

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
<b>Stadtplanungs- und Bauausschuss</b>	Stadtbaurat Tum	14.08.2008	

öffentliche Sitzung

**Betrifft:  
Baulücken- und Bauflächenkataster**

**Begründung:**  
(ggf. zusätzlich)

**Bisheriges Vorgehen und Verfahrensstand**

Parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde Mitte der 90er Jahre in der Verwaltung damit begonnen, die im Stadtgebiet vorhandenen Wohnbauflächenreserven zu erfassen. Die erhobenen Daten sollten nicht nur der langfristigen Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung dienen, sondern auch in ein Bauflächenkataster einmünden, das auf EDV-Basis vorgehalten und kontinuierlich fortgeschrieben werden sollte. Seit Ende 1998 wurde die Aufstellung des Katasters gemeinsam mit der Vermessungsabteilung der Stadt Gladbeck auf digitaler Basis fortgeführt. Die Erhebung der Grunddaten, die verwaltungsintern zur Erstellung eines zu veröffentlichenden Bauflächenkatasters benötigt werden, ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die zuletzt mit Stand 2003 vorliegenden Daten wurden Anfang des Jahres 2008 durch Vergabe eines Werkvertrages auf den aktuellen Stand gebracht.

***Inhalt des Katasters***

Die interne Datenbank enthält die Baulücken und die größeren Bauflächen im Stadtgebiet. Bei den Bauflächen sind nicht nur die Flächen erfasst, für die bereits Baurecht vorhanden ist, sondern auch die Flächen, die im Flächennutzungsplan als langfristige Reserve dargestellt sind und für die noch Baurecht entwickelt werden kann (z.B. Nelkenstraße in Rosenhügel oder Johowstraße in Rentfort).

Die Datenbank umfasst für die einzelnen Bauflächen u.a. Angaben zu den Kategorien

- Lagebezeichnung und Flächengröße,
- Grundstückseigentümer,
- Erschließungssituation,
- Planungs- und Baurecht,
- derzeitige Nutzung,
- Altlasten oder Altlastenverdacht sowie
- tatsächliche oder geschätzte Anzahl der errichtbaren Wohneinheiten.

Die Flächen sind in einem Lageplan dargestellt; digitale Fotos der einzelnen Bauflächen sind vorhanden und können den Flächen zugeordnet werden.

<b>Mitzeichnungen</b>				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

## **Kurzer Vergleich 2003 und 2008**

In der Gesamtsumme waren im Jahr 2003 über 70 ha Bestands- und Reserveflächen erfasst mit einem geschätzten Bauvolumen von ca. 2300 bis 2400 Wohneinheiten. Im Jahr 2008 waren es noch knapp 50 ha mit ca. 1700 Wohneinheiten. Als größere Schwerpunkte der Bautätigkeit der letzten Jahre sind hier vor allem

- das Baugebiet Berliner Straße / Uechtmannstraße in Rentfort-Nord,
- die Baugebiete östlich und westlich der Horster Straße in Butendorf,
- das Baugebiet zwischen Heringstraße und Breukerstraße in Brauck sowie aktuell
- das Baugebiet „Wielandgarten“

zu nennen.

Die Daten werden von der InWIS Forschung und Beratung GmbH bei der Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation berücksichtigt und in das „Wohnungspolitische Handlungskonzept“ eingearbeitet. Die Vorstellung des Entwurfes hierzu erfolgt in der nächsten Sitzung des Stadtplanungs- und Bauausschusses.

## **Weiteres Vorgehen und datenschutzrechtliche Belange**

Aus dem Grunddatenbestand soll im nächsten Arbeitsschritt ein Baulücken und Bauflächenkataster entwickelt werden, das in zwei Bereichen zum Einsatz kommen soll:

- innerhalb der Stadtverwaltung, um die „klassische“ Bauberatung zu ergänzen bzw. zu erweitern sowie
- als öffentliche Präsentation der Baulücken und Bauflächen der Stadt Gladbeck im Internet, mit deren Hilfe sich potentielle Investoren bzw. Bauwillige jederzeit informieren können und die ein Mittel zum Anstoß von Marktprozessen sein soll.

Bei der Veröffentlichung eines Baulücken- und Bauflächenkatasters durch eine Gemeinde sind gesetzliche Vorschriften v.a. des Bundesdatenschutzgesetzes und des Baugesetzbuches (BauGB) zu beachten. Das BauGB ermächtigt mit der Novellierung 1998 in § 200 (3) die Gemeinden zu folgendem Vorgehen:

*„Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekanntzugeben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.“*

Hieraus ergibt sich, dass zwischen dem gemeindeinternen Verzeichnis, das auch verwaltungsin-tern nur bestimmten Mitarbeitern zugänglich ist, und dem zu veröffentlichenden Bauflächenkatas-ter nach § 200 (3) BauGB im Hinblick auf den Datenumfang und wegen des erforderlichen formel-len Verfahrens unterschieden werden muss. Das interne Verzeichnis kann mehr und andere Daten (nämlich alle, die zur Aufgabenerfüllung erforderlich sind) enthalten als die publizierte Fassung. Im öffentlich zugänglichen Kataster dürfen z.B. die Namen der Eigentümer nicht genannt werden. Ebenfalls dürfen Daten, die Einfluss auf den Grundstückswert haben (Altlastenverdacht, Baulasten etc.) im Allgemeinen nicht enthalten sein.

Insgesamt kann das Baulückenkataster in der publizierte Form drei Datenpakete enthalten:

1. alle Angaben, die in § 200 (3) BauGB ausdrücklich enthalten sind

2. Daten, die an anderer Stelle (z.B. im Flächennutzungsplan, in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen) bereits veröffentlicht worden sind sowie
3. Daten, die vor Ort offenkundig sind, wie die sichtbare derzeitige Nutzung der Fläche und ihrer Umgebung. Hierin eingeschlossen sind auch Fotos, die vom öffentlichen Straßenraum aus aufgenommen wurden.

Vor der Veröffentlichung der entsprechend aufbereiteten Daten ist nicht nur deren permanente Fortschreibung sicherzustellen, sondern auch das Verfahren, das in § 200 (3) BauGB beschrieben wird, durchzuführen. Hier ist vor allem den Grundstückseigentümern Gelegenheit zu geben, Widerspruch gegen die Aufnahme ihres Grundstückes in das Kataster einlegen zu können. Nach gängiger Rechtsauffassung ist das Widerspruchsrecht allerdings nicht auf den im § 200 (3) BauGB genannten Zeitraum von einem Monat beschränkt. Auch zu einem späteren Zeitpunkt vorgebrachte Einwände müssen angemessen berücksichtigt werden. Das Verfahren gilt auch für jede Neuauflage des Katasters.

### **Zeithorizont**

Die aktuellen, in der Vermarktung befindlichen Bauflächen bzw. Bauprojekte werden bereits seit einigen Jahren auf der Internetseite der Stadt Gladbeck vorgestellt. Das Baulückenkataster kann diese Informationen ergänzen.

Es ist vorgesehen, das Kataster - nach Durchführung des Verfahrens gem. § 200 (3) BauGB - in der ersten Hälfte des Jahres 2009 auf der Internetseite der Stadt Gladbeck zu veröffentlichen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

### **Ergebnisrechnung**

<b>Ertrag</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

<b>Aufwand</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

### **investiver Finanzplan**

<b>Einzahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

<b>Auszahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:  zur Verfügung  nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und stimmt dem beabsichtigten Vorgehen zu.

Der Bürgermeister  
i.V.

---

Tum  
Stadtbaurat

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

am \_\_\_\_\_ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: