



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1714

Der Oberbürgermeister

V/61-613-Fri

Dezernat/Fachbereich/AZ

24.08.17

Datum

| Beratungsfolge                                   | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen | 18.09.2017 | Beratung      | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I          | 25.09.2017 | Beratung      | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II         | 26.09.2017 | Beratung      | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk III        | 28.09.2017 | Beratung      | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen                         | 16.10.2017 | Entscheidung  | öffentlich |

**Betreff:**

Einführung eines Baulandkatasters gem. § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

**Beschlussentwurf:**

Die Einführung und Veröffentlichung eines Baulandkatasters gemäß § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch wird beschlossen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

## **Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

### **Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Claudia Fricke / 61/ 406 - 6168**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Mit dieser Vorlage ist die Einführung eines Baulandkatasters als ein Baustein des „Wohnungsbauprogramms 2030+“ vorgesehen.

Zur Aktivierung von bislang unbebauten innerstädtischen Wohnbauflächen hat der Fachbereich Stadtplanung ein Baulandkataster erstellt. Das Baulandkataster gibt einen Überblick über die Baulandpotenziale im Stadtgebiet. Es dient einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Ein Baulandkataster bietet die Möglichkeit, die unbebauten Grundstücke in einer Gesamtübersicht (Baulandkataster) zu erfassen und nach einem gesetzlich geregelten Verfahren zu veröffentlichen. Die Rechtsgrundlage für die Erstellung eines Baulandkatasters bildet § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

### **A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Planungsmittel stehen unter der Finanzstelle

- Finanzstelle PN090502 – Städtebauliche Planung zur Verfügung.

### **B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

### **C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:**

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

Zurzeit sind noch keine Angaben möglich.

### **kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

### **D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

| <b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>  | <b>Stufe 1 Information</b> | <b>Stufe 2 Konsultation</b> | <b>Stufe 3 Kooperation</b> |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| [ja]   | [ja]                       | [ja]                        | [nein]                     |
| Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) |                            |                             |                            |
| Widerspruchsverfahren für Grundstückseigentümer gegen Aufnahme in das Bau-<br>landkataster, 1 Monat.                       |                            |                             |                            |

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

| <b>Klimaschutz betroffen</b> | <b>Nachhaltigkeit</b> | <b>kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit</b> | <b>langfristige Nachhaltigkeit</b> |
|------------------------------|-----------------------|--|------------------------------------|
| [ja]                         | [ja]                  | [ja]   | [ja]                               |

## Begründung:

Mit dieser Vorlage ist die Einführung eines Baulandkatasters als ein Baustein des „Wohnungsbauprogramms 2030+“ vorgesehen. Im Handlungsprogramm „Wohnen der Stadt Leverkusen“ wurde das Ziel einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bis 2020 von rund 161.000 Einwohnern festgeschrieben. Tatsächlich wächst Leverkusen derzeit.

In der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 des IT.NRW wird für Leverkusen sogar ein Bevölkerungswachstum bis 2040 auf 173.600 Einwohner prognostiziert. Dieser Bevölkerungsanstieg führt zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnflächen, der über die im aktuell gültigen Flächennutzungsplan mit Planungszeitraum bis 2015 hinausgeht. Vor diesem Hintergrund müssen möglichst alle derzeit vorhandenen Bauflächenpotenziale einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Stadt Leverkusen hat sich zum Ziel gesetzt, die bauliche Entwicklung in bereits bebauten Stadtgebieten mit einer höheren Priorität als die Ausweisung neuer Baugebiete „auf der grünen Wiese“ zu betreiben („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Ein wichtiges Instrument dazu stellt das Baulandkataster dar. Die Aktivierung von Baulücken entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung für Leverkusen, in dem vorhandene Bau- und Infrastrukturen vervollständigt und optimal ausgenutzt werden können. Gleichzeitig kann auf diese Weise der Bedarf an Bauflächen im freien Landschaftsraum reduziert werden.

Zur Aktivierung von bislang unbebauten, innerstädtischen Wohnbauflächen hat der Fachbereich Stadtplanung ein Baulandkataster erstellt. Dies geschah in enger Abstimmung mit den Fachbereichen Bauaufsicht sowie Kataster und Vermessung. Das Baulandkataster gibt einen Überblick über die Baulandpotenziale im Stadtgebiet. Es dient einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Mit dieser aktiven Bewerbung der Baulücken sollen eine deutliche Bewegung im Grundstücksmarkt und eine damit erhöhte Bautätigkeit erzielt werden. Die erhobenen Daten werden auch für den anstehenden Regionalplanungsprozess benötigt, um mit der Bezirksregierung realistische Szenarien bei der Wohnbauflächenbedarfsprognose zu diskutieren.

