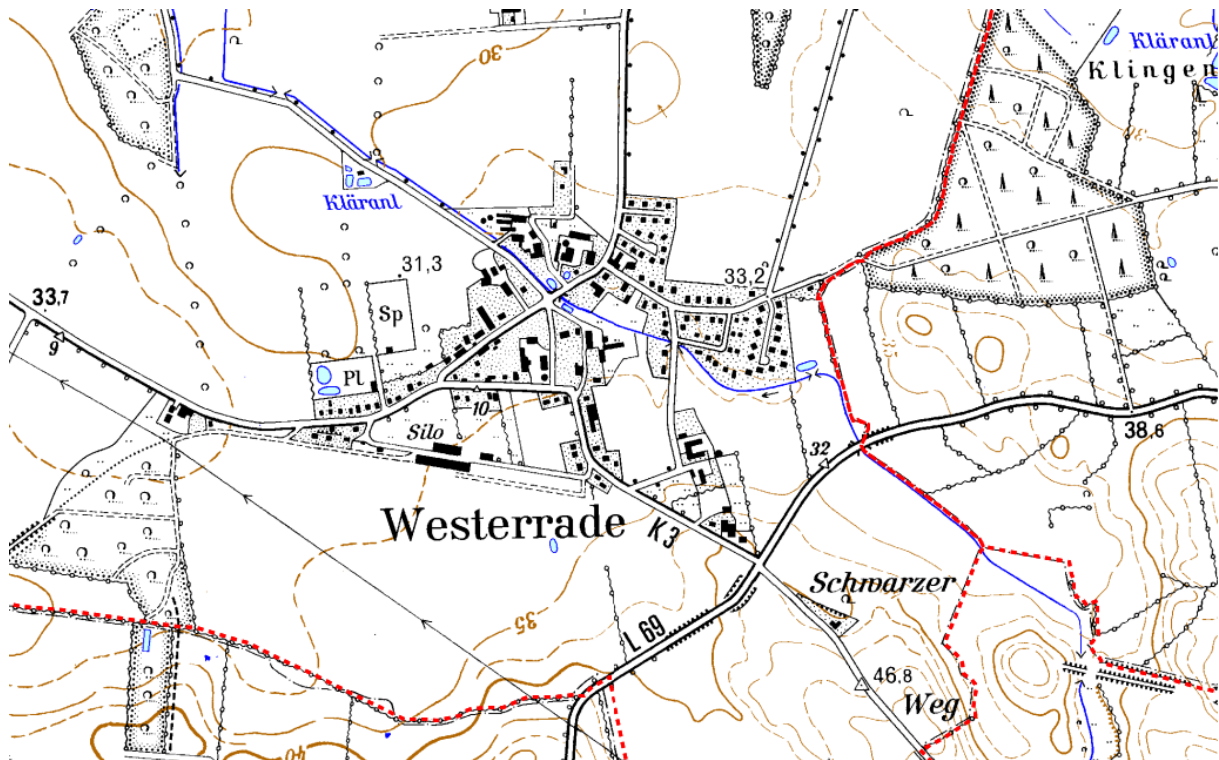


Gemeinde Westerrade

Baulückenerfassung

Begründung



Stand: August 2015

Allgemeines

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsausdehnung durch Flächenneuanspruchnahme zu begrenzen. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Vor der Ausweisung neuer Bauflächen mittels einer Bauleitplanung, ist die Gemeinde daher gehalten zunächst zu prüfen, ob die Bedarfe an Bauland nicht über Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden können. Dies erfolgt in der Regel über die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale und eine Klärung der Verfügbarkeiten.

Zu den Maßnahmen der Innentwicklung gehören:

- das Schließen von Baulücken,
- die Nachverdichtung,
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Neunutzung von Leerständen.

Anlass

In den vergangenen Jahren hat es immer wieder Nachfragen nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gegeben. Vielfach waren es Kinder von Ortsansässigen oder ehemalige Ortsansässige, aber auch Ortsfremde, die die dörfliche Struktur und die ländliche Umgebung von Westerrade schätzen.

Die im Ort gelegenen Bebauungspläne 1 bis 4 sind bereits seit längerem weitestgehend bebaut und die noch vorhandenen Bauflächen in den Plangebieten stehen eigentumsbedingt nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Auch die sonstigen potenziell geeigneten Flächen innerhalb der Innenbereichssatzungen, befinden sich in Privateigentum und waren bisher auf dem freien Markt nicht verfügbar bzw. kommen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für eine Bebauung nicht in Betracht. Somit konnte den meisten Nachfragen nicht abgeholfen werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 28.06.1992 stellt östlich der Bahnhofstraße eine Wohnbaufläche dar. Diese steht jedoch für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Methodik

Die Darstellung der vorhandenen Baulücken erfolgt in einer Karte im Maßstab 1:2.500. Zunächst wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgewertet und die Wohnbaureserven aus rechtskräftigen Bebauungsplänen ermittelt. Diese wurden in die Karte der Baulückenerfassung übertragen.

Angepasst an die dörfliche Struktur der Gemeinde wurde für die potenziellen Baugrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgelegt. Mittels Flurkarten- und Luftbilddauswertung wurden die potenziellen Baulücken ermittelt. Ergänzend erfolgte der Abgleich mit den Belangen der Landwirtschaft und des Naturschutzes. Die so ermittelten Flächen wurden vor Ort geprüft, um die standortspezifischen Besonderheit berücksichtigen zu können. Dabei wurden insbesondere auch prägende Grünflächen aufgenommen. Ebenso wurden Gartenflächen berücksichtigt, deren Bebauung nur mit der Beseitigung vorhandener Nebenanlagen ermöglicht werden könnte oder für deren Bebauung die Gärten annähernd vollständig aufgegeben werden müssten. Diese Flächen wurden nicht als potenzielle Bauflächen dargestellt. Ferner wurde das Gemeindegebiet auf Leerstände und Siedlungsbrachen untersucht.

Anschließend wurde die Verfügbarkeit der Flächen für den freien Markt bei den Eigentümern abgefragt. Die Abfrage erfolgte differenziert in „Fläche steht zur Verfügung“, „Fläche steht mittelfristig zur Verfügung“ und „Fläche steht langfristig zur Verfügung“. Zusätzlich wurde abgefragt, ob die verfügbaren Flächen für den freien Markt angeboten werden oder ob eine Bebauung nur für den Eigenbedarf in Betracht kommt.

Ergebnis

Die Prüfung potenziell vorhandener Bauflächen ergab 9 Baulücken. Von diesen Baulücken stehen langfristig 5 zur Verfügung, die alle dem Eigenbedarf vorbehalten sind.

Leerstände und Brachflächen sind nicht vorhanden.

Gemeinde Westerrade
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Westerrade, den