



**Situation Wohnbaugrundstücke in Wipperfürth
Anfrage der SPD Fraktion vom 18.05.2015**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	10.06.2015	Kenntnisnahme

Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:

**1. Wie stellt sich die aktuelle Situation an Wohnbaugrundstücken in Wipperfürth dar?
Dörflicher Bereich – Städtischer Bereich**

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden genügend Reserveflächen für eine potentielle Wohnbebauung durch Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen geschaffen. Dies betrifft nicht nur den Innenstadtbereich, sondern auch explizit alle sieben Kirchdörfer. Intention war es, allen Kirchdörfern Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ging man noch von einem Bevölkerungswachstum aus. Entsprechend wurden die Reserveflächen für Wohn- und Mischbauflächen großzügig mit mehr als 76 ha bemessen. In der Realität sieht es allerdings so aus, dass die Bevölkerungszahlen stagnieren, bzw. sogar abgenommen haben.

Wie auch in der Begründung des Antrages formuliert, ergibt eine Darstellung im Flächennutzungsplan alleine noch kein Baurecht, sondern erst der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, ein Grundstück zu bebauen. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind ca. 13 ha der dargestellten Reserveflächen durch Bauleitplanung entwickelt worden. Entsprechend sind noch ausreichend Flächen als Reserve vorhanden.

2. Wie viele Baugrundstücke bzw. welche Gesamt Netto Wohnbaufläche sind noch verfügbar und haben Bebauungsqualität? Dörflicher Bereich – Städtischer Bereich

Es muss unterschieden werden zwischen Baulücken, also Grundstücken die auf Grund ihrer Lage im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder innerhalb von Ortslagen- bzw. Außenbereichs-satzungen liegen und Baugrundstücken innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Die Verwaltung kann lediglich Aussagen zu der Anzahl von Baugrundstücken innerhalb von Bebauungsplänen machen, da andere Baugrundstücke sich ausschließlich in Privatbesitz befinden und keine Angaben über Verfügbarkeit vorliegen.

Zu den sich in der Vermarktung befindenden Bebauungsplänen liegt folgender Informationsstand vor:

Dörflicher Bereich:

- BP Nr. 34 Kreuzberg Lehmkuhlen

Die Rechtskraft der sechsten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen Ende 2012 ermöglichte die Vermarktung von 13 Baugrundstücken mit einer Wohnbaufläche von insgesamt 5758 m². Nachdem ein Erschließungsträger die Vermarktung erfolglos eingestellt hat, vermarktet nun der Grundstückseigentümer selber. Nach Informationen der Stadt sind derzeit ungefähr die Hälfte der Baugrundstücke vermarktet.

- BP Nr. 35 Kreuzberg-Oberscheveling

Der Bebauungsplan hat bereits 1982 Rechtskraft erhalten. Da der Eigentümer aber bislang nicht vermarkten wollte, stehen in diesem Bereich noch ca. 19 Bauplätze mit einer Fläche von ca. 11.000 m² zur Verfügung.

- BP Nr. 94 Wipperfeld – Felderweg

Der Bebauungsplan hat Ende 2014 Rechtskraft erhalten. Derzeit laufen die Abstimmungen zur Erstellung des Erschließungsvertrages. Danach wird die private Erschließungsgemeinschaft mit dem Bau der Erschließungsanlagen beginnen und auch selber vermarkten. Es stehen ca. 10 Bauplätze zur Verfügung.

- BP Nr. 101 Am Buschfelde

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 18.03.2015 wurde der Antrag der WEG mbH zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in das Verfahren gegeben. Es sollen dort voraussichtlich 7 Grundstücke mit einer Wohnbaufläche von ca. 3900 m² über die WEG mbH erschlossen und vermarktet werden. Es liegen bereits vier Grundstücksreservierungen vor.

Städtischer Bereich:

- BP Nr. 48.3 b Neyemündung

Die Erschließungsanlage mit 6 Grundstücken ist seit 2011 abgenommen; die Flächen müssen noch eigentumsmäßig auf die Stadt umgeschrieben werden. Es befinden sich keine freien Bauplätze mehr im Baugebiet, das letzte Bauvorhaben wird derzeit realisiert.

- BP Nr. 67.2 Felderhofer Kamp

Nach dem Wissensstand der Verwaltung sind im Bebauungsplangebiet alle Grundstücke verkauft. Allerdings sind noch nicht alle Grundstücke bebaut bzw. beplant.

- BP Nr. 85 Auf dem Silberberg

Die Erschließung des Wohnbaugebietes ist abgeschlossen. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind abgenommen. Unverändert steht bis heute die Vermarktung eines der insgesamt 12 Wohngrundstücke aus. Dies gestaltet sich aufgrund der Hanglage und der Nordausrichtung schwierig.

- BP Nr. 90 Neyetal

Die WEG mbH erschließt über einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer, der kath. Kirchengemeinde St. Nikolaus, hier 20 Bauplätze. Aktuell sind hiervon 9 Grundstücke verkauft und 2 reserviert. Flächenmäßig entspricht dies 6.173 m² von insgesamt 10.944 m² ohne öffentliche Erschließungsbereiche. Die Grundstücksvermarktung erfolgt sowohl über die Kirche, als auch die Kreissparkasse Köln und den Immobilienservice Schmitz.

- BP Nr. 99 Leuchtenbirkener Weg

Der Bebauungsplan ist 2014 auf Antrag der vier Grundstückseigentümer aufgestellt worden. Es sind vier Baugrundstücke entstanden, welche derzeit aber nicht vermarktet werden. Es handelt sich um eine Wohnbaufläche von ca. 4400 m².

3. Ist der Verwaltung bekannt, ob und wenn ja in welchem Maß es Leerstände gibt – Einzelhäuser, Mietwohnungen?

Nein. Der Verwaltung liegen darüber keine Statistiken vor. Leerstände müssen nicht gemeldet werden und da die Häuser und Wohnungen in unterschiedlichen Privatbesitzen sind, werden sie nicht an einer zentralen Stelle aufgelistet. Die Stadt selber besitzt keine Objekte, die auf dem freien Wohnungsmarkt vermarktet werden.

4. Wie ist die Entwicklung der Baugenehmigungen für Wohnen, differenziert nach Einzelhaus, Doppelhaus, Mehrgeschossigkeit, Mietwohnungsbau?

Eine eindeutige Entwicklung über die letzten Jahre lässt sich an Hand der Statistik der Baugenehmigungen nicht erkennen. Die in der Tabelle aufgeführten Daten zu den Baugenehmigungen (siehe Anlage 2) entstammen dem Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW). Die dargestellten Zahlen schwanken zwar teilweise stark zwischen den Jahren, insgesamt betrachtet lässt sich dadurch aber kein Trend ablesen. In der Statistik wird nicht zwischen Einzelhaus, Doppelhaus usw. unterschieden, sondern die Anzahl der Wohnungen ist das Kriterium. Es wird lediglich eine Unterscheidung in Wohngebäude (diese Gebäude dienen ausschließlich dem Wohnen) und Nichtwohngebäude (diese Gebäude dienen nicht allein ausschließlich dem Wohnen – beispielsweise Geschäftshäuser mit zusätzlicher Wohnnutzung oder Gewerbegebäude mit Betriebsleiterwohnungen usw.) vorgenommen. Anhand der Baugenehmigungen kann man nicht erkennen, ob es sich um Mietwohnungsbau handelt. Es muss in den Antragsunterlagen nicht angegeben werden, ob die Wohnungen zukünftig vermietet oder als Eigentumswohnungen veräußert werden sollen oder selbst genutzt.

Die zuständige Administratorin für das Programm ProBAUG bei der Hansestadt Wipperfürth fällt derzeit krankheitsbedingt für längere Zeit aus. Entsprechend konnten die Daten aus dem von der Bauverwaltung genutzten Programm zur Beantwortung dieser

Anfrage nicht verwendet werden. Über die Baugenehmigung hinaus besteht noch die Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung. Diese kann dann von den Bauherren in Anspruch genommen werden, wenn sich das Bauvorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes befindet und die vorgegebenen Festsetzungen alle eingehalten werden. Die Anzahl der Genehmigungsfreistellungen sind in der in der Anlage dargestellten Statistik bereits mit eingerechnet.

Anlagen:

Anlage 1: Anfrage der SPD-Fraktion vom 18.05.2015

Anlage 2: Statistik über Baugenehmigungen