

Was ist überhaupt ein Baulückenkataster und wozu ist es gut?

Diese Frage werden Sie sich vielleicht jetzt stellen. Wir hoffen, ihre Fragen in der nachfolgenden Erklärung bzw. Beschreibung beantworten zu können.

1. Anlass und Zielsetzung

Mit der Erstellung und Veröffentlichung des Baulückenkatasters der Stadt Schwelm soll ein Instrument zur Reaktivierung und Mobilisierung des im Stadtgebiet vorhandenen Baulandpotentials bereitgestellt werden. Das Baulückenkataster kann von Bauwilligen, Architekten und Maklern als Entscheidungshilfe genutzt werden und ist auch im Rahmen von Auskunftserteilungen und Bauberatungen durch die Verwaltung hilfreich. Es ist eine weitere Verbesserung des Services im Bereich Bauen und Wohnen. Schließlich wird auch erreicht, dass sich Lücken in bestehenden Baugebieten schließen und so die Ausweisung von Wohnbauflächen an der Peripherie der Stadt reduziert werden kann, die neben dem Flächenverbrauch auch mit hohem Investitionsaufwand seitens der Stadt verbunden ist.

2. Baulückenschließung

2.1 Städtebauliche Gründe

Baulücken werden in der Innenstadt und in Innenstadt-Randgebieten oft als Parkplätze, als Abstellflächen, für Verkaufskioske, aber auch als Schuttblatdeflächen verwendet. Lückengrundstücke erfüllen häufig in keiner Weise eine ihrem Wert entsprechende Aufgabe. Es handelt sich gelegentlich um funktionslose Räume, die erst wieder eine sinnvolle Aufgabe erhalten müssen.

Ist der Bebauungszusammenhang bei einer Blockrandbebauung unterbrochen, so trägt das Schließen einer Baulücke dazu bei, dass Lärmbelastungen vom Blockinnenbereich ferngehalten werden.

Von der Bebauung einer Baulücke können positive Impulse auf die Umgebung ausgehen.

Durch das Schließen von Baulücken lassen sich insbesondere dann, wenn ein Bebauungszusammenhang bei geschlossener Bebauung unterbrochen ist, positive gestalterische Wirkungen erzielen. Das Schließen der hässlichen „Zahnücke“ oder die Beseitigung von Brachflächen ist auch ein Beitrag zur Stadtpflege.

Die Innenentwicklung einer Stadt wird durch die Schließung von Baulücken gestärkt. Darin liegt nicht nur ein Beitrag zum Schutz des Freiraums. Auch viele Bürger wünschen, in der Nähe des Zentrums zu wohnen.

2.2 Ökologische Aspekte

Werden die vorhandenen Baulücken genutzt, so kann in gewissem Umfang auf eine Neuausweisung von Bauflächen verzichtet werden. Bei der Bebauung einer Baulücke wird kein bisher unberührter Bereich erstmals in Anspruch genommen. Die Eindämmung der Siedlungsentwicklung nach außen und der Schutz des Freiraums sind besonders wichtige Gründe für die Schließung von Baulücken – ein Zusammenhang, der eine wachsende städtebauliche und umweltpolitische Bedeutung gewinnt. Freiraum ist keine unbegrenzte Ressource.

2.3 Boden- und finanzwirtschaftliche Aspekte

Bei einer Mobilisierung der Baulücken wird das Baulandangebot vermehrt, vorhandenes Bauland wird besser als bisher genutzt. Für die Erschließung der Baulücken sind keine neuen Erschließungsflächen aufzuwenden. Beim Bauen auf klassischen Baulücken kann viel Fläche gespart werden, weil öffentliche Straßen schon vorhanden sind.

Nicht nur Flächen werden gespart, auch Erschließungskosten entstehen nicht. Wird am Stadtrand ein Gebiet erschlossen, so fallen hohe Erschließungskosten an. Werden Baulücken geschlossen, so können von der Gemeinde längst erbrachte Aufwendungen dagegen endlich wirksam werden. Beiträge in erheblicher Größenordnung können gespart werden.

Nicht nur die vorhandene technische, sondern auch die bestehende soziale Infrastruktur, z. B. Schulen und Kindergärten, wird besser ausgenutzt.

Durch ein vermehrtes Angebot kann sich eine gewisse Entspannung auf dem Grundstücksmarkt ergeben, die sich unter Umständen auch auf die Bodenpreise auswirkt.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind im „öffentlichen“ Baulückenkataster gemäß § 200 BauGB keine Angaben über Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzer des untersuchten Grundstückes enthalten.

Grundsätzlich entbindet die Darstellung der Grundstücke im Baulückenkataster nicht davon, eine Baugenehmigung für das in Frage stehende Grundstück zu beantragen.

Das Baulückenkataster ist eine Erweiterung des Services im Bereich „Planen Bauen Umwelt“ und stellt Interessierten die in Schwelm verfügbaren, bebaubaren Grundstücke vor.

Die Erfassung der Baulücken erfolgte auf der Grundlage von Katasterkarten, dem Flächennutzungsplan, sowie einer umfassenden Ortsbegehung. Zur Eintragung der Daten des Planungsrechtes wurden die vorhandenen Bebauungspläne (§ 30 BauGB) herangezogen und in Gebieten ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB) wurde die tatsächliche Bausituation beurteilt. Trotz flächendeckender Erhebung kann das Baulückenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Es ist außerdem nicht auszuschließen, dass Baulücken zwischenzeitlich bereits bebaut worden sind.

Ansprechpartnerin

Frau A. Schmidt

e-mail: a.schmidt@schwelm.de

Tel.: 02336/801-341