

Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung	Sitzungsteil
Az.:	öffentlich

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	

Betreff:

Erstellung eines Baulückenkatasters
hier: Vorstellung eines Konzeptes

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem vorgestellten Konzept zur Erstellung eines Baulückenkatasters zu.

Begründung:

Im Zuge der 1. Fortschreibung des „Demografieberichts 2012“ der Stadt Bedburg wurden unter der Thematik „Vorausschauende Wohnbau- und Flächenentwicklung“ Handlungsempfehlungen ausgesprochen, um auch bei dieser Betrachtung dem demografischen Wandel künftig Rechnung zu tragen. Der Innenentwicklung kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Im Demografiebericht wurden unter Punkt 15.2.1 u.a. nachfolgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen und näher definiert:

- Informationen über Sozial- und Altersstruktur einer Siedlung bzw. einer Ortslage (beispielhaft die Untersuchung zur Ortslage Kirchherten im Rahmen der Aufstellung des Stadtentwicklungsplanes der Stadt Bedburg),
- Flächenkataster zur Feststellung von Leerständen im Gebäudebestand,
- Erstellung eines Baulückenkatasters zur Schließung von Baulücken und in der Konsequenz die Nichtinanspruchnahme von Freiraum und damit auch die Aktivierung von Flächen in den Zentren zur Vermeidung des Donut-Prinzips,
- Aktivierungsstrategien- und Maßnahmen durch direkte Ansprache der Eigentümer vor Ort, sei es im Bestand oder auch zur Aktivierung einer Baulücke
- Aktivierung stadteigener Grün- und Freiflächen und damit die Schaffung des Planungsrechtes für eine Wohnbaulandentwicklung

In detaillierter Betrachtung der Stadtstrukturen Bedburgs gerät die Strategie gerade außerhalb der Stadtteilzentren von Bedburg und Kaster in den besonderen Fokus zur Stärkung und Stabilisierung dieser Ortsteile. Auf die Sitzungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Strukturwandel am 10.11.2015 hierzu wird ergänzend verwiesen.

Entsprechend nimmt für die Stadt Bedburg die Themen „Nachverdichtung“ und „Bebauung von Baulücken“ immer weiter an Bedeutung zu. So soll auch der sogenannte Donuteneffekt (Bebauung der Randlage mit einhergehendem „Aussterben“ der Ortskerne) vermieden werden.

Um einen Überblick über die noch freien Baulücken sowie die Flächen im Innenbereich, für die eine Nachverdichtung möglich ist, zu erhalten, wird die Verwaltung ein Baulückenkataster erstellen. Nachfolgende Parameter und Suchräume werden definiert:

Baulücken

Bei einem Grundstück handelt es sich dann um eine Baulücke, wenn dieses sofort oder nach einer geringfügigen Änderung eines bestehenden Bebauungsplans bebaut werden kann. Das sind häufig Grundstücke, die vom Eigentümer z.B. für die Kinder zur Bebauung vorgehalten werden.

Als Beispiel für eine klassische Baulücke kann hier das einzelne freie Grundstück „Am Fließ“ in Kirchherten genannt werden.

Nachverdichtung

Bei „Nachverdichtungsflächen“ handelt es sich in der Regel um einzelne nebeneinanderliegende Parzellen, die nur durch eine Bauleitplanung sowie dem Abschluss eines Erschließungsvertrages und eines Städtebaulichen Vertrages einer

Bebauung zugeführt werden können. Diese Parzellen gehören in der Regel verschiedenen Eigentümern, so dass die einer möglichen Bebauung vorhergehenden oben beschriebenen Schritte sehr aufwendig sind.

Es sei darauf hingewiesen, dass für drei Nachverdichtungsflächen bereits entsprechende Bauleitplanungen betrieben wurden:

BP 3 Kirchherten: Gebiet zwischen Meftlergasse, Am Ulmenhof, Kleinfeld und Zaunstraße

BP 5 Kirchherten: Gebiet zwischen Marienstraße, Schulgasse und Pützer Straße
Eine Realisierung könnte hier kurzfristig erfolgen, da die Fläche einem Eigentümer gehört.

BP 40 Bedburg: Gartengrundstücke Feldstraße 11 – 21 sowie Verlängerung Echternacher Weg.

