



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 128/2013

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
08.08.2013

Tagesordnungspunkt:

Baulückenkataster der Gemeinde Nottuln; hier: Bericht über die Ergebnisse

Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Interner Personalaufwand

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	25.09.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	15.10.2013	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Am 18.09.2012 hat der Rat das Handlungskonzept „Siedlungsentwicklung Nottuln 2025“ beschlossen (VL 170/2012). Danach soll die künftige Siedlungsentwicklung auf folgenden drei Säulen ruhen:

- A) Qualitätssicherung im Bestand: Quartiere der 60er, 70er und 80er Jahre fit für die Zukunft machen
- B) Nachverdichtung fördern und Baulücken füllen: Fläche sparen, kurze Wege und neues Leben in gewachsenen Strukturen
- C) Siedlungsentwicklung weiterführen; Aber: Maßvoll und qualitätsorientiert

Ein wichtiger Bestandteil der Säule B ist die Erstellung eines Baulückenkatasters. Die Erarbeitung des Katasters ist mittlerweile abgeschlossen. Im Folgenden sollen die Hintergründe und die Ergebnisse erläutert werden.

Warum ein Baulückenkataster?

In einigen Baugebieten bestehen auch Jahre nach der überwiegenden Entwicklung Baulücken. Diese voll erschlossenen Grundstücke sollten sinnvollerweise zunächst mobilisiert werden, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden.

Ziel ist es also, zum einen den grundsätzlichen Bestand an Baulücken zu kartieren, um eine Grundlage für künftige Planungen zu haben. Zum anderen gilt es, – wenn möglich – diese Flächen für die unverändert bestehende Nachfrage nach Bauland zu mobilisieren, um so die Inanspruchnahme von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen zu begrenzen.

Rechtsgrundlage für ein Baulückenkataster ist § 200 Absatz 3 BauGB.

Was ist eine Baulücke?

Unter Baulücken versteht man solche Grundstücke im Innenbereich, für die bereits heute Baurecht entweder in Form von Bebauungsplänen oder § 34 BauGB besteht und deren Erschließung gesichert ist. Hierin unterscheiden sich Baulücken von Nachverdichtungsprojekten. Bei letzteren muss Baurecht noch geschaffen werden.

Ferner wurden nur solche Grundstücke ausgewählt, die eine ausreichende Größe für eine Bebauung mit mindestens einem Einfamilienhaus besitzen. Zudem wurden die jüngeren Baugebiete ausgeklammert, da die Entwicklung hier noch sehr dynamisch ist (Appelhülsen Nord II, Hellersiedlung, Westlich Dülmener Straße und Fasanenfeld II). In einigen Fällen wurden zudem Grundstücke ausgeschlossen, deren Bebaubarkeit mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden konnte (z.B. auf Grund der topografischen Situation, sehr aufwändiger gärtnerischer Gestaltung oder schwieriger Zufahrtssituationen).

Das Baulückenkataster wurde durch Auswertung der Deutschen Grundkarte 1:5.000, dem Liegenschaftskataster, Luftbildern und Bauakten vorbereitet. Im Anschluss wurden alle von öffentlichen Verkehrsflächen aus zugänglichen Grundstücke zudem einer Sichtprüfung unterzogen.

Vorlage Nr. 128/2013

Für jedes dann in Frage kommende Grundstück wurde dann ein Steckbrief erstellt, wie er beispielhaft für ein Grundstück in Anlage 1 dargestellt ist.

Befragung der Eigentümer

Durch die Kartierung konnte die Verwaltung einen Überblick darüber erhalten, welches grundsätzliche Potential für eine zusätzliche Bebauung vorhanden ist. Die gewünschte tatsächliche Mobilisierung der Flächen hängt jedoch von der Bereitschaft der Eigentümer ab, ihre Grundstücke zur Bebauung zu veräußern. Um hier Klarheit zu erlangen, wurden alle Eigentümer persönlich angeschrieben und zu Ihren Absichten befragt. Um die Antwortbereitschaft zu erhöhen, wurde das Projekt „Baulückenkataster“ umfassend erläutert, der Fragebogen kompakt gehalten, ein Rückantwortumschlag beigelegt und die Befragung durch Pressearbeit begleitet. Anschreiben und Fragebogen können Anlage 2 entnommen werden.

Den verkaufswilligen Eigentümern wurde zudem angeboten, durch Veröffentlichung im Baulückenkataster auf der Homepage der Gemeinde Nottuln, die Verkaufsmöglichkeiten zu steigern. Dies soll den Mobilisierungsgrad der Grundstücke verbessern.

