Stadt Bedburg
Der Bürgermeister

Zu TOP:
Drucksache: WP9-221/2015 1. Ergänzung

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

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:	Abstimmungsergebnis:
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	Einstimmig, 0 Enthaltung(en)
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2016	Zur Kenntnis genommen

Betreff:

Erstellung eines Baulückenkatasters in der Stadt Bedburg
hier: Sachstand

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Mitteilung zur Kenntnis

Begründung:

Hintergrund
Leitlinien der nationalen Stadtentwicklungspolitik sind insbesondere auf eine nachhaltige, flächensparende Stadtentwicklung ausgerichtet. So ist es erklärtes langfristiges Ziel der Bundes- und Landespolitik, die tägliche Inanspruchnahme freier Flächen durch Siedlungsentwicklung deutlich zu reduzieren. Auch die Novellierung des Planungsrechts zeigt, dass einer Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich oder am Siedlungsrand der Vorzug zu geben ist.

So fordert § 1a BauGB insb., dass *„mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“*

Seit der BauGB Novelle 2013 wurde hier zudem ergänzt. dass *„dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Somit dient die Aufstellung eines Baulückenkatasters nicht nur der Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, sondern erfüllt auch Vorgaben, die für die Begründung in kommunalen Bebauungsplanverfahren relevant sind.

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.

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. 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.

<u>Mögliche Nachverdichtungsbereiche</u>
Entsprechend nimmt für die Stadt Bedburg die Themen „Nachverdichtung“ und „Bebauung von Baulücken“ immer weiter an Bedeutung zu. So soll auch der sogenannte Donuteffekt (Bebauung der Randlage mit einhergehendem verstärkten Leerstand 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, stellt die Verwaltung derzeit ein Baulückenkataster auf. Nachfolgende Parameter und Suchräume werden dabei zugrunde gelegt:

- 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 eigenen Kinder zur späteren Bebauung vorgehalten werden.

Beispiele für klassische Baulücken sind (siehe Anlage):

- Einzelnes freies Baugrundstück „An der Biverschnell“. Dieses Grundstück liegt im Geltungsbereich des BP 48 Bedburg und könnte sofort bebaut werden.
- Ehemaliger Spielplatz Am Schwarzen Kreuz: Diese Grundstück liegt im Geltungsbereich des BP 15 Bedburg und ist derzeit als Spielplatz festgesetzt. Nach einer entsprechenden Bebauungsplanänderung könnte das Grundstück bebaut werden. Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.11.2016 eine Bebauungsplanänderung jedoch abgelehnt.
- Beispiel „Grundstücksteilung“: Baugrundstück neben Alten Kindergarten „Mosaik“ (Grundstück wird in Kürze veräußert).

- Nachverdichtungsflächen

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 o. g. 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.

Beispiel für eine mögliche Nachverdichtungsfläche:

- Ackerfläche Ziegeleistraße: Für eine mögliche Bebauung der Fläche müsste eine entsprechende Bauleitplanung erfolgen. Der FNP stellt diese Fläche als Wohnbaufläche dar.

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 oder die Flächen an die Stadt verkaufen, damit diese die Flächen entwickelt.

<u>Ablaufplan</u>

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

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.

Identifizierung von Flächen

Die Verwaltung hat zunächst alle möglichen Baulücken / Nachverdichtungsflächen identifiziert (Schritt 1), in einer Exceldatei nach den Ortsteilen sortiert und katalogisiert (Schritt 2) und mit der Bewertung der Bebaubarkeit (Schritt 3) begonnen.

Nach derzeitigem Stand stellt sich die Aufstellung vorläufig wie folgt dar (es handelt sich um ca.-Angaben):

Ortsteil	Gesamtgröße	Bebaubare Fläche	Davon sofort bebaubar	Privateigentümer	Eigentümer Stadt
Bedburg	35.582 qm	34.094 qm	24.383 qm	23.689 qm	10.405 qm
Blerichen_Kirdorf	75.170 qm	65.586 qm	00 qm	62.189 qm	3.397 qm
Broich	4.934 qm	4.934 qm	3.985 qm	4.934 qm	00 qm
Industriepark Mühlenerft	00 qm	00 qm	00 qm	00 qm	00 qm
Kirch- Grottenherten	299.471 qm	191.884 qm	21.068 qm	190.105 qm	1.779 qm
Kirch- Kleintroisdorf	73.415 qm	41.101 qm	20.682 qm	41.101 qm	00 qm
Kaster-Königshoven	2.638 qm	2.638 qm	2.638 qm	1.418 qm	1.220 qm
Lipp-Millendorf	22.796 qm	17.641 qm	6.360 qm	17.641 qm	00 qm
Oppendorf	00 qm	00 qm	00 qm	00 qm	00 qm
Rath	15.347 qm	13.033 qm	7.276 qm	8.478 qm	4.555 qm
Summe	**529.353 qm**	**370.911 qm**	**86.392 qm**	**349.555 qm**	**21.356 qm**

Bei der derzeit laufenden Bewertung werden noch einige Flächen wieder entfallen, die aufgrund verschiedener Kriterien (z.B. Topographie, Lärmschutz, Erschließung, etc) nicht bebaut werden können, sodass sich die Gesamtgröße der bebaubaren Flächen noch deutlich reduzieren wird. Auch soll vor einer Veröffentlichung von Einzeldaten (die jedoch nicht dem Datenschutz unterliegen) eine Zustimmung der jeweiligen Eigentümer erfolgen.

Beispielhaft für die Erfassung der Baulücken wird auf die beigefügte Anlage (Übersichtskarte) zum Ortsteil Bedburg-Rath verwiesen.

Aus der Tabelle ist zu erkennen, dass nach derzeitigem Stand ca. 94 % der Baulücken / Nachverdichtungsflächen im Privateigentum stehen. In der Tabelle sind auch einige private Baugrundstücke erfasst, die seit Jahren ungenutzt sind.

Die Bewertung der Flächen hinsichtlich der Bebaubarkeit (Schritt 3) ist noch nicht abgeschlossen.

Vor Beginn mit Schritt 4 wird die Verwaltung dem Stadtentwicklungsausschuss die Flächen vorstellen und über das Baulückenkataster beschließen lassen.

Mögliche Auswirkungen im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel / Nachhaltigkeit:

Durch die Schließung von Baulücken und Eruierung 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 Kämmerers:

Bedburg, den 15.11.2016

| --- | --- | --- |
| Markus Teich | Rainer Köster | Sascha Solbach |
| Sachbearbeiter | Fachdienstleiter | Bürgermeister |