

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
11.05.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.05.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	28.05.2015	Entscheidung

Erstellung und regelmäßige Fortschreibung eines Baulückenkatasters in Coesfeld Antrag von 4 Fraktionen im Rat

Beschlussvorschlag aus Antrag vom 06.05.2015 von 4 vier Ratsfraktionen:

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Baulückenkataster zu erstellen und regelmäßig fortzuschreiben.

Sachverhalt:

Der Antrag der Fraktionen im Rat SPD, Pro Coesfeld, Bündnis 90/Die Grünen und der Wählergemeinschaft Aktiv für Coesfeld / Familienpartei wird vorgelegt gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld und ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Begründung des Antrages:

Die Antragsteller wollen zur Vermeidung eines weiteren Bauflächenverbrauchs über die heutigen Siedlungsbereiche hinaus mit der Aufstellung und regelmäßigen Fortschreibung eines Baulückenkatasters Baulandreserven erfassen und diese zur Bebauung aktivieren. Das breite Spektrum möglicher Baulücken (nicht nur klassische Baulücken) soll erfasst werden und deutlich gemacht werden.

Damit soll – grob zusammengefasst – eine ökologisch und ökonomisch wünschenswerte Verdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes mit seinen positiven Effekten statt der weiteren Ausuferung der Siedlungsflächen erreicht werden. Ziel ist es, die Bevölkerung für diese Belange der besseren Ausnutzung der vorhandenen technischen, verkehrlichen und sozio-kulturellen Infrastrukturen zu sensibilisieren und Kosten für Neubau von Infrastruktur in einer Stadt der kurzen Wege zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Antragsteller knüpfen an die Diskussion vom März 2014 an (Vorlage 053/2014), in der für die Befriedigung des Baulandbedarfs einerseits die Ausweisung neuer Baugebiete gefordert und beschlossen wurde, andererseits die Baulandreserven – auch schwerpunktmäßig der privaten Eigentümer – im Stadtgebiet angesprochen wurden, die vor der Neubaulandaktivierung genutzt werden sollten.

Die Erarbeitung eines Baulückenkatasters soll nun eine Übersicht schaffen, wie groß diese Baulandreserven sind. Es ist ein erweitertes Baulückenkataster gefordert, das neben offensichtlichen, „klassischen“ Baulücken auch heute als verdichtbar einzustufende Flächen und Fehlnutzungen erfasst. Weiterhin kommt die Verwaltung zu der Einschätzung aus der Vorlage 053/2014, dass

- *„...ein solches Kataster in Bezug auf die Möglichkeit, kurzfristig Bauland bereitzustellen, auch nicht wirklich aussagekräftig ist. Das Kataster gibt zwar eine Übersicht über theoretische Baulandflächen, aber kein realistisches Bild für kurzfristig verfügbare Potentiale, denn die Verkaufsbereitschaft durch die heutigen Eigentümer spielt eine wesentliche Rolle für eine zeitnahe Bebaubarkeit. ...*
- *die tatsächliche Verfügbarkeit einzelner Grundstücke festzustellen aber nur durch direkte Ansprache der Eigentümer möglich ist. Dies ist sehr aufwändig, die Aussagekraft einer solchen Abfrage ist zudem sehr eingeschränkt. Die Veräußerungsbereitschaft hängt von vielen Faktoren ab, u.a. auch der familiären Situation, steuerlichen Fragen und Reinvestitionsmöglichkeiten. Diese Rahmenbedingungen können sich auch jederzeit ändern, zzt. sind eher unattraktiv für Verkäufer. Eine Kartierung und Veröffentlichung der Abfrageergebnisse ist zudem aus Gründen des Datenschutzes nicht möglich.*

Die geringe Aussagekraft eines rein auf Luftbildauswertung basierenden Baulückenkatasters und der hohe Rechercheaufwand und die trotzdem unverbindliche Rückmeldung zu Verfügbarkeit führen die Kommunen als Einwand auch gegenüber der Bezirksregierung an, die Baulückenkataster je Gemeinde einfordern will.

Der Verwaltung ist aus eigenen Erkenntnissen oder aus Rückmeldungen von Grundstücksuchenden, die einzelne Eigentümer vergeblich wegen eines Verkaufs der Baulückengrundstücke angefragt haben, bekannt, wie gering die Zahl mobilisierbarer Grundstücke ist. Mit einigen Eigentümern steht die Verwaltung in wiederholtem, jedoch ergebnislosem Kontakt.

Makler sowie Bauinteressierte bearbeiten diesen Markt jedoch intensiv. Angesichts der vielen derzeit in Coesfeld abgewickelten Grundstücksverkäufe sollte auch die Zahl derer nicht unterschätzt werden, die auf diesem kaum wahrnehmbaren Weg Bauland oder eine Altimmobilie erwerben. Es gibt andererseits auch Fälle, wo im unbeplanten Innenbereich einzelne Hinterliegergrundstücke nach § 34 BauGB planungsrechtlich nicht bebaut werden dürfen. Hier besteht zwar Verkaufsbereitschaft. Hier kann aber nur über Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden. Dies ist jedoch aufwändig, da für wenige Baugrundstücke ein umfangreiches Verfahren mit Einbeziehung aller Angrenzer durchzuführen ist. Auch sind Interessierte und Eigentümer oft nicht bereit, die Kosten für das Verfahren bei zum Teil noch ungewissem Ausgang zu tragen.

Der Baulandbeschluss von 2006 war in den letzten 7 Jahren verbindliche Leitlinie für die Entwicklung von Bauland (siehe Anlage). Von den damals aufgezeigten Baulandpotenzialen sind zahlreiche Flächen umgesetzt. Vorrangig wurden städtische Flächen entwickelt oder Flächen privater Eigentümer, wo diese bereit waren, die Grundstücke zeitnah zur Verfügung zu stellen und sich an den Entwicklungskosten zu beteiligen. Bei weiteren Flächen sind zunächst umfangreiche Vorprüfungen erforderlich, wie z.B. Kapazität Kanalnetz, das umgebende Verkehrser-schließungsnetz, sonstiger Erschließungsaufwand, Immissionsschutz, Erreichbarkeit Infrastruktur, Veräußerungsbereitschaft Eigentümer, etc.“ Soweit zitiert aus der Vorlage 053/2014, die in ihren Aussagen zum aktuellen Antrag weiterhin gilt. Die Verwaltung hatte im nicht-öffentlichen Teil zur Verfügbarkeit von Baulücken und möglichen Baulandpotenzialen (natürlich auch außerhalb der Grenzen der heutigen Siedlungsflächen hinaus) berichtet.

Aus der Formulierung des Antrages kommt zum Ausdruck, dass das zu erarbeitende Baulückenkataster nicht allein dazu dient, konkrete Zahlen zu erhalten. Vielmehr soll in weiteren Arbeitsschritten das Ziel verfolgt werden, damit die Bevölkerung für die Notwendigkeit der Innenverdichtung zu sensibilisieren und konkret die Eigentümer zur Zurverfügungstellung von Baulandreserven zu bewegen.

Auf Bundes- und Landesebene wird seit Jahren Aufklärungsarbeit zum Thema der Innenverdichtung als gesellschaftlich dringende Querschnittsaufgabe geleistet (z.B. unter dem Stichwort Demografischer Wandel). Auch die Regionale2016 hat einen Themenschwerpunkt in der Ent-

wicklung alter 1950-80er-Jahre-Wohngebiete und u.a. der Fragestellung der Nachverdichtung dieser Gebiete. Allen Fachleuten ist deutlich geworden, dass sich ein Wandel im Denken nur sehr langsam vollzieht und ökonomische Zwänge und Realitäten den Wandel schneller bewirken als Informationsarbeit.

Soll der Auftrag der Erarbeitung eines wie im Antrag formulierten qualifizierten Baulückenkatasters umgesetzt werden (und nicht nur ein rein quantitatives aus der Luftbilddauswertung erstelltes), ist der Arbeitsaufwand für eine Person in der Verwaltung grob auf einige Monate zu kalkulieren (300 – 500 Std. / dies müsste aber noch seriös aufgestellt werden, was in der Kürze der Zeit nach Abgabe des Antrages und Vorlagenschluss nicht leistbar ist). Angesichts der Priorität der Regionale 2016-Projekte, der Fülle der Bebauungspläne und Bauanträge sowie des zzt. in der Bauleitplanung fehlenden Personals kann die Aufgabe 2015 nicht angegangen werden. Wenn aber im zweiten Schritt eine auf Kontinuität ausgelegte Informationskampagne und intensive Eigentümer- oder Bauinteressengespräche seitens der Antragsteller gefordert wird, wäre dies angesichts der laufenden Projekte nur durch eine zusätzlich eingerichtete Stelle mit den entsprechenden Stunden umsetzbar.

Sollte der Antrag so verstanden sein, dass mit dem bloßen Zahlenwerken über Baulücken und Potenzialen aus der Luftbilddauswertung die Politik selbst in einen intensiven Dialog mit der Bevölkerung und den Eigentümern gehen will, muss konkret der Erfassungsaufwand noch mal kalkuliert werden.

Anlagen:

Antrag