Die Bebauung der Nachverdichtungsflächen ist nur möglich, wenn zwischen den verschiedenen Eigentümern Einigkeit besteht. Die Eigentümer müssen mit der Stadt entsprechende Verträge zur Bebauung und Erschließung der Flächen abschließen.

Notwendigkeit eines Baulückenkatasters

Aktivierung von Wohnbaupotenzialen

Wie oben bereits beschrieben, sollen durch die Erstellung eines Baulückenkatasters Wohnbaupotenziale aktiviert werden. Bei den jeweiligen Eigentümern von großen Wohnbaugrundstücken innerhalb einer Ortslage besteht aufgrund des demographischen Wandels häufig der Wunsch nach Verkleinerung der üblicherweise bewirtschaftungsintensiven Grundstücke. Sobald das Grundstück in einem öffentlichen Baulückenkataster angezeigt wird, erhöht sich die Chance, dass der Eigentümer einen Teil seines Grundstücks veräußern kann, um seinem Wunsch nach Verkleinerung zu bedienen.

Oft sind die Baulücken in den gewachsenen Strukturen der Ortschaften kurzfristig verfügbar, da die Bebauung sich hier häufig nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) richtet. Es sind aber auch noch Baulücken vorhanden, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen (z.B. mehrere Grundstücke im Geltungsbereich des BP 3 Lipp „Burgstraße“ sowie das zuletzt veräußerte Grundstück im Geltungsbereich des BP 32 Lipp, 1. Änderung „Ziegeleistraße“). Diese Grundstücke sollen, sofern der Eigentümer zustimmt, in das Baulückenkataster mit aufgenommen werden.

Auch die Flexibilisierung des Planungsrechts (z.B. durch das Aufheben alter, restriktiver Bebauungspläne) kann zur Aktivierung von Baulücken beitragen.

Jüngste Novellierungen des Baurechts

Der im Baugesetzbuch ergänzte § 1a fordert in Abs. 2 Satz 1: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ § 1a Abs. 2 Satz 4 fordert: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“. Diese Vorschrift verpflichtet die Gemeinde mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (vgl. Battis / Krautzberger / Löhr: BauGB - Kommentar – 12. Auflage).

Als Konsequenz hieraus ist die Nachverdichtung der Innenbereiche und Schließung von Baulücken besonders zu betrachten. Insbesondere nimmt die Prüfung von Baulückenpotenzialen an Bedeutung für die Planbegründung zu, wenn doch bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen bebaut werden sollen. Ebenso sollten alte Brachflächen einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden. Als Beispiel für eine solche Brachfläche ist die Fläche im RLB-Gelände neben dem vorh. Netto-Markt zu nennen. Hier zeichnen sich bereits Lösungsansätze ab.

2. Ablaufplan

Die Verwaltung beabsichtigt, folgende Schritte zur Erstellung des Baulückenkatasters vor:

1. Flächenidentifizierung
2. Katalogisierung der Flächen
3. Prüfung der Flächen auf Bebaubarkeit
4. Kontaktaufnahme mit dem jeweiligen Eigentümer
5. Erstellen und Veröffentlichung von Steckbriefen

Auf die detaillierten Entwürfe eines Ablaufplans sowie eines Steckbriefes in der Anlage wird verwiesen.

Die Verwaltung ist gerne bereit, die Entwürfe nach Vorgaben der Politik entsprechend zu erweitern, soweit das rechtlich und technisch möglich ist.

Derzeit ist geplant, das Baulückenkataster bis Ende 2016 fertigzustellen.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel /

Nachhaltigkeit: Durch die Schließung von Baulücken und Eruiierung von Nachverdichtungsflächen im Innenbereich der Ortsteile wird der Flächenverbrauch an den Ortsrandlagen verringert. Außerdem trägt die Bereitstellung von Bauland zur demographischen Stabilisierung der Ortsteile bei.

Finanzielle Auswirkungen:Nein Ja **Bei gesamthaushaltsrechtlicher Relevanz im laufenden oder in späteren Haushaltsjahren
Mitzeichnung oder Stellungnahme des Kämmers:**

Bedburg, den 12.11.2015

Markus Teich
Sachbearbeiter

Rainer Köster
Fachdienstleiter

Sascha Solbach
Bürgermeister