



Stadt Burgdorf  
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	<b>2011 0940</b>
Datum:	12.05.2011
Fachbereich/Abteilung:	3.1/61
Sachbearbeiter(in):	Imke Herbst
Aktenzeichen:	61 15 - 03

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Betreff: Innenentwicklung, Baulücken**

**Beratungsfolge:**

	Datum	TOP	abweich. Beschluss	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	20.06.2011					
Verwaltungsausschuss	28.06.2011					

<b>Finanz. Auswirkungen in Euro</b>		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten:	€		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss empfiehlt dem Verwaltungsausschuss, den unten formulierten Beschluss zu fassen.
2. Der Verwaltungsausschuss beauftragt den Bürgermeister, zur Förderung der Innenentwicklung insbesondere in der Kernstadt die in der Vorlage dargestellte Vorgehensweise weiter zu verfolgen.

(i.V. Strecker)

### **Sachverhalt und Begründung:**

Die Nutzung innerörtlicher Baulandpotentiale hat viele Vorteile, dies sind z.B.:

- bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur – dadurch langfristig geringere Unterhaltungskosten je Einwohner,
- zentrale Lage, kurze Wege – dadurch Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs und geringere Kosten für den individuellen Verkehr,
- Vermeidung von Eingriffen in Natur- und Landschaft und Erhalt fruchtbarer Ackerböden.

Als Zielsetzungen der Siedlungsentwicklung in der Kernstadt stellt auch das ISEK<sup>1</sup> an erste Stelle (s. ISEK S. 87):

- Innenentwicklung verstärken,
- Bestand sanieren, modernisieren und qualifizieren,
- Städtebauliche Ergänzungen als bauliche Verdichtungen umsetzen:  
Baulücken, kleinteilige Ergänzungen, untergenutzte Bereiche, Blockinnenbebauung, Umnutzung.

Für eine Konkretisierung und Realisierung dieser Innenentwicklungsziele wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

1. die **Aufstellung eines Baulücken-/Innenentwicklungskatasters** für den Bereich der Kernstadt. Die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale stellt die Grundlage eines systematischen Flächenmanagements dar.
  - a) Erfassung der § 30er Baulücken<sup>2</sup> (Baurechte über Bebauungsplan vorhanden), kurzfristig möglich, da einfache Beurteilung der baurechtlichen Situation. Weite Bereiche der Kernstadt werden abgedeckt (s. Anlage 1).
  - b) Erfassung der Innenentwicklungsflächen (keine Baurechte vorhanden), Identifizierung von Flächen im Innenbereich, auf denen Baurechte ausgewiesen werden könnten.
    - b 1) in Gebieten mit Bebauungsplan (Bsp. s. Anlage 2). Baurechte könnten über eine Änderung des Bebauungsplans geschaffen werden.
    - b 2) im sonstigen Innenbereich ohne B-Plan (Bsp. s. Anlage 3). Baurechte könnten über Neuaufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.
  - c) Erfassung der § 34er Baulücken<sup>3</sup> (Baurechte vorhanden, aber kein Bebauungsplan), nur mittel- bis langfristig möglich, da aufwändige Beurteilungen der baurechtlichen Situation erforderlich.
  - d) In weiteren Schritten könnten erfasst werden:
    - in Bezug auf die Flächengröße, die Höhe baulicher Anlagen oder die Art der Nutzung geringfügig genutzte Flächen,
    - vollständig brachliegende Flächen und leerstehende (Wohn-)Gebäude, Brachflächen mit Restnutzung, Flächen mit absehbarer Nutzungsaufgabe.
2. die **Entwicklung von Strategien zur Mobilisierung** der Innenentwicklungspotentiale. Als Instrumente kommen z.B. in Frage:  
für Baulücken
  - a) Befragung der Eigentümer von Baulücken, um Informationen über deren Interessenlage und Verkaufsbereitschaft zu gewinnen (Bsp. s. Anlage 4).
  - b) Beratungsangebote an die Eigentümer zu bestehenden Baurechten.
  - c) Aufbau einer internetbasierten Baulandbörse als Service für verkaufsbereite Eigentümer von Baulücken und Interessenten.
  - d) Veröffentlichung eines Baulückenkatasters entsprechend § 200 Abs. 3 BauGB<sup>4</sup> (Widerspruchsrecht der Eigentümer).

<sup>1</sup> Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Innenstadtkonzept, Ratsbeschluss 26.08.2010

<sup>2</sup> § 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

<sup>3</sup> § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

<sup>4</sup> § 200 Abs. 3 BauGB „Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentli-

#### für Innenentwicklungsflächen

- a) Eigentümeransprache und Öffentlichkeitsarbeit, um interessierte Nachbarschaften für die Entwicklung (Bauleitplanung) von Innenentwicklungsflächen zu bilden.
- b) Einwohnerversammlungen zur Vorstellung von Entwicklungsoptionen.
- c) (Freiwillige) Umlegungsverfahren zur Erschließung von Innenentwicklungsflächen.

**Schwerpunkt der Bearbeitung** soll die Mobilisierung/Innenentwicklung von **Flächen für den Wohnungsbau** sein. Darüber hinaus kommen auch Flächen für kleinteilige Gewerbebetriebe in Mischgebieten in Betracht.

In Gewerbegebieten stellt sich die Situation hingegen wie folgt dar:

- Baulücken dienen vielfach der durchaus sinnvollen Flächenbevorratung für spätere Erweiterungen.
- Leer stehende Gewerbeimmobilien sind der Verwaltung i.d.R. bekannt und werden von der Wirtschaftsförderung in die Ansiedlungsberatung einbezogen.
- Die geringe Anzahl gewerblicher Brachflächen ist der Verwaltung ebenfalls bekannt. Zum Teil sind diese Flächen bereits überplant worden, z.B. ehemaliges Entzinnungswerk.

**Grenzen der Innenentwicklung:** Ziel kann nicht das Aktivieren und Vermarkten aller vorhandenen Brach- und Freiflächen sein. Zum einen gilt es, Reserven für künftige Entwicklungen zu bewahren, zum anderen sollten beispielsweise Frischluftschneisen und (ökologisch) hochwertige Freiräume erhalten bleiben. Die Besonderheiten jedes Einzelfalles müssen in der Interessensabwägung angemessen gewürdigt werden.

#### **Anlagen:**

1. Gebiete mit Bebauungsplan, Kernstadt, schraffiert sind die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne.
2. Beispiel für Innenentwicklungsflächen innerhalb eines Gebietes mit Bebauungsplan, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 0-4 „Raabeweg/Berliner Ring“ überlagert mit aktueller ALK<sup>5</sup>. Schraffiert sind mögliche Innenentwicklungsflächen, die außerhalb der festgesetzten Baufelder liegen. Die Baufelder werden durch die vorderen zur Straße orientierten Baulinien (rot) und die rückwärtigen Baugrenzen (blau) gebildet.
3. Beispiel für eine Innenentwicklungsfläche innerhalb eines Gebietes ohne Bebauungsplan, Luftbild überlagert mit aktueller ALK<sup>5</sup>. Schraffiert sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche, in denen derzeit keine Baurechte für Wohngebäude bestehen. Entlang der Straßenzüge bestehen Baurechte nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Für die nordöstlich und südwestlich angrenzenden Gebiete (grau bzw. blau hinterlegt) liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor.
4. Beispiel für eine schriftliche Eigentümerbefragung (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt)

---

chen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen“.

<sup>5</sup> Automatisierte Liegenschaftskarte