

Informationsvorlage Nr. 2014/048

öffentlich

Bezugsvorlagen:

Erstellung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters

Gremium	Sitzung am
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	14.05.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	10.06.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	23.04.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	17.06.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	08.04.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	13.05.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	20.03.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	21.05.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	23.04.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	26.06.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	11.06.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	24.07.2014 -
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	01.04.2014 -
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	24.03.2014 -
Verwaltungsausschuss	31.03.2014 -

Rat	08.05.2014 -
-----	-----------------

Anlass, Ziel und Zweck

Im Rahmen des Aktionsprogramms Klimaschutz und Siedlungsentwicklung wurde die Erstellung eines Brachflächen- und Baulückenkatasters als eines von zehn Leitprojekten beschlossen und die Stadtverwaltung mit der entsprechenden Umsetzung beauftragt. Es ist sinnvoll, aus Aspekten des Klimaschutzes ein Baulückenkataster aufzustellen und somit durch Publikation und Kommunikation dieses Instrumentes einen Anreiz zu weniger Verbrauch und Versiegelung von Fläche zu geben. Aus ökologischer sowie ökonomischer Sicht und als Konsequenz aus den demographischen und gesellschaftlichen Entwicklungen ist die Stadt Neustadt a. Rbge. daran interessiert, weniger Flächen an den Siedlungsrändern zu verbrauchen und den Fokus auf die Innenentwicklung der Stadtteile zu lenken, um somit durch die Schließung von Baulücken kompakte und geschlossene Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

In vielen ländlichen Regionen kann schon heute ein Überangebot auf den Bauland- und Immobilienmärkten verzeichnet werden. Da aber vielerorts innerörtliche Bauflächen sowie Bestandsimmobilien nicht als mobilisierbar bzw. nachfrageadäquat eingeschätzt werden, weisen Kommunen häufig trotz sinkender Bevölkerungszahlen Bauland auf der „Grünen Wiese“ aus. Diese flächenexpansive Baulandpolitik führt zumeist zu einer Überangebotssituation, verbunden mit hohen Folgekosten für den kommunalen Haushalt, einem Wertverlust von Immobilien sowie der Gefahr städtebaulicher Funktionsverluste in Bestandsgebieten. Ebenso besteht hierin die Gefahr, dass neu ausgewiesene Flächen über Jahre nicht angenommen werden und brachliegen (Beispiel Helstorf / Schneeren). Eine bestandsorientierte Siedlungsentwicklung ist daher geboten und die Ausweisung von Bauland sollte auf die zentralen Versorgungsorte der Kommune konzentriert werden.

Weiterhin ist seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Rahmen des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 festgelegt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauGB **die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll**. Hieraus ergibt sich, dass gemäß § 1 a BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Somit kommt der konzeptionellen Strukturierung und Planung der Stadtteile im Rahmen des demographischen Wandels und der Klimaschutzstrategien eine hohe Bedeutung zu. Durch stagnierende bzw. rückläufige Einwohnerzahlen im Neustädter Land braucht es in der Siedlungsplanung Planungsansätze, Methoden und Maßnahmen, um Lebensqualitäten in den Stadtteilen zu erhalten. Dabei stehen im Fokus die Anbindung von Wohnbebauung an soziale und technische Infrastrukturen sowie die Sicherung der Nahversorgung und die Mobilität. Durch ein kompaktes Siedlungsgefüge sollen attraktive Strukturen für ältere Menschen in den Stadtteilen geschaffen werden, die zudem auch für Familien und Kinder von Vorteil sind.

Mit dem Ratsbeschluss über das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung Neustadt a. Rbge. hat die Stadt einen wichtigen und zukunftsweisenden Schritt in Richtung einer klimagerechten, nachhaltigen und den demographischen Entwicklungen angepassten Siedlungsplanung getan. Dieses Bestreben soll durch Leitsätze zur Wohnbaulandentwicklung zukünftig weiterhin intensiviert werden.

Der demographische Wandel erzwingt demnach bei der Siedlungsflächenerweiterung und beim Wohnungsneubau neue Lösungsansätze, die sich auf die Konzentration baulicher Aktivitäten in integrierte und langfristig tragfähige Standorte fokussieren sollten.

Eine bestandsorientierte und auf die Innenentwicklung konzentrierte Siedlungsentwicklung stärkt insbesondere in Gebieten mit geringer Nachfrage nach Wohnraum die Preise der Bestandsimmobilien und führt dazu, dass diese am Markt bestehen können und nicht bzw. weniger von Leerstand und Verfall bedroht sind.

Vorgehensweise

Die Baulücken werden durch Inaugenscheinnahme bzw. anhand von Luftbildern und durch Auswertung von Kartenmaterial ermittelt. Es handelt sich weitgehend um private Grundstücke. Nach einer ersten Bestandsaufnahme durch das Sachgebiet Stadtplanung wurden die erfassten Baulücken (gilt bisher für den Stadtteil Bordenau) mit dem Sachgebiet Bauordnung abgestimmt. Die erfassten Baulücken dienen der Stadt als Arbeitshilfe und sollen zudem auf der Homepage der Stadt Neustadt a. Rbge. als Information ohne Rechtsbindung bereitgestellt werden. Die erfassten Grundstücke sind im Kartenteil punktuell und farbig dargestellt.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. erfasst derzeit schrittweise die planungsrechtlichen Baulücken für das gesamte Stadtgebiet. Baulücken haben den Vorteil, dass Baurechte bereits vorhanden sind, die Grundstücke vorbehaltlich der Prüfung weiterer städtebaulicher Belange sofort bebaut werden können und der Erschließungsaufwand in der Regel gering ist, da die öffentlichen Straßen mit Versorgungsleitungen und Kanälen vorhanden sind. Das Kataster soll eine Hilfe für Bauinteressierte bei der Suche nach Baugrundstücken sein.

Deshalb ist es zudem wichtig, dass in den Ortsräten in einer ersten Stufe eine Einschätzung dahingehend erfolgt, ob eine Verfügbarkeit der Grundstücke seitens der Eigentümer realistisch bzw. gegeben ist. Auf diesem Weg soll das Baulückenkataster eine Wertigkeit erhalten, die von allen Beteiligten mitgetragen wird. Das Baulückenkataster ist in regelmäßigen Abständen (ca. alle 2 Jahre) zu aktualisieren. Vorerst soll das Instrument dazu dienen, unbebaute Grundstücke im Innenbereich zu mobilisieren und einen Überblick über Umfang und Lage der Baulücken zu bekommen.

Hinweise

Zunächst einmal soll das Baulückenkataster eine Anstoßwirkung haben, ohne dass damit eine Rechtswirkung verbunden ist. Aus dem Baulückenkataster können keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Die Bebauungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke sind von unterschiedlichen Rahmenbedingungen (Denkmalschutz, Immissionen usw.) abhängig. Daher ist es ratsam, sich vor Kauf eines Grundstückes nähere Auskünfte bei der Bauordnung und der Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. einzuholen.

Verbindliche Aussagen erhält man durch eine Bauvoranfrage.

Baulücken befinden sich zumeist in Privatbesitz. Über die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer liegen keine Informationen vor. Die Preisgestaltung unterliegt individuellen Verhandlungen. Einen Anhaltspunkt kann der Bodenrichtwert bieten. Bodenrichtwertauskünfte können kostenpflichtig bei der LGLN Regionaldirektion Hannover abgerufen werden.

Über die Eigentumsverhältnisse kann die Stadtverwaltung Kaufinteressenten aus Gründen des Datenschutzes keine Auskünfte erteilen, es sei denn, sie wird vom Eigentümer dazu bevollmächtigt. Ob dies gewünscht ist, ist noch abzustimmen. Ein möglicher Weg, um an Informationen zu gelangen, ist es, sich in der Nachbarschaft zu erkundigen. Diesbezüglich werden Kaufinteressierte hier seitens der Stadt im Rahmen des Baulückenkatasters aufgefordert werden, dies angemessen und rücksichtsvoll zu tun. Falls Privatpersonen nicht mit der Darstel-

lung ihrer Flächen einverstanden sind, könnten diese auf Wunsch aus der Darstellung entfernt werden. Planungsrechtlich bleibt das Grundstück jedoch eine Baulücke, sodass es gilt, auch über die Kennzeichnung der Verfügbarkeit der Grundstücke zu kommunizieren.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -