

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich

VVII-2 Stadtentwicklung, Komm. Verkehrsplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0322/2013

öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	27.06.2013	Beratung
Planungsausschuss	16.07.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach: Umsetzung des Baulückenprogramms

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Absicht zur Veröffentlichung des Baulückenkatasters gemäß § 200 Absatz 3 BauGB öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht hinzuweisen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Baulückenkataster erfassten Flächen als Übersichtskarte auf der Homepage der Stadt Bergisch Gladbach in Form einer Baulückenbörse zu veröffentlichen und zusätzlich die dazugehörigen grundstücksbezogenen Details zu den Baulücken bereitzustellen.

Sachdarstellung / Begründung:

Die Stadt Bergisch Gladbach hat unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ein Wohnbaulandkonzept erstellt, in dem die künftigen Wohnbauflächen dargestellt werden. Beschlossen wurde das Konzept vom Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann (ASSG) am 05.05.2011 (Drucksache 0454/2010).

Mit dem Wohnbaulandkonzept hat die Stadt Bergisch Gladbach erneut das Ziel bestätigt, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung anzustreben und die künftige Siedlungstätigkeit auf den Innenbereich zu konzentrieren. Es sollen Brachflächen revitalisiert, Baulücken geschlossen und so im Bestand nachverdichtet werden. Im Zuge der Untersuchungen zum Wohnbaulandkonzept wurden unbebaute Grundstücke in einer Größenordnung von rund 85 Hektar ermittelt. Dies entspricht mehr als dem Bedarf an benötigtem Wohnbauland bis 2025, der zwischen 28 und 84 Hektar liegt.

Wesentliche Zielsetzung des Wohnbaulandkonzeptes ist unter anderem die Mobilisierung von Baulücken, die im Rahmen eines Baulückenprogramms verstärkt einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Mit dem Beschluss zum Haushaltssicherungskonzept wurde unter Maßnahme Nr. VVII-2.290.11 zum Produkt Nr. 009.615.010 das Baulückenprogramm konkretisiert. So sind durch die Mobilisierung von durchschnittlich 45 Baulücken pro Jahr unter anderem Mehrerträge bei der Grundsteuer B in Höhe bis zum Jahr 2022 von 1,4 Mio. Euro zu erwarten. Aufgrund der stadtnahen oder meist innerstädtischen Lage sind die Grundstücke in der Regel voll erschlossen. Durch die Bebauung von Baulücken verringert sich oder entfällt zudem der Kostenaufwand für die technische Erschließung und den Ausbau sozialer Infrastruktur.

Vorbereitung des Baulückenprogramms

Im Rahmen des Baulückenprogramms soll eine Befragung der Grundstückseigentümer durchgeführt werden, um aufbauend auf den Erkenntnissen für die spezifische örtliche Problemlage ein Beratungskonzept aufzubauen. Mit der Eigentümerbefragung soll noch im Verlauf dieses Sommers begonnen werden. Alle Eigentümer von Baulücken werden angeschrieben und befragt, aus welchen Gründen bisher eine Bebauung beziehungsweise eine Weiterveräußerung der Grundstücke nicht erfolgte und ob eine Bebauung beziehungsweise ein Verkauf des Grundstücks gewünscht ist. Auf Grundlage der Befragung soll im Weiteren ein Konzept entwickelt werden, um die Eigentümer von Baulücken stärker zu einer baulichen Nutzung beziehungsweise zu einer Veräußerung ihrer Grundstücke zu aktivieren. Dazu zählen unter anderem eine zielgerichtete Bauberatung, verstärkte Informationen über Fördermöglichkeiten sowie die Veröffentlichung einer Baulückenbörse im Internet. Die

anschließende Auswertung der Befragungsergebnisse wird dem Ausschuss vorgelegt, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Die Veröffentlichung aller Baulücken ist in Form einer Baulückenbörse im Internet vorgesehen, sofern der Veröffentlichung seitens der Eigentümer nicht widersprochen wird. Die im Rahmen der Befragung erfassten grundstücksbezogenen Daten sollen dabei ebenfalls aufbereitet im Internet zur Verfügung gestellt werden. Somit können bauwillige und/oder Grundstücksuchende Bürgerinnen und Bürger auf diese Informationen zugreifen.

Die Stadtentwicklung wird sich hier im Rahmen des Stadtdesigns auf den Internetseiten der Stadt Bergisch Gladbach präsentieren und über das Baulandprogramm informieren. Gleichzeitig werden hier umfangreiche Informationen zu den Grundstücken zur Verfügung gestellt. Die Anpassung der städtischen Internetseiten für das Modul „Baulückenprogramm“ wird speziell an die Bedürfnisse der Stadtentwicklung angepasst und voraussichtlich Kosten von ca. 9.500 € verursachen, die durch vorhandene Mittel abgedeckt sind. Über diese Programmfunktion kann, vorausgesetzt die Eigentümer erklären sich hierzu bereit, der Kontakt zwischen potenziellen Bauwilligen und jeweiligen Eigentümern hergestellt werden, um eine Realisierung von Bauvorhaben auf diesen Flächen zu erleichtern.

Vor Veröffentlichung der anonymisierten grundstücksbezogenen Daten muss eine öffentliche Bekanntmachung nach § 200 Absatz 3 BauGB erfolgen:

"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 bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen."

Der Datenschutz wird ausreichend sichergestellt: In der Baulückenbörse werden keinerlei personenbezogene Daten, Preise oder Adressen veröffentlicht, es sei denn der beziehungsweise die Eigentümer wünschen dies ausdrücklich. Auch können aus der Veröffentlichung keine planungs- oder bauordnungsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Eine Bebaubarkeit kann verbindlich immer nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag für ein konkretes Vorhaben geklärt werden. Selbstverständlich kann auch nach abgelaufener Frist der Bekanntmachung jederzeit der Veröffentlichung widersprochen werden.

Vorteile der Baulückenmobilisierung

Eine aktive Baulückenmobilisierung ist nicht als Maklertätigkeit zu sehen. Die Aufgabe von Maklern ist es vorrangig, verkaufswillige Eigentümer beim Verkauf Ihrer Immobilie zu unterstützen. Eine Baulückenaktivierung zielt hingegen auf die Mobilisierung brach liegender Grundstücke, die gegenwärtig beziehungsweise in absehbarer Zeit nicht dem Markt zur Verfügung stehen würden. Die Verwaltung wird hier nicht mit Immobilienmaklern vergleichbare Tätigkeiten ausführen und insbesondere keinen unmittelbaren finanziellen Vorteil erlangen. Es ist auch nicht Ziel den Internetauftritt ähnlich „Immobilienscout“ zu gestalten und als unmittelbarer Vermittler zwischen Eigentümer und Grundstückssuchendem aufzutreten. Die Eigentümer selbst sollen für die Möglichkeiten ihres Grundstückes sensibilisiert werden.

Der Vorteil für die Stadt Bergisch Gladbach liegt überwiegend darin, dass durch die Bebauung potenzieller Baulücken eine Zersiedelung im Außenbereich vermieden wird. Es wird hochwertiges, bereits erschlossenes Bauland - meist in Stadtlage - genutzt, unschöne Baulücken werden geschlossen, vorhandene Infrastrukturen genutzt und das Stadtbild insgesamt abgerundet. Durch die Nachverdichtung im Bestand können deutliche Bevölkerungszuzüge generiert und Einwohnerrückgängen in den Ortsteilen entgegenwirkt werden. Die zusätzlichen Erträge im Zuge der Grundsteuer B sind ein weiterer Nutzen.

Sachstand

Derzeit werden die Grundlagen für die Eigentümerbefragung vorbereitet, das heißt mit Zugriff auf das bereits erstellte Kataster werden vorhandene Datenbanken verknüpft und die entsprechenden Programmoberflächen programmiert. Zudem werden rund 1.100 Grundstücke dahingehend überprüft, ob von einer grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeit ausgegangen werden kann.

Um den gesetzten Zeitrahmen, insbesondere dem Ziel des Haushaltssicherungskonzeptes gerecht werden zu können, wird die Bekanntmachung nach § 200 Absatz 3 BauGB und die Presseinformation über die städtische Aktion zeitgleich mit der Befragung der Eigentümer erfolgen. Die Eigentümer werden sukzessive, das heißt in „bearbeitbaren“ Chargen angeschrieben, weshalb die Befragung voraussichtlich bis zum späten Herbst andauern wird. Die Fragebögen werden postalisch versandt. Es soll den Eigentümern ermöglicht werden, den Fragebogen im Internet auszufüllen und auf elektronischem Weg zurückzusenden. Die Voraussetzungen hierfür werden derzeit geschaffen.

Es ist aufgrund der Erfahrungen in anderen Kommunen davon auszugehen, dass alleine durch die Durchführung der Befragung eine gewisse Verkaufsdynamik angestoßen und schon kurzfristig die bauliche Nutzung von Baulücken ansteigen wird, wodurch sich gegebenenfalls

der Arbeitsaufwand für die Bauaufsicht erhöht, mit gegebenenfalls personellen Auswirkungen.

Zeitplan Baulückenprogramm 2013-2014

16.07.2013	Beschluss im Planungsausschuss, Mitberatung im ASSG am 27.06.2013
Juli/August 2013	Pressemitteilung Einstellung von Grundlageninformationen zum Baulückenprogramm im Internet Bekanntmachung nach § 200 Absatz 3 BauGB (1 Monat)
Juli/Okt. 2013	(erste) Information von Auskunftssuchenden Durchführung der Eigentümerbefragung (mehrere Chargen) Einstellung Baulückenbörse im Internet
Okt./Dez.	Auswertung Befragung
Febr./März 2014	Konzipierung Beratungskonzept
Frühjahr 2014	Vorlage Befragungsergebnisse und Beratungskonzept im Ausschuss Umsetzung Beratungskonzept der Eigentümer

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld: 2 – Stadtentwicklung, Wohnen und Arbeiten, Demografische
Entwicklung, Verdichtungsprobleme, Reurbanisierung/
Rezentralisierung/
Region

Mittelfristiges Ziel: 2.10 Wir ermöglichen mit Augenmaß die Bebauung noch
verbliebener
Flächen im Innenbereich und runden im Außenbereich ab.

Jährliches Haushaltsziel: HSK 2.290.11: Mehrerträge Grundsteuer B

Produktgruppe/ Produkt: 009.615.010

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		1,4 Mio.€
Aufwand	9.500	-
Ergebnis		
2. Finanzrechnung		
(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten

ja