Nach jetzigem Stand sind im gesamten Stadtgebiet 677 mögliche Baulücken für Wohnnutzungen mit einer summierten Größe von ca. 43 ha identifiziert worden. Der Schwerpunkt der möglichen Nutzungen liegt im Sektor Einfamilienhausbebauung. Die Spanne der Flächensumme nach Stadtteil erstreckt sich von 0,69 ha in Quettingen bis zu 8,34 ha in Lützenkirchen (s. Tabelle):

|                      | qm      | ha    |
|----------------------|---------|-------|
| Bergisch Neukirchen  | 66.380  | 6,64  |
| Bürrig               | 12.774  | 1,28  |
| Hitdorf              | 31.454  | 3,15  |
| Küppersteg           | 17.160  | 1,72  |
| Lützenkirchen        | 83.415  | 8,34  |
| Manfort              | 10.768  | 1,08  |
| Opladen              | 41.733  | 4,17  |
| Quettingen           | 6.895   | 0,69  |
| Rheindorf            | 32.183  | 3,22  |
| Schlebusch           | 65.592  | 6,56  |
| Steinbüchel          | 35.654  | 3,57  |
| Wiesdorf             | 30.844  | 3,08  |
| gesamtes Stadtgebiet | 434.852 | 43,49 |

Ein Baulandkataster bietet die Möglichkeit, die unbebauten Grundstücke in einer Gesamtübersicht (Baulandkataster) zu erfassen und nach einem gesetzlich geregelten Verfahren zu veröffentlichen. Die Rechtsgrundlage für die Erstellung eines Baulandkatasters bildet § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Baulandkataster sind wohnbaulich nutzbare Flächen dargestellt, die sofort bebaut werden können. Gewerbeflächen wurden im Baulandkataster erst einmal nicht erfasst. Die Grundstücke liegen entweder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder sind nach § 34 BauGB (Innenbereich) bzw. § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich) baulich nutzbar. Es gibt lediglich erste Hinweise auf bebaubare Flächen und deren mögliche Ausnutzung.

Die Angaben werden ohne Gewähr auf Richtigkeit gemacht. Eine Garantie auf Bebaubarkeit der Grundstücke wird mit dem Hinweis im Baulandkataster nicht gegeben.

Das Baulandkataster enthält keine Eigentümerdaten der potenziellen Bauflächen. Informationen über eine Verkaufsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer liegen der Stadt nicht vor. Ist das Interesse für eine Baulücke geweckt, können sich Interessenten zunächst an die Stadt wenden.

Eine direkte Weitergabe von Eigentümerdaten ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Sofern an einem Grundstück Interesse besteht, kann sich der potenzielle Käufer an die Bauverwaltung wenden. Diese wird die Kontaktdaten dann an den jeweiligen Eigentümer weiterleiten.

Das Baulandkataster ist ein Service für alle Interessierten, wie z. B. potenzielle Bauinteressenten, Architekten, Immobilienfirmen, Zuzugswillige etc. Es soll die Suche nach einem geeigneten Baugrundstück in einem bestimmten Stadtteil oder in einer bestimmten Lage erleichtern. Mit dem Baulandkataster soll verstärkt der Blick auf Baumöglichkeiten im Innenbereich gelenkt werden. Das Baulandkataster ist kein Vermarktungsinstrument.

Andere Städte, wie z. B. Krefeld oder Düsseldorf, haben mit der Einführung des Baulandkatasters gute Erfahrungen gemacht.

#### Verfahren zur Erstellung des Baulandkatasters

Nach der politischen Beschlussfassung zum Baulandkataster erfolgt im Amtsblatt der Stadt Leverkusen die nach § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch erforderliche Bekanntmachung über die Absicht zur Veröffentlichung des Baulandkatasters. Hier wird eine Widerspruchsfrist von einem Monat eingeräumt.

Diejenigen Eigentümer von Baulücken, die mit der anonymen Veröffentlichung ihres Grundstückes im Geodatenportal der Stadt nicht einverstanden sind, haben die Möglichkeit, gemäß § 200 Abs. 3 BauGB der Aufnahme ihres Grundstücks in das Baulandkataster innerhalb eines Monats zu widersprechen. Bei Widersprüchen, die nach Ablauf der oben genannten Frist eingehen, können die veröffentlichten Daten auch nachträglich gelöscht werden. Danach erfolgt die Freischaltung im Geodatenportal. Das Baulandkataster wird laufend aktualisiert.