. In diesem Zusammenhang sehen wir jetzt dringenden Handlungsbedarf.

1.) Hintergrund und Beschreibung der Ausgangssituation

Um dem drohenden Einwohnerrückgang im Kreis Düren entgegenzuwirken, wurde bereits vor ca. 2 Jahren durch den Landrat Wolfgang Spelthahn eine Einwohner-Wachstumsinitiative angeregt, um in 2025 ca. 30.000 Einwohner im Kreis Düren zusätzlich angesiedelt zu haben. Mit diesen dann überwiegend jungen zusätzlichen Einwohnern soll die sonst in 2040 zu erwartende drohende demographische Verschlechterung der Bevölkerungssituation abgemildert bzw. verhindert werden. Es ist festzustellen, dass viele Kommunen, genau wie die Gemeinde Langerwehe in den letzten Jahren, im Kreis Düren diesen Weckruf vernommen haben. Es wurden mit verstärkten Anstrengungen die Erstellung neuer Flächennutzungspläne sowie die Aufstellung von neuen Bebauungsplänen begonnen, aber auch schon erste neue Baugebiete erschlossen.

Die Fraktion

Winfried Welter
Fraktionsvorsitzender

Schönthaler Straße 4
52379 Langerwehe

+49 (0)2423 6128
winfried.welter@cdu-langerwehe.de

Peter Weber
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Kirchstraße 31
52379 Langerwehe

+49 (0)162 25 04 369
peter.weber@cdu-langerwehe.de

Datum:
17.04.2021

Alle diese initiierten Aktivitäten benötigen entsprechende Kapazitäten in den Bauverwaltungen, der benötigten Gutachter im Rahmen der Bauleitplanungen, in den Büros der Architekten und Bauingenieure zur Erstellung von Bauanträgen und statischen Berechnungen usw.

Da die bestehenden Ressourcen all dieser mit dem Bau beschäftigten Bereiche begrenzt sind, ist die Kommune erfolgreich, die als eine der ersten Kommunen im Kreis Düren in der Prozesskette jeweils früher die Einzelaktivitäten abschließen kann. Gelingt dies nicht, muss eine Kommune mit der um Ressourcen kämpfenden breiten Masse konkurrieren, was dann häufig nur mit der Akzeptanz von höheren Angebotspreisen und somit insgesamt höheren Kosten erfolgreich sein kann.

2.) Ausgangslage der Gemeinde Langerwehe

Die Gemeinde Langerwehe hat mit dem in 2020 verabschiedeten Flächennutzungsplan einen starken strategischen Vorteil, den es jetzt entschieden zu nutzen gilt.

Der Flächennutzungsplan weist in der Summe der einzelnen Flächensteckbriefe eine zu Bauland zu entwickelnde Gesamtfläche von rd. 42,5 ha aus.

Aus der Analyse bereits entwickelter Baugebiete ergeben sich bei entsprechenden Ausnutzungsfaktoren von 0,75 bis 0,84 (Auswertung Vettweiß-Kelz Ke-3) eine zu vermarktende Grundstückfläche von rd. 32 bis 36 ha .

Legt man eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500 m² zu Grunde, enthält der Flächennutzungsplan ein Potential von 640 bis 720 Grundstücken. Wie bekannt liegen der Gemeindeverwaltung insgesamt über 600 Anfragen (steigende Tendenz) für Baugrundstücke vor. Das bedeutet, dass bereits jetzt eine konkrete Nachfrage nach mehr als 80% der Flächennutzungsplankapazität vorliegt. Es besteht also ein dringender Bedarf und damit auch die Sicherheit, ausreichend schnell entwickelte Baugrundstücke der Bebauung zuzuführen und hierfür auch die Grundstückskäufer zu haben.

Und genau hier liegt das Potential für die Gemeinde Langerwehe, jetzt die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um baureife Grundstücke in ausreichender Stückzahl zur Verfügung zu stellen. Folgende Verbesserungen für die Gemeindefinanzen sind zu erwarten:

- a.) Zusätzliche Anteile an der Einkommensteuer und an der Umsatzsteuer. Hier kann mit ca. 600 EUR/Einwohner und Jahr gerechnet werden. Bei durchschnittlich 2,8 EW/Wohnung wird ein Einwohnerzuwachs zwischen rd. 1.780 und 2.000 erwartet. Damit können zusätzliche Einnahmen aus den Anteilen der Einkommensteuer und Umsatzsteuer von bis zu 1.200.000 EUR generiert werden, je nach Ausnutzungsfaktor der Bauentwicklungsgebiete.
- b.) Steigerung des Aufkommens aus der Grundsteuer B. Ein Referenzhaus in Langerwehe in der Josef-Heinrichs-Straße, Grundstücksgröße 489 m², bebaut mit einem Einfamilienhaus, bezugsfertig in 2019, wird mit einer Grundstückssteuer in Höhe von 1.021 EUR veranlagt. Die gesamte Entwicklung des Flächennutzungsplans hat ein Potential für 640 bis 720 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 m². Damit ist hier ein Potential für zusätzliche Grundsteueraufkommen von rd. 650.000 EUR bis 735.000 EUR vorhanden.
- c.) In der Summe von zusätzlichen Anteilen an der Einkommensteuer und Umsatzsteuer sowie dem zusätzlichen Grundsteueraufkommen kann von einer möglichen Verbesserung der Gemeindefinanzen von bis zu 1.935.000 EUR ausgegangen werden.

Die beschleunigte Entwicklung der Baugebiete beinhalten also das Potenzial zur dauerhaften positiven Darstellung des Haushaltes wesentlich beizutragen. Die Gemeinde hat somit finanzielle Mittel für die weitere Entwicklung bzw. Sanierung der bestehenden Infrastruktur und um die immer wieder aufgelegten

Förderprogramme zu nutzen. Hier werden oft 15% Eigenanteil gefordert um 85% Förderung zu erreichen. Aus 150.000 EUR eigenen Mitteln der Gemeinde könnten so Projekte/Investitionen von 1.000.000 EUR realisiert werden.

3.) Antrag der CDU-Fraktion zur beschleunigten Entwicklung der Gemeinde Langerwehe

1. Es ist zu untersuchen, welche zusätzlichen Personalkapazitäten erforderlich sind, um die Verfahren der Bauleitplanung und der Bearbeitung von Bauanträgen für ein Ausbauszenario von 500 EW/Jahr bzw. ca. 180 Bauanträge/Jahr zu bewältigen.
2. Es wird empfohlen für dieses Ausbauszenario ein übliches Projektmanagementsystem / Projektsteuerungstool zu berücksichtigen sowie entsprechend benötigte Personalkapazitäten. Die Kosten hierfür incl. Büroausstattung und Software sind zu ermitteln.
3. Weiterhin wird beantragt zu überprüfen, inwiefern zur Finanzierung der zusätzlichen Kapazitäten das Förderprogramm STARK des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (veröffentlicht am 16. Juli 2020) in Anspruch genommen werden kann. In diesem Zusammenhang bitte ebenfalls überprüfen, inwiefern Mittel aus diesem Förderprogramm für Aktivitäten zur weiteren Strukturentwicklung der Gemeinde mit der Entwicklung der Gewerbegebiete und der dortigen Ansiedlung von Firmen genutzt werden kann.
4. Wie in mehreren Gesprächen bereits signalisiert und unsererseits als Konsens verstanden, sehen wir gerade die Entwicklungsgesellschaft Langerwehe mbH (EGL) als Instrument der Entwicklung der Baugebiete. Insofern erachten wir es als notwendig und dringlich auch unter diesem Gesichtspunkt die Förderung durch STARK zu evaluieren, damit die EGL auch personell in die Lage versetzt wird, die ihr angedachten Aufgaben zu erfüllen.
5. Weiterhin wird angeregt die Planung so anzusetzen, dass die zwei großen Siedlungsbereiche in a) Langerwehe-Zentralort und in b) Schlich-D'horn-Merode in etwa parallel entwickelt werden, um bei einem Ausbauszenario von 500 EW/Jahr die Aktivitäten für Erschließung und Bebauung zu entzerren.

Die CDU-Fraktion sieht in der hier vorgeschlagenen Vorgehensweise eine große Chance zur dauerhaften Haushaltskonsolidierung und zur Schaffung von Freiräumen, um die weitere Entwicklung der Gemeinde Langerwehe für eine gute Zukunft zu gestalten.

Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Vorteil von beschleunigten Planungsprozessen als ein Schlüssel zu einer erfolgreichen Strukturentwicklung auch in anderen Kommunen im Rheinischen Revier gesehen wird. Verschiedene Kommunen sind schon tätig geworden, haben STARK-Fördermittel beantragt bzw. bereits Planungskapazitäten vergrößert. Da die STARK Fördermittel nach dem Windhundverfahren zugeteilt werden ist hier eine gewisse Eile geboten.

Für weitere Erörterungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen



Winfried Welter
Fraktionsvorsitzender