

# Antrag der CDU-Fraktion im Rat der Sennegemeinde Hövelhof



**CDU-Fraktion**  
im Rat der Sennegemeinde Hövelhof

Udo Neisens  
Bauernweg 15  
33161 Hövelhof

☎ 05257/932325  
☎ 0172/5316357  
post@udo-neisens.de  
[www.cdu-hoevelhof.de](http://www.cdu-hoevelhof.de)

5. April 2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Berens,

im Namen der CDU-Fraktion im Rat der Sennegemeinde Hövelhof übermittle ich einen Antrag der CDU-Fraktion im Rat der Sennegemeinde Hövelhof zur Beratung im zuständigen Fachausschuss und der Ratssitzung:

## **Leitlinien zur Entwicklung von Bauland zwecks Schaffung von Wohneigentum in der Sennegemeinde Hövelhof (Baulandleitlinie)**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Sennegemeinde Hövelhof bekennt sich zur Entwicklung und Ausweisung von Baugebieten auf dem Gebiet der Sennegemeinde Hövelhof. Damit soll bedarfsgerecht die Nachfrage nach Bauland aus der örtlichen Gemeinschaft befriedigt werden. Die Neuausweisung von Bauflächen soll die dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Sennegemeinde Hövelhof ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt. Gerade junge Familien wünschen eine Baumöglichkeit im eigenen Ort und damit die Bildung von Wohneigentum. Dabei wird auch weiterhin eine angemessene Baulandentwicklung in den Ortsteilen angestrebt.
2. Ziel der gemeindlichen Baulandpolitik der Gemeinde Hövelhof war es in der Vergangenheit und muss es auch in der Zukunft bleiben, der heimischen Bevölkerung die Möglichkeit zum Erwerb eines preisgünstigen Wohnbaugrundstücks zu bieten. Die Voraussetzungen zur unmittelbaren Vermarktung von Wohnbaugrundstücken an Kaufinteressenten durch die Kommune sind durch den Ratsbeschluss vom 26.03.1998 bestätigt worden. Nach diesem Ratsbeschluss wird Baugelände im Gemeindegebiet nur noch dann ausgewiesen, wenn die betreffenden Grundstücke, zumindest aber große, preisregulierende Teilflächen, sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Der Rat der Sennegemeinde Hövelhof bekräftigt diesen Ratsbeschluss.
3. Der Rat der Sennegemeinde Hövelhof bekennt sich zur Öffnung des Bauens in zweiter Reihe. Da, wo er von der Mehrheit der Anwohner gewünscht wird und es städtebaulich vertretbar ist, sollen die baurechtlichen Möglichkeiten ggfs. durch Veränderungen der Bebauungspläne geschaffen. Die Verfahrenskosten werden durch die Vorhabensträger getragen.
4. Mit dem Instrument der Außenbereichssatzung soll insbesondere das generationenübergreifende Bauen im Außenbereich ermöglicht werden. Im Rahmen von Ausweisungen von Außenbereichssatzungen ist dabei durch geeignete Instrumente sicherzustellen, dass insbesondere Familienangehörige Begünstigte eines Aufstellungsverfahrens ist. Die Begünstigung von Grundstückseigentümern zwecks privater Vermarktung ist mit geeigneten Mitteln auszuschließen.
5. Zahlreiche Baugebiete im Innenbereich der Sennegemeinde Hövelhof sind nicht überplant. Baurecht kann dort über den § 34 BauGB geschaffen werden. Die Gemeindeverwaltung wird zur

Wahrung des sozialen Friedens in den Quartieren beauftragt, einen Vorschlag zur Überplanung der relevanten Baugebiete vorzulegen. Diese Priorisierungsliste ist dem BUA vorzulegen und von diesem zu beschließen. Ziel soll es unter Berücksichtigung vorhandenen Ressourcen sein, jedes Jahr einen Bebauungsplan zu bearbeiten.

### **Begründung:**

#### Zu Ziffer 1

Bereits heute zeichnet sich eine Überzeichnung des Angebotes an Bauflächen im Baugebiet „Portemeiers Kreuz“ ab. Die Nachfrage nach Baugrund soll auch in den nächsten Jahren dabei bedarfsorientiert und maßvoll befriedigt werden.

#### Zu Ziffer 2

Bereits seit dem Jahr 1998 steuert die Sennegemeinde Hövelhof die Entwicklung von Bauland nur insoweit, als dass die entsprechenden Grundstücke mehrheitlich in kommunaler Hand gehalten werden. So kann die Entwicklung von Infrastruktur gesteuert und finanziert werden. Diese grundlegende Entscheidung wird bekräftigt und erneuert und in der Baulandleitlinie fixiert.

#### Zu Ziffer 3

Erste Erfahrungen mit dem „Bauen in zweiter Reihe“ sind gesammelt worden. Dort wo es im Quartier eine hohe Akzeptanz findet und es städtebaulich vertretbar ist, soll es auch fortgesetzt werden.

#### Zu Ziffer 4

Die Außenbereichssatzung ermöglicht gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Schaffung von Baurecht im Außenbereich. Bedingt durch die historische Entwicklung der Sennegemeinde Hövelhof ist Bauland von außen nach innen geschaffen worden. Politisches Ziel der Außenbereichssatzungen soll es dabei sein, Baurecht für Familienangehörige und damit ein generationenübergreifendes Wohnen zu schaffen. Das konnte nicht in allen Fällen sichergestellt werden. Zur Wahrung des sozialen Friedens in den Außenbereichen erfolgt eine Schärfung des politischen Willens.

Neben den baurechtlichen Voraussetzungen ist zukünftig durch die Gemeindeverwaltung sicherzustellen, dass der Vorhabensträger auch den Zielvorgaben des generationenübergreifenden Bauens folgt. Rechtlich soll sich der Vorhabensträger mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB binden.

#### Zu Ziffer 5

In zahlreichen Baugebieten des Innenbereiches Hövelhofs existieren keine qualifizierten Bebauungspläne. Eine Bebauung ist dann zulässig wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt. Das heißt, das geplante Gebäude muss vom Baustil, der Größe und der Anordnung auf dem Grundstück zur Straße in das Umfeld passen. Das führt insbesondere bei Veränderungen der Eigentümer und damit verbundenen neuen Vorhaben zu für die Nachbarn überraschenden Entwicklungen. Wir beobachten, dass Vorhabensträger durchaus geschickt eine maximale Bebauung auf Flächen erreichen, die die Quartiere und Siedlungsstrukturen nachhaltig verändern. Insbesondere zur Wahrung des sozialen Friedens in den Wohnquartieren bedarf es einer Überplanung in den entsprechenden Siedlungen.

Mit der Erstellung eines Bebauungsplanes in diesen gewachsenen Siedlungsbereichen können sozialverträgliche Regelungen unter Beteiligung der Bürger erarbeitet werden. Die Gemeindeverwaltung soll zunächst die betroffenen Siedlungsbereiche identifizieren und eine Priorisierungsliste erarbeiten. Diese Prioritätenliste ist dem zuständigen BUA vorzulegen und von diesem zu beschließen. Unter Berücksichtigung vorhandener Ressourcen sollen dabei jedes Jahr 1 Plangebiete überplant werden.

Udo Neisens  
Fraktionsvorsitzender