

Sitzungsvorlage

Datum: 24.10.2013

Drucksache Nr.: **13/0307**

Beratungsfolge

Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss

Sitzungstermin

19.11.2013

Behandlung

öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Baulückenkataster, Fortschreibung und Eigentümerbefragung

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, das Baulückenkataster – wie in der Vorlage beschrieben – fortzuschreiben.

Sachverhalt / Begründung:

Im Zuge der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes 2005 bzw. des Flächennutzungsplans 2009 und der darin bereits angelegten Innenentwicklungsstrategie hatte die Verwaltung die Wohnbaulandpotenziale im bebauten Bereich erfasst.

Seit Ende 2009 verfügt die Stadt Sankt Augustin zudem über ein öffentlich einsehbares Kataster der für Wohnungsbau geeigneten Baulücken gemäß § 200 Absatz 3 BauGB. Ziele der Aufstellung des Baulückenkatasters sind:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- Erhöhung der Auslastung der vorhandenen öffentlichen Infrastruktur und Vermeidung von Folgekosten für Neubau solcher Anlagen (Wirtschaftlichkeit)
- Befriedigung der Nachfrage in Teilsegmenten des Wohnungsmarktes (Bereitstellung von individuell bebaubaren Grundstücken)

Im Zuge der Erstellung des Baulückenkatasters wurden 2009 alle Eigentümer von Baulücken angeschrieben und um Ihr Einverständnis gebeten, dass ihre Grundstücke in das Kataster aufgenommen und ihre Daten an interessierte Käufer weitergegeben werden dürfen.

In diesem Schreiben wurde ausdrücklich auf das Widerspruchsrecht der Eigentümer hingewiesen. Ein Teil der Eigentümer hat von diesem Recht auch Gebrauch gemacht, so dass nicht alle Baulücken in das öffentlich einsehbare Kataster aufgenommen wurden. Nur sehr wenige Eigentümer haben der Weitergabe ihrer Daten zugestimmt.

Das Baulückenkataster wurde seither kontinuierlich fortgeschrieben. Bebaute Flächen wurden aus dem Kataster herausgenommen. Die Verwaltung hat zudem in 2013 – mit Unterstützung von Praktikanten – das Kataster auf Plausibilität überprüft und festgestellt, dass vereinzelt zusätzliche Flächen aufgenommen werden können.

2. Definition Baulücke

Baulücken sind unbebaute oder minder genutzte Flächen (z.B. sehr kleines Gebäude oder Garage auf großem Grundstück),

- auf denen eine Wohnbebauung planungsrechtlich zulässig ist (entweder aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder nach § 34 BauGB),
- die bereits erschlossen sind und
- die baureif sind oder mit geringem Aufwand (z.B. Rückbau von Nebenanlagen oder neue Grenzziehung, Grundstücksteilung) baureif gemacht werden können.

Davon zu unterscheiden sind Neuordnungsbereiche, die zwar bereits planungsrechtlich bebaubar sind (z.B. rechtskräftige B-Pläne Nr. 226, Nr. 508 oder Nr. 522), die aber noch einer Bodenordnung bzw. einer öffentlichen Erschließung bedürfen.

Potenzielle Umnutzungs- und Nachverdichtungsflächen im Innenbereich sind ebenfalls keine Baulücken. Dies sind Bereiche, die über die Aufstellung von Bebauungsplänen ggf. einer anderen oder intensiveren baulichen Nutzung als bisher zugeführt werden könnten.

Darüber hinaus sind auch diejenigen Potenzialflächen im Flächennutzungsplan nicht erfasst, die zwar als zukünftiges Wohnbauland dargestellt sind, für die aber noch kein Planungsrecht besteht.

3. Anlass und Zielsetzung für die Fortschreibung des Katasters

Das Baulückenkataster dient Bauwilligen bei der Suche nach individuell bebaubaren Grundstücken als wesentliche Informationsgrundlage neben den marktüblichen Angeboten von Maklern und privaten Anzeigen. Viele Bürgerinnen und Bürger suchen nach wie vor gezielt Wohnbaugrundstücke in Sankt Augustin, die nicht über Bauträger vermarktet werden. In 2013 ist die Nachfrage nach individuell bebaubaren Grundstücken – vermutlich infolge der niedrigen Baukreditzinsen und der weiterhin hohen Attraktivität der Stadt Sankt Augustin bzw. der Region – wieder angestiegen. Der Fachdienst Planung und Liegenschaften führt derzeit etwa 10 bis 15 Beratungsgespräche pro Monat und erteilt Auskünfte aus dem Baulückenkataster.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach individuell bebaubaren Grundstücken sowie den inzwischen mehr als 4 Jahre zurückliegenden Aktivierungsbemühungen hält es die Verwaltung für sinnvoll und geboten, die Eigentümer aller Baulücken erneut anzuschreiben, um diese über die Vermarktungschancen aufzuklären und erneut ihre Verwendungs- und Vermarktungsabsichten sowie ihre Bereitschaft zur Aufnahme des Grundstücks in das Kataster ab-

zufragen. Hierzu wurde das in Anlage 1 beigelegte Anschreiben vorbereitet.

Mit der Fortschreibung des Baulückenkatasters möchte die Stadt Sankt Augustin einerseits möglichen Käufern aktuelle Informationen bereitstellen und andererseits die Eigentümer motivieren, ihre Grundstücke am Markt anzubieten oder zu bebauen. Dahinter steht die Zielsetzung, die bauliche Entwicklung und Nachverdichtung der bereits erschlossenen Siedlungsflächen zu fördern, um den Landschaftsverbrauch zu reduzieren. Gleichzeitig liegt es im Interesse der Stadt, dass freie Grundstücke in bereits erschlossenen Bereichen bebaut werden, damit die vorhandene technische Erschließung (Kanal, Wasser, Strom, Gas) und die sozialen Infrastrukturen (Kindergärten, Schulen) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt werden. Es geht somit auch um Kostenersparnisse für die Bürger und Anlieger.

4. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird die Eigentümer aller Baulücken voraussichtlich Ende 2013/Anfang 2014 erneut anschreiben (Anlage 1), um diese über die Vermarktungschancen aufzuklären und erneut die Verwendungs- und Vermarktungsabsichten sowie die Bereitschaft zur Aufnahme des Grundstücks in das Kataster abzufragen.

Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung werden ausgewertet und in das Kataster eingearbeitet. Das aktualisierte Baulückenkataster wird dem Rat zur Beschlussfassung über die Bekanntmachung der aktualisierten Fassung vorgelegt.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.