

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1.	Beschlussfassung	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	04.06.2020
----	------------------	-------------------------------------	------------	------------

Baulückenaktivierung

hier: Sachstand der Eigentümer*innenabfrage zum Baulandkataster

Beschlussvorschlag:

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Breuer _____		Datum: 20.05.2020 gez. Bertram gez. Gödde			
1		2		3	
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	
Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis		Abstimmungsergebnis	
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja		<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	
<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein		<input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung		<input type="checkbox"/> Enthaltung	

Sachverhalt:

Die Stadt Eschweiler ist bestrebt, neben der moderaten Ausweisung neuer Wohngebiete auf der „grünen Wiese“, insbesondere die bereits vorhandenen Wohnbaupotenziale im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Stadtentwicklung zu aktivieren und einer Wohnbebauung zuzuführen. Dies soll durch die Schließung von Baulücken, die Aktivierung von Brachen oder die Nachverdichtung des Bestandes erreicht werden. Zahlreiche Flächen im Eigentum der Stadt, z.B. ehemalige Sportanlagen, wurden so in den vergangenen Jahren (und auch aktuell) einer Wohnbebauung zugeführt. Der überwiegende Teil der noch nicht aktivierten Wohnbauflächenpotenziale in Eschweiler ist jedoch in privater Hand. Die Stadt führt dazu ein entsprechendes Baulandkataster, in dem alle Baulücken (erschlossene und unmittelbar bebaubare Grundstücke), Baugebiete nach §30 Baugesetzbuch (BauGB) (im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes), potenzielle Wohnbauflächen nach §34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sowie mögliche Entwicklungsflächen für Wohnbebauung dokumentiert werden, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) sowie im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) gesichert sind.

Obwohl die Einwirkungsmöglichkeiten der Stadt auf private Eigentümer begrenzt sind, wurden im Herbst 2019 alle Eigentümer*innen von Baulücken im Eschweiler Stadtgebiet angeschrieben. Mit einem kurzen Fragebogen wurde die Bereitschaft zum Verkauf oder zur eigenen Entwicklung der Grundstücke abgefragt (VV 323/19). Die Abfrage umfasste **257 Baugrundstücke (Baulücken)** mit zusammen rund **14,8 ha Grundstücksfläche**, die nach erster Einschätzung erschlossen sind und daher unmittelbar bebaut werden könnten. Insgesamt wurden **172 Eigentümer*innen** angeschrieben; 42 Eigentümer*innen besitzen mehrere Grundstücke, 130 dagegen nur jeweils ein Grundstück.

Insgesamt wurden **104 bei der Verwaltung eingegangene Antworten** (und ausgefüllte Fragebögen) der angeschriebenen Eigentümer*innen ausgewertet. Dies entspricht einer **Rücklaufquote von 60%, bezogen auf die Eigentümer*innen**. Bezogen auf die **142 Grundstücke**, zu denen sich die Eigentümer*innen äußerten, entspricht dies einer **Rücklaufquote von 55%**.

Nur ein geringer Teil der Eigentümer*innen signalisierte eine Verkaufsbereitschaft ihrer Grundstücke: 23 von 129 Grundstücken der „Einfacheigentümer*innen“ (=18%) und 6 von 128 Grundstücken der „Mehrfacheigentümer*innen“ (=5%). Dieses Ergebnis bestätigt noch einmal die bisherigen Erfahrungen der Verwaltung. Die überwiegende Zahl der verkaufsbereiten Eigentümer*innen beabsichtigt, die Grundstücke in den kommenden Jahren privat an Dritte oder innerhalb der Familie zu veräußern.

Folgende Gründe wurden angegeben, warum ein Verkauf der Grundstücke derzeit oder auch zukünftig nicht in Frage kommt:

- Bevorratung der Flächen für eine zukünftige Eigennutzung oder Nutzung durch Erben.
- Kapitalanlage und Verwertung derzeit nicht geplant.
- Derzeitige Nutzung als Haus- und Kleingarten, Parkplatz, Obstwiese oder Pferdeweide soll nicht aufgeben werden.

Um der seit Jahren starken Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen, wird die Stadt trotz der großen Anzahl an Baulücken, die dem Wohnungsbau auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen, auch zukünftig weitere Wohngebiete ausweisen müssen.

Mit den derzeit geplanten und kurzfristig vermarktbaren, städtischen und privaten Baugrundstücken kann diese hohe Nachfrage in den nächsten 3-5 Jahren gedeckt werden. Im Zuge der mittel- bis langfristigen Planung wird die Verwaltung jedoch verstärkt auch im Bereich der Umsetzung von Wohnbauflächenreserven aktiv werden und hier insbesondere darauf hinwirken müssen, dass private Wohnbauflächen im Bereich seit Jahren rechtskräftiger aber bis heute nicht umgesetzter Bebauungspläne (§30 BauGB) – nach Baulandkataster rund 12 ha Bruttobauland - kontinuierlich dem Markt zur Verfügung gestellt werden. Andernfalls soll geprüft werden, ob diese hier gebundenen Entwicklungsreserven des Flächennutzungsplanes im Zuge von Aufhebungsverfahren der Bebauungspläne freigesetzt und an anderer Stelle durch neues Baurecht auch konkret zeitnah umgesetzt werden können.

Die Verwaltung beabsichtigt zudem, das Baulückenkataster kontinuierlich zu pflegen und in regelmäßigen Abständen über erneute Abfragen der Verkaufsbereitschaft privater Baulückeneigentümer*innen zu aktualisieren. Eine Veröffentlichung der Baulücken in einem Baulandkataster nach § 200, Abs. 3 Satz 2 BauGB wird derzeit geprüft.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Personelle Auswirkungen:

Die Betreuung des Baulückenkatasters bindet personelle Kapazitäten im Planungsamt und dort in der Stabstelle nachhaltige Entwicklung.

Anlagen: