CSU

Ortsverband Ottensoos

Artikel vom 01.11.2016

Bürgermeister Falk zum Thema

Wohnraum-Entwicklung: Welchen Weg wollen wir in Ottensoos?

Im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen als anerkannte Asylbewerber wird in Politik und Medien verstärkt das Fehlen von (bezahlbaren) Wohnungen kritisiert und eine Verbesserung der Situation durch Wohnbauprogramme gefordert. Dabei darf aber nicht übersehen werden, dass es generell mehr Menschen in unserem Land geben wird, die Probleme haben, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Anfragen nach Baugrund, Eigentums- und Mietwohnungen können auch in Ottensoos oft nicht befriedigt werden. Flächen- und Gebäuderessourcen sind manchmal nicht ohne weiteres verfügbar: Dabei kann im Wesentlichen nach 3 „Typen" unterschieden werden:

1. Flächen, die überwiegend am Ortsrand im sog. „Außenbereich" liegen, nicht erschlossen, noch ohne (qualifiziertes) Baurecht und damit nicht bebaubar sind („Baulandreserven").

2. In Innerorts-Lage befindliche unbebaute Grundstücke in privater Hand, für die es zwar ein „Baurecht" gibt, die aber derzeit nicht veräußert werden.

3. In Innerorts-Lage befindliche bebaute Grundstücke, deren Gebäude unbewohnt sind, bzw. nicht genutzt werden und die damit „brach" liegen.

Eine ganz wichtige Frage in diesem Zusammenhang lautet: Wie wollen und können wir die Grundstücks-Entwicklung und damit auch die Einwohnerzahl und –Struktur in den nächsten 10 bis 20 Jahren steuern?

Dazu lässt sich zunächst allgemein Folgendes sagen: Über die **Aktualisierung unseres Flächennutzungsplans** aus dem Jahr 1999, der für das gesamte Gemeindegebiet von Ottensoos gilt, können Flächen, die sowohl im Innenbereich (bebaute Ortslagen in Ottensoos und Rüblanden) als auch im Außenbereich liegen, zukünftig entsprechende bauliche Nutzungen (allgemeiner Art, kein qualifiziertes Baurecht) zugewiesen werden. Dies erfordert die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und TÖB, vor allem Naturschutz- und Baugenehmigungsbehörde (LRA). Zu beachten ist aber, dass bei der Durchführung einer solchen „Neuaufstellung des Flächennutzungsplans" alle zukünftig denkbaren Nutzungen abgewogen werden sollten. Der Gemeinderat hat jetzt die Durchführung einer solchen Neuaufstellung beschlossen, die im Jahr 2016 noch beginnen soll.

Für einzelne Gebiete oder umgrenzte Bereiche kann in einem nächsten Schritt mit der **Aufstellung eines Bebauungsplans** und dessen konkreten Festsetzungen bezüglich Grundstückseinteilung, Bauformen und Baugestaltung konkretes Baurecht für die darin enthaltenen Grundstücke erreicht werden. Nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen könnte dann gebaut werden.

Mit solchen Planungs-Instrumenten kann man steuern, die Ziele sind aber vorher festzulegen. In diesem Zusammenhang steht deshalb die Frage: Welche Grundstücks-Politik ist denn die Sinnvollere? Greifen wir auf relativ einfach verfügbare Baulandreserven zu, die sich derzeit am Ortsrand noch im Außenbereich finden?

Hierbei ist zu bedenken, dass Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Wasserleitung, Kanal, Strom, Telekommunikation Geld kosten und dass diese Infrastruktur zukünftig – **zusätzlich** zur bereits vorhandenen Infrastruktur – zu Lasten des Steuer- und Gebührenzahlers auch bewirtschaftet (Reinigung, Winterdienst) und unterhalten (Straßen-, Kanal- Instandsetzung) werden muss. Ein mittlerweile wesentlicher Kostenfaktor bei der Erschließung sind auch die zu schaffenden Ausgleichsflächen und für die Abgrenzung des Baugebiets zu Äckern und Wiesen benötigten Flächen, die nicht bebaut werden können und meist als „Grüngürtel" gestaltet werden müssen.

Mit den Reserven sollten wir also sparsam umgehen.

Sinnvoller ist die Neunutzung von brachliegenden bebauten Grundstücken im Ortskern, da hier Straße und Kanal bereits vorhanden ist und ohnehin erhalten werden muss. Neubürger auf diesen Grundstücken würden als Gebühren-Zahler diese Aufgaben finanziell mittragen und damit die Kosten für die übrigen Beitragszahler ein wenig reduzieren. Das Ortsbild könnte ebenfalls „aufgebessert" und mit neuen Nutzungen die Vitalität im Ortskern gestärkt werden. Ergänzend und konkretisierend zu diesen allgemeinen Überlegungen können zu den oben genannten Grundstücks-/Flächen-„Typen" folgende Aussagen gemacht werden:

Zu 1): Für die Ausweisung eines, verhältnismäßig kleinen, Baugebietes bietet sich daher aktuell der Bereich zwischen dem „Neuen Friedhof" und dem Reichenschwander Weg an, da diese Flächen „großräumig" bereits von Bebauung umschlossen sind. Die Machbarkeit würde dabei im Wesentlichen von den beteiligten Grundeigentümern abhängen.

Zu 2): Da es für die Flächen keinen Verkaufs- oder Bauzwang gibt, und derzeit die Lage auf den Finanzmärkten für Geldbeträge kaum Rendite verspricht, gibt es kaum Möglichkeiten, durch gemeindliche Maßnahmen solche Grundstücke für den Markt zu aktivieren.

Zu 3): Als vernachlässigte Brachflächen sind in den letzten Jahren vor allem das Anwesen Rüblandener Straße 1, Bergstraße 2 (ehem. „Kurhaus") und das Kronenbräu-Areal ins Auge gestochen. Das Grundstück Rüblandener Straße 1 konnte mittlerweile an den Allgemeinarzt Dr. Martin Hiller vermittelt werden und wird derzeit bebaut. Das ehemalige Kurhaus konnte trotz verschiedener Versuche kein Sanierungsträger gefunden werden, da der Zustand aufgrund eines vor etlichen Jahren im Gebäude entstandenen Wasserschadens mittlerweile desolat ist. Das Grundstück wurde an einen Investor verkauft, der auf dem Grundstück eine Wohnanlage errichten möchte. Das Baugenehmigungsverfahren läuft bereits.

Und auch für das Kronenbräu-Areal werden sich Nutzungen finden und neues Leben einkehren, nachdem die Gemeinde Ottensoos das komplette Areal im September 2016 erwerben konnte. Zusammenfassend bleibt festzustellen dass die Nutzung vorhandener Flächen vorrangig vor der Ausweisung neuer, noch unbebauter Flächen erfolgen muss. Natürlich spielen hierbei die Grundstückseigentümer die entscheidende Rolle. Hier immer ein Stückchen weiter zu kommen, ist uns ein zentrales Anliegen.