



Aktenzeichen: Feldmann/Ph
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 02.08.2011 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XI/106/2011

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	16.08.2011	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	25.08.2011	
Stadtverordnetenversammlung	06.09.2011	

Kommunales Flächenmanagement und Innenentwicklung

- **Aufbau eines Baulückenkatasters**
- **Festlegungen zur Bauleitplanung**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 06.09.2010 beschlossen, den Magistrat zu beauftragen, die bestehenden Bebauungspläne sowie Gebiete ohne bestehenden Bebauungsplan zur Verhinderung einer zu massiven Verdichtung der Ortskerne dahingehend zu überprüfen, inwieweit Handlungsbedarf zur Verhinderung einer zu massiven und zu verdichteten Bebauungsmöglichkeit besteht.

Die Verwaltung hat diesen Auftrag gleichzeitig verbunden mit der Frage der Aktivierung von Baulücken bzw. geringfügig genutzten Grundstücken.

Bereits seit längerem hat die Verwaltung in Karten Baulücken in den Altortsbereichen erfasst.

Seit 2009 ist im Baugesetzbuch in § 200 Abs. 3 geregelt, dass Kommunen bebaubare Flächen in Karten oder Listen oder auf der Grundlage eines Lageplanes erfassen können (Flur/Flurstücksnummer/Straßennamen/Grundstücksgröße). Sie kann die Liste/Karten veröffentlichen, soweit Grundstückseigentümer nicht widersprochen haben. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.

Die Innenstadtentwicklung wird in den nächsten Jahren verstärkt Thema werden, da eine Ausweisung von Bauland an den Siedlungsrändern beschränkt werden soll. Neben der Verbesserung des Ortsbildes durch Schließen von Baulücken und der Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten an den Siedlungsrändern sprechen noch weitere Faktoren für ein städtisches Engagement in der Innenentwicklung. Eine innerstädtische Belebung durch Zuzug bzw. Verbleib junger Familien, eine bessere Ausnutzung sozialer Infrastrukturen und des Einzelhandels im Ort.

Um im politischen Raum Handlungsempfehlungen für die Zukunft diskutieren zu können, wurde zunächst in Karten eine Bestandsaufnahme zum Planungsrecht, Denkmalschutz und Baulücken angefertigt. Darüber hinaus wurde eine separate Erfassung zur Altersstruktur und zum Leerstand vorgenommen, die aus datenschutzrechtlichen Gründen nur intern verwendet werden können.

1. Bestandsaufnahme

1.1 Planungsrecht

1.1.1 Stadtteil Rod am Berg

In Rod am Berg gibt es neben dem Bebauungsplan In der Wies nur Abrundungssatzungen, die das Planungsrecht regeln. Da größtenteils nur Abrundungssatzungen vorhanden sind, sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB – es gilt dann der Tatbestand des Einfügens – zu beurteilen.

1.1.2 Stadtteil Westerfeld

In Westerfeld ist das Planungsrecht über zahlreiche Bebauungspläne geregelt, die auch teilweise, wie z. B. Bebauungsplan Am Bächweg im Quartier zwischen Am Kellerborn und Schlesierstraße oder im Bebauungsplan Am Bächweg, 2. Änderung, im Quartier zwischen Ostpreußenstraße und Usinger Straße größere Grünzüge beinhalten.

1.1.3 Stadtteil Hausen-Arnsbach

In Hausen-Arnsbach gibt es neben der Abrundungssatzung Hauptstraße und der Klarstellungssatzung Am Sportfeld zahlreiche Bebauungspläne, vor allem deshalb, weil ja die Entwicklungsmaßnahme teilweise auch auf der Gemarkung Hausen-Arnsbach liegt (Hochwiese I – V, GE Feldchen). Vor Beginn der Dorferneuerungsmaßnahme wurde der gesamte alte Ortskern mit dem Bebauungsplan Hauptstraße beplant.

Lediglich für den Bereich zwischen der Bebauung An der Eisenbahn und der Siemensstraße liegen großzügige Flächen, die noch nicht beplant sind, aber über einen noch auszubauenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen werden könnten.

1.1.4 Stadtteil Anspach

Der nördliche Gemarkungsteil liegt innerhalb der Entwicklungsmaßnahme, für die qualifizierte Bebauungspläne vorhanden sind. Im südlichen Teil gibt es neben Abrundungssatzungen und Bebauungspläne auch Bereiche, die nach § 34 BauBG beurteilt werden müssen. Außerdem gilt für den alten Ortskern die im Zuge des Programms Einfache Stadterneuerung aufgestellte Erhaltungssatzung.

1.2 Leerstände

Nach einer Momentaufnahme, basierend auf dem Stand April 2011, der Liste Einwohnerwesen-ekom21 gibt es folgende Leerstände:

Anspach	43
Hausen-Arnsbach	16
Westerfeld	15
Rod am Berg	<u>8</u>
	82

Das sind dann ca. 2 % der ca. 4.150 vorhandenen Wohnhäuser (Basis Wasserzähler).

1.3 Baulücken/untergenutzte Grundstücke

Folgende Baulücken sind vorhanden: Stand April 2011

Anspach	38
Hausen-Arnsbach	32
Westerfeld	36
Rod am Berg	<u>26</u>
	132

1.4. Betrachtung der Altersstruktur

Die Verwaltung hat im Zusammenhang mit der Aufnahme der Leerstände auch Altersstrukturen (Bewohner 70–79 Jahre und Bewohner ab 80 Jahre) erfasst und dabei festgestellt, dass eine gleichmäßige Verteilung der genannten Altersstrukturen vorhanden ist und nicht, wie vermutet, besonders in den alten Ortskernen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen können diese Karten den Gremien zu den Beratungen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Der Regionalverband wird jedoch seinen Mitgliedskommunen ein verwertbares kleinräumiges Monitoring demnächst zur Verfügung stellen. Grundlage dabei sind die Melderegisterdaten, die zunächst in Excel-Tabellen und dann kleinteilig in Karten übernommen werden und beispielsweise folgende Auswertungen zur Einwohnerdichte, Altersklassen, Anteil Nicht-Deutscher, Geschäfte nach dem regionalen Einzelhandelskonzept, Ärzte etc. ermöglichen. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden bei der Auswertung immer mindestens 3 Personen zusammen gefasst. Alle Rasterzellen mit weniger als drei Personen werden nicht erfasst, um eine ausreichende Anonymisierung sicher zu stellen. Die Auswertungen werden künftig für die städtebauliche Planung sehr nützlich sein.

2. Handlungsempfehlungen

2.1. Aufbau eines Baulückenkatasters

Zur Aktivierung von Baulücken kann die Stadt wie eingangs dargestellt Baulücken in Karten oder Listen oder auf der Grundlage eines Lageplans erfassen und veröffentlichen. Auf die Absicht der Veröffentlichung und der Möglichkeit des Widerspruchsrechtes muss vorher öffentlich hingewiesen werden.

Bürgerfreundlicher wäre nach Auffassung der Verwaltung eine gezielte Ansprache der Grundstückseigentümer mittels eines Fragebogens. Dies ist auch bei rund 132 Fällen zu leisten. Je nach Rücklaufquote könnte die Verwaltung dann im Stadtinfosystem ein Kataster mit Kontaktformular aufbauen. Externe Kosten entstehen keine. Eine Sensibilisierung der Thematik Innenentwicklung und Bauen im Bestand sollte dann noch über eine Öffentlichkeitsarbeit erfolgen.

Das Baulückenkataster soll ein Service für Interessierte, zum Beispiel Bauwillige, Architekten, Immobilien- und Baufirmen sein. Es soll einen Überblick über das Ausmaß des vorhandenen Baulandpotenzials in der Stadt verschaffen. Abrufbar sollen die Lage der Baulücke, die Art der Baulücke (Wohnbaufläche, gemischte oder gewerbliche Baufläche), Typ der Baulücke hinsichtlich des Planungsrechtes und die Flächengröße sein. Die tatsächlichen Eigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht angegeben. Sofern beim Grundstückseigentümer aktuell ein Verwertungsinteresse besteht, kann ein Kontakt vermittelt werden.

2.2. Bauleitplanung

In den bestehenden neueren Bebauungsplänen stellen die städtebaulichen Kennziffern wie z. B. die Grund- und Geschossflächenzahl, die Bauweise und die Zahl von Wohneinheiten eine geordnete Entwicklung sicher. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist im Regelfall ausgeschlossen, nicht ganz ausgeschlossen ist, dass es durch private Grundstücksneuordnungen zu einer Nachverdichtung kommen kann. Nur die alten Bebauungspläne haben nicht die Regelungsdichte. Hier sollte in einem weiteren Arbeitsschritt langfristig noch über „Feinsteuerungen“ (einfache zusätzliche Festsetzungen wie z. B. Zahl der Wohneinheiten oder Gebäudelängen) nachgedacht werden.

Wichtiger erscheint der Verwaltung, in einem ersten Arbeitsschritt einen städtebaulichen Rahmen für die bisher unregelmäßig nach genannten Innenbereiche zu erarbeiten.

2.2.1 Stadtteil Rod am Berg

Ein Regelungsbedarf wird in dem Quartier Scheibelingsweg/Höhenstraße/Langwiesenweg gesehen, da gerade dort sehr großzügige Grundstücke mit teilweise landwirtschaftlich genutzten Gebäuden vorhanden sind. Hinzu kommt die vorhandene Altersstruktur der Bewohner, die mittel- bzw. langfristig eine potentielle Veränderung erwarten lassen.

Planziel wäre, für den großen unbebauten Bereich Festsetzungen zu treffen, die eine der Umgebungsbebauung angepasste vertretbare Bebauung sicherstellen und eine ungewünschte Verdichtung vermeiden.

Eine optionale Verdichtungsmöglichkeit in der Gartenstraße, wie sie bereits begonnen hat, kann aufgrund der eingeschränkten Erschließung in der zweiten Reihe weiterhin über § 34 BauGB gesteuert werden.

2.2.2 Stadtteil Hausen-Arnsbach

Hier wird ein Regelungsbedarf für das Quartier Rückwärtige Teilflächen der Grundstücke An der Eisenbahn gesehen. Hier gab es auch schon Anfragen, bei denen zur Vermeidung von Erschließungskosten von einer Erschließung über die Straße An der Eisenbahn nachgedacht wird.

Planziel ist auch hier, Festsetzungen zu treffen, die einer Bauweise und Ausnutzungswerte für eine nicht gewünschte Verdichtung entgegenwirken. Der Bereich ist auch im Hinblick auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sehr sensibel, da östlich der Grundstücke gleich das Gewerbegebiet Im Feldchen angrenzt.

2.2.3 Stadtteil Westerfeld

Regelungsbedarf wird hier im Quartier zwischen der Kransberger Straße/An der Lehmkauf/Usinger Straße und dem Hausener Weg gesehen. Auch dort gibt es großzügige Grundstückszuschnitte mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und einer Altersstruktur, die mittel- bzw. langfristig Änderungen erwarten lassen.

Planziel ist, eine Angebotsplanung für die Zukunft zu entwickeln, die sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügt.

2.2.4 Stadtteil Anspach

Hier sollte das Quartier zwischen der Taunusstraße/Am Dornstück und der Saalburgstraße wegen der sehr großen innen liegenden Grünfläche beplant werden, um langfristig eine geordnete Innenentwicklung sicherzustellen.

Das gilt auch für den Bereich nordöstlich des Johanneswiesenweges bis zu der privaten Wegeparzelle Flur 15 Flurstücke 60/1 und 60/2 und den Bereich nördlich der Schulstraße bis zur Pfarrgasse, wo Maßnahmen erforderlich sind, um den Gebietscharakter zu erhalten.

Für die Aufstellung der 6 genannten Bebauungspläne werden Kosten in Höhe von ca. 42.000 € anfallen. Mittel stehen im Haushalt 2011 bzw. werden im Haushalt 2012 eingestellt. Im Rahmen der jeweiligen Verfahren wird die Verwaltung überprüfen, inwieweit gegebenenfalls einfache anstatt qualifizierte Bebauungspläne, die schneller und einfacher zum Ziel führen, aufgestellt werden können.

3. Veränderungssperre

Weiter wird empfohlen, neben den jeweiligen Aufstellungsbeschlüssen auch jeweils eine Satzung über eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung zu beschließen. Diese Veränderungssperre ist notwendig, da eventuelle Bauvorhaben während der Planerstellung das Planziel beeinträchtigen oder unmöglich machen können. Da das Zurückstellen von eventuellen Bauanträgen nur 1 Jahr möglich ist und in diesem Zeitraum die Bebauungsplanverfahren voraussichtlich nicht beendet sein werden, kann die Sicherung nur über eine Veränderungssperre erfolgen. Die Veränderungssperre ist von der Stadt als Satzung zu beschließen. Sie tritt grundsätzlich nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Veränderungssperre hat das Ziel, dass Vorhaben nicht durchgeführt und erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. zur Aktivierung der innerörtlichen Baulandpotenziale eine gezielte Eigentümeransprache inklusive Öffentlichkeitsarbeit vorzunehmen und ein Baulückenkataster gemäß § 200 Abs. 3 BauGB zur Veröffentlichung im Internet aufzubauen;

2. zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für die in der Sachdarstellung genannten Bereiche nach § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre gemäß § 6 BauGB zu erlassen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen
Karten Bestandsaufnahmen Planungsrecht und Baulücken - Stand April 2011

Haushaltsrechtlich geprüft: