

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Kenntnisgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	31.10.2019
----	--------------	-------------------------------------	------------	------------

Baulückenaktivierung

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 17.10.2019 gez. Bertram					
1		2		3		4	
<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt		<input type="checkbox"/> zugestimmt	
<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen		<input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen	
<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt		<input type="checkbox"/> abgelehnt	
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig		<input type="checkbox"/> einstimmig	
<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Eschweiler ist ein attraktiver und gefragter Wohnstandort in der Region. Neben der starken Nachfrage nach verhältnismäßig günstigem Mietwohnraum zieht es immer mehr bauwillige Familien nach Eschweiler, die hier ein attraktives und im Vergleich zu den umliegenden Kommunen noch bezahlbares Wohnbaugrundstück suchen. In den zurückliegenden Jahren wurden so zahlreiche Neubaugebiete in Eschweiler entwickelt und umgesetzt. Die Einwohnerzahl der Indestadt stieg auch aus diesem Grund in den vergangenen drei Jahren um rund 1000 Personen auf jetzt 58.800 Einwohner*innen.

Dieser Bauboom scheint auf Grund der langanhaltenden Niedrigzinsphase und trotz der stetig steigenden Baukosten nicht abzureißen.

Daher wird die Stadt auch in den nächsten Jahren weitere Baugebiete ausweisen und damit für die Schaffung von Wohnraum viele attraktive Baugrundstücke anbieten können.

Gleichzeitig soll jedoch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Neufächenverbrauch für die Schaffung von Bauland in Eschweiler auf ein notwendiges Maß reduziert werden. In diesem Spannungsfeld beabsichtigt die Stadt aktuell die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen zu fördern und bereits erschlossenes und planungsrechtlich gesichertes Bauland in der Stadt zu aktivieren und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Stadt führt zu diesem Zweck ein Baulandkataster, in dem alle direkt, potenziell (d.h. Erschließung bisher noch nicht gesichert) und perspektivisch bebaubaren Flächen dokumentiert werden. Zu den direkt bebaubaren Grundstücken gehören die sogenannten Baulücken. Dies sind unmittelbar bebaubare Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich), die verkehrlich und technisch (Ver- und Entsorgung) erschlossen sind und von der Größe und dem Zuschnitt her eine Wohnbebauung zulassen.

Die Stadt hat in der Vergangenheit ihre Baulücken im Eigentum bereits einer Wohnnutzung zugeführt.

Aktuell erfasst das Baulandkataster aber noch rund 260 Baulücken mit insgesamt 150.000 m² Fläche, die in privater Hand sind. Um herauszufinden, ob diese Baulücken ebenfalls aktiviert werden können, hat die Stadt alle Eigentümer dieser Grundstücke angeschrieben. Diese haben einen Fragebogen erhalten (Anlage 1), mit dessen Beantwortung die Gründe für eine nicht erfolgte Bebauung bzw. eine ggf. fehlende Verkaufsbereitschaft ermittelt werden sollen.

Hier ist jedoch zu unterstreichen, dass die Stadt Eschweiler mit dieser Abfrage nicht das Ziel verfolgt die als Baulücken definierten Grundstücke eigens zu erwerben. Vielmehr soll diese als Datenbasis zum Aufbau eines Informationsangebotes für potenzielle Bauherren fungieren. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt, die betreffenden Flächen mit Angabe der Flur- und Flurstücksnummer, des Straßennamens und der jeweiligen Grundstücksgröße nach § 200 (3) BauGB in Form einer digitalen Karte zu veröffentlichen, sofern die Eigentümer nicht ausdrücklich widersprechen. Somit könnten sich die Kaufinteressenten in Eigenregie Kenntnisse über verfügbares Bauland im Bestand einholen. Die Stadt soll in diesem Prozess lediglich eine vermittelnde Funktion zwischen Eigentümer und Interessant, einnehmen. Zudem wird den privaten Eigentümern von Seiten der Stadt konkrete Hilfe bei der Klärung planungsrechtlicher Fragen bzw. von Fragen zur Bebaubarkeit angeboten.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Personelle Auswirkungen:

Die Maßnahmen im Rahmen der Wohnbauflächenerfassung, -auswertung (Bauflächenkataster) und -aktivierung binden personelle Kapazitäten in den Fachämtern 23 und 61 sowie in der Stabsstelle nachhaltige Entwicklung.

Anlagen:

Fragebogen zur Baulückenerfassung