Im Sinne des Datenschutzes wurde den Eigentümern zugesichert, Informationen über die Baulücken nur dann zu veröffentlichen, wenn diese ausdrücklich zustimmen. Daher erfolgt eine Information zur genauen Lage der identifizierten Baulücken nur in nichtöffentlicher Form (siehe VL 129/2013).

Zusammenfassung der Ergebnisse

1. Lage und Anzahl der Baulücken

Im Gemeindegebiet existieren 71 Baulücken. Die überwiegende Mehrheit (73 %) davon befindet sich im Ortsteil Nottuln (Details siehe Abbildung in Anlage 3) und verteilt sich ansonsten gleichmäßig auf die übrigen Ortsteile. Innerhalb Nottulns liegt ein beträchtlicher Anteil der Baulücken im Baugebiet „Hangenfeld“ (ca. 20 Baulücken). Dieses ist zum einen durch die vergleichsweise noch junge Entwicklung des Baugebietes zu erklären und hängt zum anderen vermutlich mit der Entwicklung des Baugebietes als Umlegungsgebiet zusammen; letzteres führt zu einer größeren Vielfalt bei der Eigentümerstruktur, für die auch keine Bauverpflichtung entsteht.

2. Rücklaufquote

Von den 71 angeschriebenen Eigentümern hat die Verwaltung bis zum 08.08.2013 35 ausgefüllte Fragebögen zurück erhalten. Somit beträgt die Rücklaufquote ca. 49 %. Diese Quote führt aus hiesiger Sicht durchaus zu aussagekräftigen Ergebnissen. Zudem ist davon auszugehen, dass bei den Eigentümern, die nicht geantwortet haben, kein akutes Verkaufsinteresse besteht. Diese hätten sonst vrsl. von der Vermarktungshilfe der Gemeinde Gebrauch gemacht.

3. Zeitpunkt der Bebauung

Im Sinne der gewünschten Mobilisierung von Grundstücken ist zunächst zu erkennen, dass nur 11 % eine Bebauung der Baulücken grundsätzlich ausschließen. Leider ist allerdings auch nicht zu erkennen, dass eine große Anzahl von Grundstücken tatsächlich in Kürze für eine Bebauung vorgesehen ist. Fast die Hälfte der Befragten, weiß noch nicht, wann eine

Vorlage Nr. 128/2013

Bebauung stattfinden soll und nur 6 % der Befragten planen eine Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre (Ergebnisse im Detail siehe Abbildung in Anlage 3).

4. Vorgesehener Nutzerkreis des Grundstücks

Auch bei der Frage des künftigen Nutzerkreises legt sich knapp die Hälfte der Befragten noch nicht fest: der Nutzerkreis ist hier noch unbekannt. Insgesamt 40 % der Befragten beabsichtigt eine Nutzung der Baulücke für die Familienmitglieder oder sich selbst. Diese Grundstücke stehen dem Markt somit dauerhaft nicht zur Verfügung. Ein Verkauf ist fast nie konkret geplant (Ergebnisse im Detail siehe Abbildung in Anlage 3).

5. Veröffentlichung im Baulückenkataster

Nur für vier Baulücken haben sich die Eigentümer mit einer Veröffentlichung einverstanden erklärt; 31 Eigentümer haben dieser Veröffentlichung nicht zugestimmt. Da auch Personen, die nicht an der Befragung teilgenommen haben, zugesichert wurde, Ihre Daten nicht zu veröffentlichen, ist festzuhalten, dass nur für 6 % der Baulücken ein Interesse an einer Veröffentlichung besteht (siehe Abbildung).

Für diese 4 Baulücken erfolgt kurzfristig nach den politischen Beratungen eine Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Nottuln.

Fazit

Das Baulückenkataster bildet eine wichtige Grundlage für die Planung der künftigen Siedlungsentwicklung in Nottuln und sollte entsprechend kontinuierlich fortgeschrieben werden. Das Ziel einer Mobilisierung von Baugrundstücken kann mit Baulücken jedoch offensichtlich nicht erreicht werden. Konkrete Verkaufsabsichten bestehen in aller Regel nicht.

Anlagen:

Anlage 1: Beispiel für einen Grundstückssteckbrief

Anlage 2: Anschreiben und Fragebogen

Anlage 3: Grafiken zur Auswertungen

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Sachgebietsleitung:
gez. Fuchte