

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich <b>Stadtentwicklung / Kommunale Verkehrsplanung</b>	Drucksachen-Nr. <b>47/2008</b>
<b>Mitteilungsvorlage</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Hauptausschuss	<b>19.2.2008</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Sachstand und weitere Vorgehensweise der Baulandpotenzialanalyse im Rahmen des Baulandmanagements sowie Erläuterungen zum Aufbau eines Baulandkatasters.**

**Inhalt der Mitteilung:**

@->

In dieser Mitteilungsvorlage wird über den Stand der Baulandpotenzialanalyse in Bergisch Gladbach berichtet, die die strategische Grundlage für das Baulandmanagement bildet. Dabei stehen eine Konkretisierung der Zielsetzung und eine Erläuterung der Vorgehensweise im Vordergrund. Zudem wird der geplante Aufbau eines Baulandkatasters erläutert.

Für eine strategische Ausrichtung der Baulandausweisung ist notwendigerweise eine Betrachtung der Einflussfaktoren auf die künftige Wohnbaulandnachfrage von Bedeutung, um den Wohnbaulandbedarf sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht zu bewerten. Es werden wesentliche Rahmenbedingungen für die quantitative Nachfrage erläutert. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der zurzeit in Auftrag gegebenen Wohnungsmarktanalyse u.a. weitere Erkenntnisse über die Nachfrage nach bevorzugten Wohnstandorten und -qualitäten für Bergisch Gladbach vermitteln. Die Studie wird voraussichtlich im zweiten Quartal des Jahres fertig gestellt.

**1. Zielsetzung der Baulandpotenzialanalyse**

Für das Baulandmanagement in der Stadt Bergisch Gladbach werden folgende Ziele formuliert, die im Baulandbeschluss dargelegt sind:

- die Entwicklungs- und Folgekosten der Baulandentwicklung, die der Stadt entstehen, sollen so weit wie möglich von den Planungsbegünstigten kompensiert werden,

- die Entwicklung von Wohnbauland soll in Kooperation mit den Eigentümern erfolgen,
- die hohen Baulandpreise sollen durch ein größeres Angebot gedämpft werden, um bezahlbares Bauland für breitere Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen,
- nicht zuletzt soll die Stadt Bergisch Gladbach verstärkt Einfluss darauf nehmen, wann die tatsächliche Breitstellung von Bauland an welcher Stelle im Stadtgebiet erfolgt.

Eine an diesen Zielen ausgerichtete Baulandstrategie bietet für die Stadt den Vorteil, dass ihre Folgekosten soweit wie möglich minimiert werden und dass sie die Baulandentwicklung strategisch und effizient steuern kann. Die Stadt sollte demzufolge bestimmen, wann sie welche Gebiete zu Bauland entwickelt und wie sie in jeweils angemessenem Rahmen an den planungsbedingten Wertsteigerungen der Grundstücke partizipiert. Wesentliche Rahmenbedingung für eine zielgerichtete Steuerung der Wohnbauflächen sind die absoluten und die strukturellen Veränderungen der Einwohner. Aufgabe des strategischen Baulandmanagements (Baulandpotenzialanalyse) muss es daher sein, die Entwicklung der Wohnbaulandreserven räumlich so zu steuern, dass die vorhandene Infrastruktur auch künftig dauerhaft ausgelastet und der Bestand in seiner Funktionalität und seiner Qualität langfristig gesichert ist.

## **2. Mittel- bis langfristiger Wohnbaulandbedarf in Bergisch Gladbach und Einflussfaktoren**

Grundvoraussetzung für eine mittel- bis langfristig angelegte Wohnbaulandstrategie ist die Ermittlung des künftigen Baulandbedarfs. Die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NW (LDS) für Bergisch Gladbach aus dem Jahre 2004 kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerungszahl bis 2019 mit 110.484 Einwohnern gegenüber 2003 weitgehend stabil bleiben wird. Neben der Entwicklung der Einwohner wirken sich allerdings vor allem die Veränderung der Haushaltsgößen sowie die künftige Wohnflächennachfrage auf den Baulandbedarf aus. Dabei wird die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf zugrunde gelegt.

Für eine überschlägige Berechnung des Baulandbedarfs in Bergisch Gladbach wird von einem leichten Anwachsen der Wohnfläche auf 45 Quadratmeter pro Person ausgegangen. Ebenso wird das gegenwärtige Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern als konstant angenommen (83:17 Prozent). Die Einflussfaktoren für die Wohnbaulandnachfrage werden weiter unten eingehender betrachtet.

Aufgrund der überschlägigen Berechnung des zusätzlich benötigten Wohnbaulandbedarfs besteht mit Stand Ende 2006 ein Bruttowohnbaulandbedarf von rund 75 Hektar bis 2019. Im Durchschnitt werden also pro Jahr 5,75 Hektar Wohnbauland benötigt. Das entspricht je nach Grundstücksgröße einem Flächenbedarf für z.B. 60 bis 100 Einfamilienhäuser.

### *Der Baulandbedarf im Vergleich zu den vorhandenen Reserveflächen*

Dem Gesamtbedarf von 75 Hektar stehen rund 170 Hektar unbebaute Wohn- und gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan gegenüber. Darüber hinaus wurden in der Erhebung der Potenzialflächen im Jahre 2006 weitere Reserven in einer nahezu gleichen Größenordnung (165

Hektar) erfasst, die im Regionalplan im Wesentlichen als Flächen des Allgemeinen Siedlungsbereichs ausgewiesen sind. Damit liegen die erfassten Reserveflächen mit rund 335 Hektar erheblich über dem tatsächlichen Bedarf von knapp 75 Hektar.

Bauflächen Typ I (klassische Baulücke)	104 Hektar
Bauflächen Typ II (unbeplanter Innenbereich)	34 Hektar
Bauflächen Typ III (Ortsrandbebauung)	33 Hektar
<hr/>	
Summe der Bauflächen im FNP	171 Hektar
Reserveflächen im Regionalplan	165 Hektar
<hr/>	
Reserveflächen gesamt (Erhebung 2006)	336 Hektar

Den weitaus größten Anteil der Wohn- und gemischten Bauflächen im FNP nehmen mit 104 Hektar klassische Baulücken (Typ I) ein. Diese Flächen sind in der Regel ohne weitere Erschließungs- oder Bodenordnungsmaßnahmen bebaubar. Sie bieten ein erhebliches Potenzial, das für eine verstärkte Innenentwicklung genutzt werden kann. Eine aktive Mobilisierung dieser klassischen Baulücken könnte bereits einen deutlichen Teil der künftigen Baulandnachfrage abdecken, ohne dass zusätzlicher Erschließungsaufwand, bodenordnerische Maßnahmen oder der Ausbau öffentlicher Infrastruktur erforderlich wären. Zusätzlich kommen im Zuge des Generationswechsels immer mehr Gebrauchtimmobiliien auf den Markt und binden einen Teil der Nachfrage. Das betrifft zurzeit vor allem die Siedlungsbereiche aus der Hochphase der Suburbanisierung in den 60er und 70er Jahren, aber auch der 80er Jahre.

Dass ein Großteil der Baulücken nicht bebaut wird, liegt überwiegend am fehlenden Verkaufsinteresse der Eigentümer und an der privaten Bevorratung. Auch das Vorhandensein von Erbengemeinschaften behindert vielfach eine Bebauung. Ebenso sind Gebrauchtimmobiliien in ihrer Marktfähigkeit begrenzt. Häufig entsprechen sie nicht den modernen Anforderungen an Komfort, Energieeffizienz oder erfordern erhebliche Umbaumaßnahmen, wenn nicht sogar Abriss und Neubau, um den Käuferansprüchen zu genügen. Vor diesem Hintergrund ist die Mobilisierung von Baulücken und Gebrauchtimmobiliien sehr aufwändig und führt zu zeitlichen Verzögerungen, bis sie dem Markt tatsächlich zur Verfügung stehen. Beispiele aus anderen Städten zeigen jedoch, dass durch eine aktive Baulückenmobilisierung in einem erheblichen Umfang Wohnbauflächen für den Markt bereitgestellt werden können.

Parallel wird es dennoch erforderlich sein, vorhandene Baulandreserven der Typen II und III, also in Ortsrandlagen und im unbeplanten Siedlungsbereich, zu entwickeln. Dabei steht im Vordergrund preisgünstige Wohnflächen anzubieten, das Siedlungsgefüge zu arrondieren oder angesichts der demografischen Entwicklung in den Ortsteilen bereits vorhandene Infrastruktur stärker auszulasten. Insbesondere zeitliche und eigentümerbezogene Restriktionen machen aber auch die Entwicklung von Flächen notwendig, um Angebotsengpässe zu vermeiden.

#### *Moderat wachsender Wohnflächenkonsum*

Angesichts der prognostizierten stabilen Bevölkerungsentwicklung ist in Bergisch Gladbach die zusätzliche Baulandnachfrage in Zukunft nahezu ausschließlich auf den wachsenden

Wohnflächenkonsum zurückzuführen. Im westdeutschen Durchschnitt wuchs die Wohnfläche pro Einwohner von 1989 bis 2006 von 36,7 auf 42,2 Quadratmeter<sup>1</sup>. Nordrhein-Westfalen liegt dabei mit 39,7 Quadratmetern weit unter dem Durchschnitt, Bergisch Gladbach mit 42,7 Quadratmetern leicht über dem Mittelwert.

Durch das Einkommenswachstum und durch den über alle Altersgruppen hinweg wachsenden Anteil der Single-Haushalte steigt der Wohnflächenkonsum. Prognosen, die in Fortschreibung der bisherigen Pro-Kopf-Wohnflächenentwicklung von einem weiterhin massiven Wohnflächenwachstum ausgehen, sind jedoch vorsichtig zu bewerten. Es ist davon auszugehen, dass der starke Zuwachs in den letzten zwei Jahrzehnten vor allem darauf zurückzuführen ist, dass die so genannte Babyboomer-Generation Haushalte mit erheblich weniger Kindern gegründet hat. Die Eltern sind aber in den relativ großen Wohnungen bzw. Häusern, die ehemals für vier bis sechs Personen vorgesehen waren, verblieben. Statistisch gesehen verdoppelt sich durch den Auszug der Kinder in einem ehemals vierköpfigen Haushalt die Pro-Kopf-Wohnfläche. Folgerichtig ist in den letzten Jahren der Anteil der Ein- bis Zwei-Personenhaushalte bei den älteren Altersgruppen überdurchschnittlich gestiegen. Gewissenhafte Untersuchungen gehen daher auch von einem eher moderateren Wachstum der Pro-Kopf-Wohnfläche in den nächsten Jahren aus. Vor diesem Hintergrund wird für Bergisch Gladbach künftig eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 45 Quadratmetern angenommen.

#### *Faktoren des demografischen Wandels*

Mit Blick auf den bundesweiten Trend des demografischen Wandels wächst vor allem der Anteil älterer Menschen. Gleichzeitig nimmt die Zahl der Kinder und Jugendlichen ab. Damit reduziert sich die Nachfrage nach den bestehenden Kapazitäten der sozialen Infrastruktur wie Kindertagesstätten und Schulen. Diese Entwicklung findet sowohl regional als auch kleinräumig, also innerhalb der Städte differenziert statt. So sank in Bergisch Gladbach im Wohnplatz Romaney die Altersgruppe der Kinder unter 6 Jahren im Zeitraum 1997 bis 2006 um 16 Prozent, die der 6- bis 18-jährigen um 26 Prozent. Der Anteil der über 80-jährigen hat sich mehr als verdoppelt. Im Wohnplatz Kippekausen ist hingegen der Anteil der über 80-jährigen nur um rund 20 Prozent angewachsen. Gleichzeitig hatten aber in Kippekausen die Altersgruppen bis 6 Jahre und 6 bis 18 Jahre noch einen Zuwachs von zehn bzw. einem Prozent.

Vor diesem Hintergrund bedarf es bei der künftigen Baulandausweisung einer sorgfältigen kleinräumigen Betrachtung der bisherigen und der künftigen Bevölkerungsentwicklung sowohl in quantitativer Hinsicht als auch mit Blick auf die Veränderung der Altersstrukturen (Alterskohorten).

Die prognostizierte konstante Entwicklung der Einwohner setzt zudem eine entsprechende Zuwanderung voraus, da bei einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung von einer deutlichen Bevölkerungsabnahme auszugehen ist. Da bundesweit und für das Land Nordrhein-Westfalen in den nächsten zwei Jahrzehnten eher von einer Bevölkerungsabnahme ausgegangen wird, muss der Ausgleich auch durch internationale Zuwanderung erfolgen. Es ist anzunehmen, dass Bergisch Gladbach sicherlich weniger als vor allem die Großstadtzentren von der direkten Zuwanderung von

---

<sup>1</sup> Ifs 2007: Pro-Kopf-Wohnfläche auf neuem Höchststand. Berichte des Ifs Folge 2/2007.

„typischen“ Wirtschaftsmigranten betroffen sein wird, sondern auch qualifizierte Arbeitnehmer aus dem Ausland zuziehen werden. Für Bergisch Gladbach heißt das nicht nur Alterung der Gesellschaft sondern auch kulturelle Durchmischung, die durch eine nicht unerhebliche Zuwanderung direkt oder indirekt aus dem Ausland resultiert.

### *Baulandausweisung als Strategie der Bodenpreisdämpfung*

Ein wesentliches soziales Ziel der Baulandausweisung ist in Bergisch Gladbach die Dämpfung der Bodenpreise durch ein erhöhtes Baulandangebot. Faktisch besteht in Bergisch Gladbach ein Bodenpreisniveau, das erheblich über dem bundesweiten Durchschnitt liegt; aber auch regional betrachtet gibt es ein deutliches Preisgefälle. Bergisch Gladbach liegt dabei an einer Schnittstelle zwischen dem für bestimmte Segmente hochpreisigen Köln und den moderaten Baulandpreisen des Bergischen Landes. Um eine Abwanderung in die preislich attraktiven Nachbargemeinden des Rheinisch-Bergischen-Kreises in einer wirksamen Größenordnung auffangen zu können, müsste in Bergisch Gladbach ein massives Baulandüberangebot geschaffen werden.

Gleichzeitig stellt sich aber die Frage, ob Bergisch Gladbach nicht viel mehr in der Einwohnerkonkurrenz zu den unmittelbaren Umlandgemeinden der Stadt Köln wie Hürth, Frechen oder Pulheim steht. Diese Städte haben in den letzten Jahren ihr Wohnungsangebot vermehrt auf Nachfragegruppen ausgerichtet, die im Kölner Stadtgebiet kein adäquates Angebot vorfinden. Die tatsächlich nachfragerrelevanten Haushaltstypen können jedoch nur im Rahmen einer Analyse der regionalen Wanderungsverflechtungen ermittelt werden. Einige Hinweise dazu wird die beauftragte Wohnungsmarktanalyse geben.

### *Für Bergisch Gladbach Doppelstrategie entwickeln*

Angesichts des mäßigen Wohnbaulandbedarfs, der vorhandenen Flächenpotenziale im Bestand und der Tatsache, dass durch den Generationenwechsel ein nicht unerheblicher Nachfrageanteil im Bestand gedeckt werden kann, erscheint für Bergisch Gladbach eine Doppelstrategie sinnvoll. Dazu gehört eine aktive Bestandsentwicklung und Aufwertung der Quartiere einerseits; Andererseits eine behutsame und angepasste Entwicklung von neuen Wohnbauflächen, um für bestimmte Einkommensgruppen eine Dämpfung der Bodenpreise zu erreichen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollte dabei die Nutzung und die Auslastung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur im Vordergrund stehen, um langfristig Überkapazitäten zu vermeiden und absehbare Kapazitätsanpassungen an die demografischen Veränderungen bedächtig vornehmen zu können.

Von zentraler Bedeutung wird es dabei sein, die in Bergisch Gladbach vorhandenen Qualitäten, wie die landschaftlichen Potenziale und die Naherholungsräume oder auch die überschaubaren Nachbarschaften herauszustellen, sie zu sichern und weiter zu entwickeln. Nicht zuletzt bieten die vorhandenen Reserveflächen auch Potenziale für eine qualifizierte Entwicklung von Arbeitsplätzen. Im Zuge der Dienstleistungsgesellschaft nimmt der tertiäre Sektor in zukunftsorientierten Branchen gerade auch in suburbanen Räumen eine wachsende Bedeutung ein, von der Bergisch Gladbach aufgrund seiner räumlichen und infrastrukturellen Lage besonders profitieren kann.

### **3. Baulandpotenzialanalyse – Bewertungsmuster und Kriterienauswahl**

Aufgabe der Wohnbaulandpotenzialanalyse ist es, einen Handlungsrahmen zur optimalen Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der Sicherung landschaftsökologisch wertvoller Flächen zu schaffen sowie Flächen zu identifizieren, deren bauliche Entwicklung nach siedlungs- und bevölkerungsstrukturellen Gesichtspunkten langfristig tragfähig ist.

Für eine Bewertung der Reserveflächen sind folgende Fragestellungen von zentraler Bedeutung:

- Welche Reserveflächen sind durch ihre Lage zur vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur für eine Entwicklung besonders geeignet?
- Welche Reserveflächen verfügen über besondere landschaftsökologische Potenziale und sollten daher nachrangig entwickelt werden?
- Welche der vorhandenen Baulandreserven können vor dem Hintergrund der bestehenden Infrastrukturkapazitäten entwickelt werden, ohne dass Kapazitätsanpassungen notwendig sind?
- In welcher Reihenfolge sind die einzelnen Wohnbauflächenreserven zu entwickeln, um eine optimale Auslastung der Infrastrukturkapazitäten zu erreichen?
- In welchen Zeithorizonten sind die einzelnen Wohnbauflächen zu entwickeln, um Spitzen einzelner Alterskohorten so gering zu halten, dass Infrastrukturanpassungen nicht notwendig sind?

Die Baulandpotenzialanalyse ist ein wichtiges strategisches Steuerungsinstrument, das unter anderem auch als Fachbeitrag für das in 2008 und 2009 zu erarbeitende Stadtentwicklungskonzept zu sehen ist. Es bietet eine fachlich fundierte Entscheidungsgrundlage für die künftige Entwicklung und Ausweisung von Wohnbauland. Die Bewertung der Reserveflächen im Rahmen der Baulandpotenzialanalyse kann allerdings nur eine Vorbewertung sein. Eine abschließende Beurteilung, ob Flächen in verkehrs-, versorgungstechnischer oder ökologischer Hinsicht bebaut werden können, muss in auf einzelne Flächen bezogenen Analysen erfolgen.

Wesentliche Anforderungen an die Bewertung und an die Auswahl von Bewertungskriterien sind:

- Überschaubare und nachvollziehbare Anzahl von Kriterien,
- einfache Handhabbarkeit der Kriterien,
- Fortschreibungsfähigkeit der Kriterien für eine langfristige Steuerung im Rahmen eines Baulandkatasters (Datenbank),
- Verknüpfung der Kriterien mit der strategischen Zielsteuerung der Stadt und einem künftigen Monitoring (Steuerungskontrolle).

Die Bewertung der Reserveflächen erfolgt in einem zweistufigen Verfahren (siehe Grafik im Anhang). Zunächst wird die Eignung der erfassten Reserveflächen (FNP und Regionalplan) aufgrund ihrer kleinräumigen Lage, ihrer Infrastrukturausstattung sowie ihrer

landschaftsökologischen Wertigkeit geprüft. Je nach Eignung der Flächen werden sie vier verschiedenen Kategorien von „besonders geeignet“ bis hin zu „weniger oder nicht geeignet“ zugeordnet.

In einem zweiten Schritt erfolgt in einer auf die Gesamtstadt bezogenen gesamträumlichen Betrachtung eine räumliche Prioritätensetzung. Auch hier erfolgt eine Einstufung in vier Entwicklungstypen. Dabei sollen Entwicklungsgebiete ebenso herausgefiltert werden wie Gebiete, in denen aufgrund der Strukturdaten eher eine Stabilisierung bzw. eine aktive Umstrukturierung der Bestände erforderlich ist.

Auf Grundlage der Gesamtbewertung müssen schließlich im Zuge des Baulandmanagements die planungsrechtliche Situation und die Wirtschaftlichkeit der Erschließung geklärt werden. Für prioritäre Flächen sind ggfs. in Abstimmung mit der Bezirksregierung die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen. Darüber hinaus sind zeitliche Restriktionen, wie eigentumsbezogene Hemmnisse (geringes Bauinteresse, unterschiedliche Eigentümerinteressen etc.) zu ermitteln und Möglichkeiten zu finden, diese Restriktionen ggfs. im Rahmen einer aktiven Baulandmobilisierung (z. Zt. Baulückenaktivierung) auszuräumen, und die Eigentümer für eine Bebauung ihrer Grundstücke zu gewinnen.

## **Bewertungskriterien zur Eignung der Flächen**

### *Soziale Infrastruktur*

- Entfernung zu Kindergärten/Kindertagesstätten
- Entfernung zur Grundschule
- Entfernung zu weiterführenden Schulen

### *Verkehrs- und technische Infrastruktur*

- Entfernung zur Haltestelle Bahn/Bus
- Aufnahmefähigkeit des Straßennetzes
- Erschließung/Erschließungsaufwand

### *Nahversorgung*

- Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich

### *Umweltbewertung*

- Umweltplanerische Vorgaben, Natur- und Landschaftsschutz
- Umweltrelevanz der Bebauung
- Immissionen

## **Kriterien für die räumliche Prioritätensetzung (Wohnplätze)**

- Infrastrukturauslastung/Einwohneraufnahmefähigkeit; Auslastung der Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen
- Demografischer Wandel „Kinderschwind“; Veränderung des Anteils der bis 6- und der 6- bis 18jährigen relativ zur Gesamtstadt (historisch/Prognose)
- Demografischer Wandel - Überalterung; Veränderung des Anteils der über 65- bis 80- und der über 80jährigen relativ zur Gesamtstadt (historisch/Prognose)
- Siedlungsdruck; Baugenehmigungen/Baufertigstellungen in Relation zur Gesamtstadt
- Nachfrage; Wanderungssaldo in Relation zur Gesamtstadt

Im Rahmen der räumlich-demografischen Bewertung werden die Wohnplätze hinsichtlich ihrer Entwicklung im gesamtstädtischen Vergleich betrachtet. Die bisherige und künftige Entwicklung der Altersstruktur weist Gebiete nach, die einem auffälligen Alterungsprozess unterliegen oder positive bzw. negative Entwicklungen bei der Zahl der Kinder und Jugendlichen aufweisen. Die Infrastrukturauslastung und Einwohneraufnahmefähigkeit zeigt die aktuelle und künftige Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktur auf. Anhand der Baufertigstellungen und der Wanderungskriterien wird die tatsächliche Nachfrage nach dem Standort (Wohnplatz) dargestellt.

## **4. Aufbau eines Baulandkatasters als Datenbank**

Die für die Baulandpotenzialanalyse erforderlichen Informationen sollen in einer fortschreibungsfähigen Datenbank in Form eines Baulandkatasters zusammengeführt und um weitere Informationen ergänzt werden. Es wird angestrebt, dieses Baulandkataster mit den in der

Verwaltung vorhandenen geografischen Informationssystemen dauerhaft zu verknüpfen, um eine beständig aktuelle Informationsgrundlage und ein effizientes Steuerungsinstrumentarium innerhalb der Verwaltung bereit stellen zu können.

Aufgabe der verwaltungsinternen Datenbank wird es sein, die vorhandenen flächenbezogenen Informationen systematisch zusammenzuführen und fortzuschreiben, eine jederzeit für die relevanten Aufgabenbereiche abrufbare aktuelle Informationsgrundlage zu schaffen, um schließlich eine strategische Steuerung und Steuerungskontrolle zu ermöglichen.

In die Datenbank sind weitere Informationen nachrichtlich zu integrieren, die insbesondere für die Aktivierung von Baulücken und das Baulandmanagement hilfreich sind. Die sind u.a.: Aktuelle Nutzung, Stand der Bauleitplanung, Bodenpreisniveau, sonstige Informationen mit Umweltbelang, Art des Eigentümers, Informationen zu technischen oder eigentumsrechtlichen Hindernissen etc.

Die im Bauflächenkataster erfassten Flächen, die Bewertungskriterien sowie weitere Informationen werden zurzeit in Abstimmung mit den betroffenen Aufgabenbereichen und mit Unterstützung der Fachaufgabe Vermessung (FA 6-620) in der Stabstelle Stadtentwicklung zusammengeführt und mit einem Bewertungssystem verknüpft.

Bislang existiert innerhalb der Verwaltung keine vereinheitlichte flächenbezogene Datenerfassung, die sich auf das statistische System der kleinräumigen Gliederung und/oder Flurkennziffern bezieht. Bei der Zusammenstellung der für das Baulandkataster erforderlichen Daten muss daher zunächst auf unterschiedliche Informationsquellen in der Verwaltung zurückgegriffen werden. Um eine systematische Auswertung zu ermöglichen, müssen die unterschiedlichen Informationen im ersten Schritt aufbereitet, abgeglichen, z.T. aktualisiert und durch einheitliche Bezugssysteme verknüpft werden. Diese Aufgabe ist mit einem erheblichen organisatorischen und zeitlichen Aufwand verbunden. Dennoch sollte sich dieser Aufwand lohnen, um ebenso aufwändige Einzelerhebungen, die sich auf räumlich oder thematische begrenzte Fragestellungen beziehen (z.B. Strukturuntersuchungen), in Zukunft zu vermeiden. Langfristig kann das Baulandkataster um weitere Flächeninformationen, wie z.B. Gewerbeflächen, ergänzt werden.

Das Baulandkataster ist eine grundlegende Basis für das anstehende Stadtentwicklungskonzept und vor allem für die anschließende Erarbeitung des Flächennutzungsplans. Daher wird angestrebt, im Laufe des Jahres eine funktionsfähige Datenbank aufzubauen. Zurzeit kann diese Arbeit jedoch nur neben den prioritären strategischen und tagesaktuellen Aufgaben der Stadtentwicklung durchgeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist derzeit keine Prognose möglich, bis zu welchem Zeitpunkt eine funktionsfähige Datenbank aufgebaut werden kann.

Der Aufbau der Datenbank soll daher zunächst zeitlich unabhängig von der prioritären Durchführung der Baulandpotenzialanalyse erfolgen, die mit Blick auf die geforderte Strukturuntersuchung Sand, bis zum Sommer 2008 abgeschlossen sein sollte. Dennoch ist es

erforderlich, die Baulandpotenzialanalyse und das Baulandkataster parallel aufzubauen, um ihre gegenseitige Kompatibilität zu gewährleisten und vor allem Doppelarbeiten zu vermeiden.

<-@

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung: - Eigenanteil: - objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	