



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2017/1282
Datum: 13.11.2017

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	28.11.2017	öffentlich
Rat	04.12.2017	öffentlich

Tagesordnung

Baulandkataster Stadt Hennef

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Absicht zur Veröffentlichung des Baulandkatasters gemäß § 200 Absatz 3 BauGB öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht hinzuweisen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Baulandkataster erfassten Flächen als Übersichtskarte auf der Homepage der Stadt Hennef in Form einer interaktiven Karte zu veröffentlichen und zusätzlich die dazugehörigen grundstücksbezogenen Details zu den potenziellen Bauflächen bereitzustellen.

Begründung

Sachdarstellung / Begründung:

Die Stadt Hennef hat unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung ein Baulandentwicklungskonzept erstellt, in dem die Baulandpotenziale und Methoden zur Baulandentwicklung in Hennef umfassend dargestellt werden. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) nahm das Baulandentwicklungskonzept für Hennef am 04.04.2017 mit den Empfehlungen zum weiteren Vorgehen zustimmend zur Kenntnis.

Mit dem Baulandentwicklungskonzept hat die Stadt Hennef erneut das Ziel bestätigt, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung anzustreben und die künftige Siedlungstätigkeit auf den Innenbereich zu konzentrieren. Es sollen u.a. Brachflächen revitalisiert, Baulücken geschlossen und so im Bestand nachverdichtet werden. Im Zuge der Untersuchungen zum Baulandentwicklungskonzept wurden unbebaute Grundstücke in einer Größenordnung von rund 65 Hektar ermittelt.

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

Aufgrund der stadtnahen oder meist innerstädtischen bzw. innerdörflichen 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 Baulandkatasters

Im Rahmen des Baulandkatasters 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 des kommenden Frühlings 2018 begonnen werden. Alle Eigentümer von potenziellen Bauflächen 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 des Baulandkatasters auf der Website der Stadt Hennef. Die anschließende Auswertung der Befragungsergebnisse wird dem Ausschuss vorgelegt, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Die Veröffentlichung aller potenziellen Bauflächen ist in Form eines Baulandkatasters 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.

Das Amt für Stadtplanung- und entwicklung wird sich hier im Rahmen des Stadtdesigns auf den Internetseiten der Stadt Hennef präsentieren und über das Baulandprogramm informieren. Gleichzeitig werden hier umfangreiche Informationen zu den Grundstücken zur Verfügung gestellt.

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: Im Baulandkataster 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 Baulandmobilisierung

Eine aktive Baulandmobilisierung ist nicht als Maklertätigkeit zu sehen. Die Aufgabe von Maklern ist es vorrangig, verkaufswillige Eigentümer beim Verkauf Ihrer Immobilie zu unterstützen. Eine Baulandaktivierung 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 Hennef liegt überwiegend darin, dass durch die Bebauung potenzieller Bauflächen 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 kann dem Wohnungsmarktdruck entgegenwirkt werden. Die zusätzlichen Erträge im Zuge der Grundsteuer B sind ein weiterer Nutzen.

Sachstand

Derzeit werden die grundstücksbezogenen Daten für die jeweiligen Grundstücke vorbereitet. Diese Datenblätter werden mit dem im Kataster abgebildeten Grundstücken verknüpft. Derzeit wird davon ausgegangen, dass es sich um mehrere Hundert potenzielle Bauflächen innerhalb der Stadtgrenze Hennef handelt. Nach Bekanntmachung und Veröffentlichung des Baulandkatasters werden die grundstücksbezogenen Datenblätter mit den jeweiligen potenziellen Bauflächen fortlaufend auf der Webseite ergänzt und aktualisiert.

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 Sommer 2018 andauern kann. Die Fragebögen werden postalisch versandt. Es soll den Eigentümern ermöglicht werden, den Fragebogen im Internet auszufüllen und auf elektronischem Weg zurückzusenden. Die Voraussetzungen hierfür müssen noch geschaffen werden.

Es ist aufgrund der Erfahrungen in anderen Kommunen davon auszugehen, dass alleine durch die Durchführung der Befragung eine gewisse Verkaufsdynamik angestoßen werden kann und kurzfristig die bauliche Nutzung von Baulücken ansteigen wird, wodurch sich gegebenenfalls der Arbeitsaufwand für die Bauaufsicht erhöht, mit gegebenenfalls personellen Auswirkungen.

Zeitplan Baulandkataster 2018

- 28.11.2017 Beschluss im Planungsausschuss
- Januar/Februar 2018 Pressemitteilung, Einstellung von Grundlageninformationen zum Baulückenprogramm im Internet, Bekanntmachung nach § 200 Absatz 3 BauGB (1 Monat)
- Februar/März. 2018 Durchführung der Eigentümerbefragung (mehrere Chargen) Einstellung Baulandkataster im Internet
- Mai/Juni 2018 Auswertung Befragung
- Juni/Juli 2018 Konzipierung Beratungskonzept
- Juli/August Vorlage Befragungsergebnisse und Beratungskonzept im Ausschuss
- Herbst Umsetzung Beratungskonzept der Eigentümer

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|
| <input type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Sachkosten: € | |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Personalkosten: € | |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | Höhe des Zuschusses | €
% |
| Haushaltsstelle: | HAR: € | |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Lfd. Mittel: € | |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € | |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag € | |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: | |
| | Höhe: € | |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | | |

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 14.11.2017

Klaus Pipke
Bürgermeister

Anlagen

- Entwurf Einleitungstext Website Stadt Hennef Baulandkataster
- Darstellung Interaktive Karte Baulandkataster
- Grundstücksbezogene Datenblätter (3 Musterbeispiele aus dem Baulandkataster Stadt Hennef)
- Fragebogen Grundstückseigentümer