

# Baulückenkataster (Teil 1)

Baulücken in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, Städtebaulichen Verträgen, Vorhaben- und Erschließungsplänen und anderen Satzungsbereichen

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen besteht auf Grund der immer kleiner werdenden Haushalte sowie der stetig wachsenden Wohn- und Gewerbeflächenansprüche auch weiterhin ein Bedarf an Bauflächen. §

## Was ist eine Baulücke?

Baulücken sind „unbebaute Grundstücke – es können auch mehrere Grundstücke oder Teile von Grundstücken sein – die an einer im übrigen bebauten, tatsächlich im wesentlichen fertig gestellten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen, aber dennoch den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen. Sonstige Erschließungsanlagen und Erschließungseinrichtungen müssen in ausreichendem Umfang vorhanden sein oder ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden können.“ (Definition von Schmidt-Eichstaedt / 2000)

1a (2) BauGB mahnt zu Recht einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden an und erwähnt als eine Maßnahme zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme die Nachverdichtung. Für eine nachhaltige Stadtentwicklung, bei der die städtebauliche Innenentwicklung eine wesentliche Rolle spielt, ist die Schließung von Baulücken somit eine gute Möglichkeit Bauflächen bereit zu stellen. Vor allem die bessere Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen ist ein wichtiger Grund, die Schließung von Baulücken im innerstädtischen Zusammenhang zu verfolgen. Für diejenigen, die planen eine Baulücke zu bebauen, ist die Lage des Baugrundstückes, in einem bereits gewachsenen Gebiet, in dem das Wohnumfeld bereits eine sichtbare Gestalt angenommen, eine nicht zu unterschätzende Stärke.

Gemäß § 200 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde die sofort oder in absehbarer Zeit bebaubaren Flächen in Karten und/oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen,

der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält. Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Bauinteressenten können das Baulückenkataster zur Grundstückssuche nutzen.

Die Verwaltung hat anhand von Luftbildern die Baulücken gemäß der Definition der Stadt Fröndenberg identifiziert und in ein Geoinformationssystem eingearbeitet.

Die hier ermittelten „**klassischen Baulücken**“ bestehen aus ein oder zwei unbebauten Grundstückspartellen in einer ansonsten geschlossenen Bebauung und voll erschlossenen Straße. Die Baulücke ist ohne weitere Erschließungs- oder Bodenordnungsmaßnahmen kurzfristig bebaubar (Baurechtssicherheit). Die kleinste Baulücke hat in Fröndenberg eine Größe von 258 m<sup>2</sup>, 65 % sind aber größer als 500 m<sup>2</sup>, 6 % haben eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> und mehr.

Insbesondere die Darstellung vorhandener Bebauungspotentiale in den (Neu-) Baugebieten ist ein Weg die Nachfrage nach weiterem Bauland auf das vorhandene Potential zu lenken. Daher werden hier zunächst nur die Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, Städtebaulichen Verträgen, Vorhaben- und Erschließungsplänen und anderen Satzungsbereichen in denen die Bebauung detailliert geregelt wird, öffentlich dargestellt. Von den dargestellten Baulücken liegt von allen Eigentümern das Einverständnis zur Veröffentlichung vor.

Das Baulückenkataster (Teil 1) kann über das „Geoportal Fröndenberg“ der Stadt Fröndenberg/Ruhr ([www.froendenberg.de](http://www.froendenberg.de)) aufgerufen werden.

Darüberhinaus können die Unterlagen zu den Öffnungszeiten der Verwaltung im Fachbereich 3 Team Planen Bauen Tiefbau, Rathaus II, 1. Obergeschoss Zimmer 21 eingesehen werden. Nutzer des Katasters erhalten bei der Stadtverwaltung unter Angabe der Baulückennummer alle relevanten Informationen. Die Kontaktaufnahme zwischen dem Bauinteressenten und dem Eigentümer der Baulücke erfolgt über die Stadt-

verwaltung Fröndenberg. Die Weitergabe von Informationen über den Grundstückseigentümer erfolgt nur mit Einverständnis der Eigentümer selbst.

Die Öffnungszeiten der Planungsabteilung: Montags bis mittwochs 8:30 - 12:00 /13.30 - 16:00 Uhr, donnerstags 8:30 - 12:00 Uhr / 13:30 - 17:00 Uhr und freitags 8:30 - 12:00 Uhr.

## **Ansprechpartner(innen)**

### **Frau Martina Garder-Manz**

Rathaus 2 (Obergeschoss, Raum 22)

E-Mail: [M.Garder-Manz@froendenberg.de](mailto:M.Garder-Manz@froendenberg.de)

Telefon: 02373/976-327

[zum Kontaktformular](#)

### **Frau Annette Korte**

Rathaus 2 (Erdgeschoss, Raum 12)

E-Mail: [A.Korte@froendenberg.de](mailto:A.Korte@froendenberg.de)

Telefon: 02373/976-299

[zum Kontaktformular](#)

### **Hinweise**

Das Baulückenkataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, insbesondere weil es jedem Grundstückseigentümer erlaubt ist, Widerspruch gegen die Veröffentlichung seines/seiner Grundstücke(s) einzulegen. Es ist außerdem nicht auszuschließen, dass Baulücken zwischenzeitlich bebaut worden sind. Ebenfalls erfolgt die Aufnahme in das Baulückenkataster ohne Gewähr für eine tatsächliche, sofortige Bebaubarkeit der Grundstücke. Die zu den Baulücken aufgeführten Angaben zum Planungsrecht dienen nur als Hinweis. Sie geben nicht das vollständige Planungs- und Baurecht wieder. Die gesetzliche Grundlage für die Erarbeitung und die Pflege eines Baulückenkatasters bildet § 200 (3) BauGB. Gleichzeitig sind hier die Widerspruchsrechte der Grundstückseigentümer geregelt.

Das Widerspruchsverfahren wurde in der Zeit vom 28.06.bis 29.07.2013 durchgeführt. In diesem Zeitraum hatten die Eigentümerinnen und Eigentümer die Möglichkeit der Aufnahme ihres Grundstückes in das Kataster zu widersprechen. Wenn Sie als Grundstückseigentümerin oder -eigentümer nicht in dem Baulückenkataster erscheinen wollen, dann rufen Sie uns an und wir werden Ihren Wunsch schnellstmöglich umsetzen.

Hier können Sie direkt mit der [Kartenanwendung](#) beginnen.