



Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation
Herr Stephan Kritzler, Tel. 17-1068

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Einführung eines Baulandkatasters gem. § 200 Abs. 3 BauGB		
Beschlussvorlage Nr. 043/2019		
Produkt: 09.01.01 Städtebauliche Planung und Gestaltung		
Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	öffentlich	03.04.2019
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	08.04.2019

Finanzielle Auswirkungen?		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> investiv <input type="checkbox"/> konsumtiv			
		einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen			
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)			
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen			
Sonstige Erträge/Einzahlungen			
Bemerkung:			
Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?			
<input type="checkbox"/> ja, veranschlagt bei folgendem Konto:		<input type="checkbox"/> nein, Deckungsvorschlag:	
Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:			
Einmalig:	/	/	
Laufend:	/	/	
<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe <input checked="" type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe Grundlage: § 200 Baugesetzbuch (BauGB)			

Beschlussvorschlag:

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

Begründung:

Im „Handlungskonzept Wohnen Lüdenscheid“ aus dem Jahr 2016 wurde das Ziel festgeschrieben, bis zum Jahr 2025 1.000 bis 1.300 Wohneinheiten als Neubau oder neubauähnliche Bestandsentwicklung zu schaffen, um insbesondere der qualitativen Zusatznachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Zwar sinkt die Lüdenscheider Bevölkerung geringfügig, jedoch führen veränderte Wohnpräferenzen der Nutzergruppen (mehr Wohnfläche/Einwohner, Verkleinerung der Haushalte) und leicht steigende Haushaltszahlen zu einem anhaltenden Bedarf an Wohnraum. Vor diesem Hintergrund und dem allgemeinen Ziel einer zu intensivierenden Innenentwicklung im Zuge der kommunalen Planung müssen insbesondere Nachverdichtungspotenziale einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Stadt Lüdenscheid 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 Lüdenscheid, 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 Fachdienst Stadtplanung und Geoinformation ein Baulandkataster erstellt. Das Baulandkataster gibt einen Überblick über die Baulandpotenziale in siedlungsstrukturell integrierten Lagen. Es dient einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Nach jetzigem Stand ist im gesamten Stadtgebiet ein erhebliches Baulückenpotenzial für Wohnnutzungen identifiziert worden. Der Großteil der Flächen eignet sich für eine Einfamilienhausbebauung. Abhängig von der Realisierbarkeit, dem Planungszustand und je nach Definition liegt das gesamtstädtische Baulückenpotenzial zwischen 19 (Baulücken bis 2.000 m²) und 23,6 ha. Räumliche Schwerpunkte sind u.a. die Stadtbezirke Oening/Stüttinghausen, Bierbaum/Höh/Hellersen sowie Brügge.

Das Baulandkataster soll gem. § 200 Abs. 3 BauGB veröffentlicht werden. Im Baulandkataster sind wohnbaulich nutzbare Flächen dargestellt, die sofort bebaut werden können. Gewerbeflächen wurden im Baulandkataster nicht erfasst. Die Grundstücke liegen entweder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder sind nach § 34 BauGB (Innenbereich) bzw. § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich) grundsätzlich baulich nutzbar. Die tatsächliche planungs- und bauordnungsrechtliche Bebaubarkeit ist allerdings abschließend im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

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 Verwaltung wenden. Diese wird die Kontaktdaten dann an den jeweiligen Eigentümer weiterleiten.

Das Baulandkataster ist ein Service für alle Interessierten, wie z. B. potenzielle Bauherren, 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, es ist jedoch kein Vermarktungsinstrument.

Verfahren zur Erstellung des Baulandkatalasters

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

Diejenigen Eigentümer von Baulücken, die mit der anonymen Veröffentlichung ihres Grundstückes auf der städtischen Homepage nicht einverstanden sind, haben die Möglichkeit, gemäß § 200 Abs. 3 BauGB der Aufnahme ihres Grundstückes 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 auf der städtischen Homepage. Das Baulandkataster wird laufend aktualisiert.

Lüdenscheid, den 15.03.2019

Im Auftrag:

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf