

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0059/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Gemeinsame Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses und des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses	08.03.2017	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Sachstand Baulückenbörse

Inhalt der Mitteilung

Ausgangslage für die Baulückenbörse ist das Wohnbaulandkonzept 2011, dessen Ziel eine nachhaltige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland ist. Die Baulückenbörse soll dazu beitragen, verstärkt Flächen im Innenbereich zu entwickeln. Dazu wurden unbebaute Grundstücke erfasst und online veröffentlicht. Die Kontaktaufnahme zwischen Bauinteressierten und Grundstückseigentümer erfolgt über die Stadtentwicklung, indem sie die Kontaktdaten der Interessenten an den Eigentümer weiterleitet.

Als Baulücken bezeichnet werden Grundstücke, die im Siedlungszusammenhang liegen und nach § 30 oder § 34 BauGB bebaut werden können. Für die Stadt sind Baulücken aus finanzieller Sicht interessant, da sie bereits erschlossen sind (Straße, Kanäle etc. sind vorhanden). Auch kommt es beispielsweise zu einer Durchmischung der Wohngebiete, wodurch der Altersdurchschnitt gesenkt werden kann, Wohngebiete langfristig attraktiv bleiben sowie Schul- und Kindergartenstandorte gesichert werden können. Ebenso ist aus ökologischer Sicht eine Bebauung von Baulücken sinnvoll. Durch die Bebauung dieser Flächen wird der Landschaftsraum geschont, da weniger, bisher oftmals landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Bauland umgewandelt werden müssen.

Im Zuge der Untersuchungen zum Wohnbaulandkonzept wurden zahlreiche unbebaute Grundstücke (Baulücken) im Innenbereich ermittelt, die im Rahmen der Baulückenbörse verstärkt einer Bebauung zugeführt werden sollten.

Vor Veröffentlichung der Baulückenbörse auf der städtischen Internetseite Anfang 2014 wurden rund 830 Grundstückseigentümer von rund 780 Baulücken angeschrieben und darüber informiert, dass ihr Grundstück, wenn sie nicht widersprechen, in die Baulückenbörse aufgenommen wird. Obwohl zahlreiche Eigentümer von ihrem Widerspruchsrecht in den letzten Jahren Gebrauch gemacht haben, bedeutet dies jedoch nicht, dass die Grundstücke nicht bebaut werden. Den immerhin 316 Baulücken sind mittlerweile bebaut oder werden dies zurzeit. Wie viele Baulücken aufgrund der Kontaktvermittlung durch die Stadtverwaltung bebaut werden konnten, kann nicht gesagt werden, da in der Regel keine Rückmeldung erfolgt. In der Baulückenbörse online sind nur noch 55 Baulücken (Stand Januar 2017) der ursprünglich 593 veröffentlichten Baulücken.

Während die Baulückenbörse vor allem im ersten Jahr auf großes Interesse bei Bauwilligen stieß, hat sich mittlerweile anscheinend herumgesprochen, dass der Erfolg recht gering ist. Dennoch melden sich immer noch wöchentlich Bauinteressierte bei der Stadtentwicklung auf der Suche nach einem Baugrundstück. Seit Veröffentlichung der Baulückenbörse waren es rund 160 Interessierte, für die insgesamt 1.225 Kontakte hergestellt wurden.

Die Gründe für das Bestehen einer Baulücke wurden Ende 2013/Anfang 2014 bei den Grundstückseigentümern abgefragt. Insgesamt haben 313 Eigentümer an der Umfrage teilgenommen. Die häufigsten genannten Gründe waren (Mehrfachnennungen möglich):

Grund	Anzahl Nennung
Die Fläche wird zurzeit für andere Zwecke benötigt (z.B. als Haus- oder Nutzgarten).	107
Grundstück ist für Erben vorgesehen.	103
Spätere Nutzung vorgesehen (z.B. Eigennutzung).	67
Das Grundstück dient als Kapitalanlage.	57
Kein Interesse an Verwertung der Fläche (z.B. Verkauf).	48

Fazit

Da der Druck auf den Wohnungsmarkt nicht nur in Bergisch Gladbach sondern in der gesamten Region in den letzten Jahren weiter zugenommen hat (Zunahme der Einwohner in der Region, Steigerung der Grundstückspreise und Mieten), ist es zwingend erforderlich neue Flächen am Siedlungsrand für Wohnbebauung auszuweisen. Selbstverständlich wird sich die Stadtverwaltung weiterhin bemühen, Reserven im Innenbereich zu aktivieren. Zahlreiche Beispiele der letzten Jahre zeigen, dass dies auch im größeren Umfang erfolgreich stattgefunden

hat (zum Beispiel an der Falltorstraße (alte Belgisch Schule), am Carl-Schutz-Weg (LVR-Gelände), an der Graf-Adolf-Straße, Zur Brücker Aue (altes Klärwerk), an der Heinrich-Böll-Straße oder im Hermann-Löns-Quartier).