



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/024/2022 / öffentlich**

Friesoyther Baulückenkataster

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss Stadtrat	02.02.2022

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Projekt „Friesoyther Baulückenkataster“ wie vorgestellt umzusetzen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Im Zusammenhang mit dem Thema Wohnbaulanderschließung wurde auch immer wieder die hohe Zahl von brachliegenden Bauplätzen angesprochen, die im gesamten Stadtgebiet zur Verfügung stehen, aber nicht „an den Markt gebracht“ werden. Besonders ärgerlich ist dies dort, wo die Stadt Baugebiete geschaffen, es aber in der Vergangenheit versäumt hat, eine Bauverpflichtung konsequent zu regeln. Dies ist seit 2016 nicht mehr passiert, so dass die ungenutzten Baugrundstücke eher in älteren und oft in privat erschlossenen Siedlungen zu finden sind (z.B. Bonhoefferstraße, Hexenberg...).

Der Fachbereich 3 der Stadtverwaltung hat mittlerweile viele Grundstücke im Stadtgebiet ermittelt, die entweder im Rahmen eines Bebauungsplanes oder aufgrund einer Lückenbebauung als Wohnbaugrundstück genutzt werden könnten, also ohne weitere bauplanerische Schritte sofort bebaubar wären. Die Zahl der Grundstücke und deren Fläche ist mit vermutlich über 800 Stück und einer Gesamtfläche von über 700.00 m² sehr beachtlich, wie die beigegefügte Auflistung zeigt (diese Informationen stehen nur den Ratsmitgliedern zur Verfügung und sind vertraulich zu behandeln). Interessant und aufschlussreich ist die Erhebung auch insofern, als dass sogar in Ortschaften, in denen es vermeintlich keine Baumöglichkeiten [mehr] gibt, durchaus potentielle Baulücken vorhanden sind.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Nutzung der Möglichkeiten zur Stärkung der Innenentwicklung sind Grundsätze der im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten nachhaltigen Stadtentwicklung. Verbunden mit dieser Vorgabe ergeben sich verschiedene Vorteile bzw. Nutzen:

- Es wird ein ökologischer wie ökonomischer Beitrag zur Siedlungsentwicklung geleistet (Schonung der Landschaftsräume).
- Unnötiger Flächenverbrauch wird vermieden, weil schon vorhandene Straßen- und Erschließungsinfrastruktur genutzt werden kann.
- Vorhandene Siedlungsstrukturen werden verdichtet und gestärkt, es wird einer Durchmischung von Siedlungen Rechnung getragen („Junge Familien in alter Siedlung“).
- Langfristig wird ein Überangebot an Bauflächen und Wohnobjekten vermieden. Das könnte langfristig auch zu Wertverlusten führen.
- Für Bauherr*innen kann dies eine finanziell interessante Alternative sein, was sich aufgrund der aktuellen Marktlage momentan aber nicht so darstellt.

Aus diesen Aspekt heraus macht es Sinn, die Wohnbaupotenziale konkret für Bauwillige sichtbar zu

machen, also festzustellen und zu zeigen, wo in der Stadt Friesoythe überhaupt mögliche Baugrundstücke vorhanden sind.

Diese Information gibt die Stadt als Servicepunkt auf der Homepage bislang nur zu den Grundstücken, die von der Stadt selbst erschlossen und vermarktet werden.

Den Gemeinden wird durch § 200 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit der Veröffentlichung eines im Internet zugänglichen Baulandkatasters gegeben. Damit besteht eine Rechtsgrundlage, die Flächenpotenziale innerhalb der Siedlungsbereiche transparent zu machen. Immer mehr Gemeinden nutzen diese Möglichkeit, indem sie Baulückenkataster veröffentlichen (z.B. Bad Zwischenahn, Bad Nenndorf, Neustadt am Rübenberge...).

Die Verwaltung hat im Zuge der Projektvorbereitung die Flächen identifiziert, die

- nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)
- im Bereich einer Außenbereichssatzung (§ 35 BauGB)

für eine zusätzliche Wohnbebauung vorgesehen sind oder geeignet erscheinen.

Es wurde eine erste Karte erarbeitet, die auszugsweise der Vorlage beigefügt ist. Parallel wurde eine verwaltungsinterne Liste mit den Daten der Eigentümer*innen angelegt. Da die Daten für die Liste aus den Grundstücksregistern des Landes entnommen wurden, sind die Wohnanschriften der Eigentümer nicht immer aktuell.

Im Internet dargestellt wird bei Umsetzung des Projektes **nur** die Karte, die bereits fertig erstellt ist.

Zur Weitergabe von persönlichen Daten bedarf es der Zustimmung der jeweiligen Eigentümer*innen. Andere Kommunen haben dies über einen Link auf der Internetseite geregelt, den Eigentümer*innen nutzen können, um direkt ihre Einwilligung abzugeben. Dies hält die Verwaltung zum Start allerdings für zu vage, es ist nicht damit zu rechnen, dass sich viele Grundstückseigentümer hierauf melden. Es ist deshalb vorgesehen, alle Eigentümer der Flächen direkt anzuschreiben und um Einwilligung zu bitten. Begonnen werden soll dabei mit den Ortsteilen Altenoythe und Friesoythe.

Nach einer Veröffentlichung des Baulückenkatasters haben Bauwillige die Möglichkeit, die Potenzialgrundstücke zu erkennen und bei der Stadt weitere Informationen einzuholen. Je nach Haltung der Eigentümer wird die Stadt dann Auskunft geben. Erklären Eigentümer*innen von vornherein, dass ein Verkauf des Grundstücks nicht gewünscht ist, wird dies entsprechend berücksichtigt bzw. in der Karte dargestellt.

Natürlich bedarf das Baulückenkataster einer laufenden Überprüfung. Dies ist nicht sehr aufwändig, da alle Baugenehmigungen der Stadt zur Kenntnisnahme zugehen. Das kann dann genutzt werden, um die Karte und die Datenliste zu aktualisieren.

Bürgermeister

Anlagen

Liste Baulücken 2021

Altenoythe_ALKIS_Internet 11.2021

E-Damm Internet ALKIS 11.2021

Ellerbrock Internet ALKIS 11.2021

Friesoythe_ALKIS_Internet 11.2021

Gehlenberg_Neuvrees Internet ALKIS 11.2021

Kampe_K-Fehn Internet ALKIS 11.2021

Markhausen Internet ALKIS 11.2021

Neumarkhausen Internet ALKIS 11.2021

Neuscharrel Internet ALKIS 11.2021

Schillburg_Schwaneburg Internet ALKIS 11.2021

Thüle Internet ALKIS 11.2021