

Federführung:
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:
10.11.2015

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	18.11.2015	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	17.12.2015	Entscheidung

Erstellung Baulückenkataster - Umfang Erfassungsdaten und sonstige Anforderungen

Beschlussvorschlag (Alternative 1, Grundlage bestehender Ratsbeschluss):

1. Für die Erarbeitung der am 28.05.2015 beschlossenen Erstellung und regelmäßigen Pflege eines Baulückenkatasters Coesfeld ist im Produktbereich 60.01 Stadtplanung für das Haushaltsjahr 2016 sind zusätzlich Personalkosten von einer Vollzeitstelle Dipl. Ing. Stadtplaner/in (befristet für ein Jahr) vorzusehen.
2. Die notwendige Software soll für einmalig 2.000,00 € angeschafft und eine jährliche Software-Pflege von ca. 350,00 € in den Haushalten 2016 ff eingestellt werden.
3. Folgende Inhalte sollen bei der Erarbeitung des Baulückenkatasters berücksichtigt / nicht berücksichtigt werden:
 - a)
 - b) ...
 - c) ...

Beschlussvorschlag (Alternative 2, Empfehlung Verwaltung):

1. Auf eine Realisierung eines öffentlich zugänglichen Baulückenkatasters wird angesichts der Kosten verzichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, das bestehende interne Monitoring fortzuführen und den Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen jährlich zu unterrichten.

Sachverhalt:

Am 28.05.2015 hat der Rat mit 21 Ja- und 20 Nein-Stimmen die „Erstellung und regelmäßige Fortschreibung eines Baulückenkatasters in Coesfeld“ beschlossen (Vorlage: 084/2015).

In der Begründung des Antrages wurde zur Vorlage wiedergegeben:

Die Antragsteller wollen zur Vermeidung eines weiteren Bauflächenverbrauchs über die heutigen Siedlungsbereiche hinaus mit der Aufstellung und regelmäßigen Fortschreibung eines Baulückenkatasters Baulandreserven erfassen und diese zur Bebauung aktivieren. Das breite Spektrum möglicher Baulücken (nicht nur klassische Baulücken) soll erfasst werden und deutlich gemacht werden.

Damit soll – grob zusammengefasst – eine ökologisch und ökonomisch wünschenswerte Verdichtung des vorhandenen Siedlungsraumes mit seinen positiven Effekten statt der weiteren Ausuferung der Siedlungsflächen erreicht werden. Ziel ist es, die Bevölkerung für diese Belange der besseren Ausnutzung der vorhandenen technischen, verkehrlichen und sozio-kulturellen Infrastrukturen zu sensibilisieren und Kosten für Neubau von Infrastruktur in einer Stadt der kurzen Wege zu vermeiden.

Im Protokoll des UPB am 06.05.2015 (1) und des Rates vom 28.05.2015 (2) wurde festgehalten:

1. Für die CDU-Fraktion erklärt Herr Quiel, dass das Thema nicht neu sei und die Diskussion vor Monaten bereits geführt worden sei. Da die erforderliche Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung nicht gegeben sei, sei ein Baulückenkataster wenig sinnvoll. Seine Fraktion werde dem Antrag daher nicht zustimmen. Für die FDP-Fraktion findet Herr Kraska das Ansinnen zwar nachvollziehbar, entsprechenden Nutzen erwarte seine Fraktion allerdings nicht, wenn eine Kartierung und Veröffentlichung aus Datenschutzgründen nicht möglich sei. Herr Backes weist darauf hin, dass jedes Planungsinstrument sinnvoll sei. Die Aufstellung eines Baulückenkatasters sei jedoch zum einen mit erheblichem Personalaufwand verbunden, zum anderen sei das Interesse der Eigentümer zu verkaufen in der derzeitigen Niedrigzinsphase sehr gering. Nur wer dringend Geld benötige oder in andere Immobilien investiere, sei dazu bereit.

2. Namens der vier Fraktionen, SPD, Pro Coesfeld, Bündnis 90/Die Grünen und AfC/Familie trägt Frau Ahrendt-Prinz vor, dass ein Baulückenkataster für den Bereich der Stadt Coesfeld ein wichtiges Instrument für Wohnungsbauinteressierte sei. Herr Bücking weist darauf hin, dass auch die Schließung von Baulücken ökologisch bedenklich sei. Des Weiteren zweifelt er an dem für die Aufstellung eines Baulückenkatasters erforderlichen Interesse der Grundstückseigentümer. Herr Frieling ergänzt, dass gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Niedrigzinsphase Bauträger auch ohne Baulückenkataster den Markt sondieren würden. Herr Backes weist darauf hin, dass die Aufstellung und Pflege eines Baulückenkatasters nur mit einem erheblichen Personalaufwand bewerkstelligt werden könne.

Aufgabenstellung:

Die Verwaltung macht nun folgende Vorschläge zur Umsetzung des Beschlusses und den darin formulierten Zielen, da diese in engem Zusammenhang mit dem Haushalt 2016 bzw. alternativ mit der Festlegung der Prioritäten der in 2016 zu erledigenden Aufgaben im Produkt Stadtplanung stehen.

Für verwaltungsinterne Zwecke steht eine Übersicht über unbebaute Grundstücke und mögliche Potentiale der Nachverdichtung seit Längerem zur Verfügung. Die Daten stellen aber eine rein planerische Grundlage dar und stehen daher nur von wenigen Mitarbeitern aus diesem Bereich für ausschließlich planerische Aufgaben (Bauberatung) zur Verfügung. Für Verwaltungszwecke ist eine Erweiterung des Datenbestandes nicht erforderlich.

Wenn das weitergehende Ziel eines Baulückenkatasters, erreicht werden soll, mehr Baulücken in bebauten Wohngebieten statt landwirtschaftlicher Freiflächen (Außenraum) für die Eigentumbildung und Wohnungsnachfrage durch aktive Ansprache der Eigentümer und Veröffentlichung zu mobilisieren, kann das Baulückenkataster

1. sich nicht auf das schlichte Zusammentragen und Markieren von möglichen Baulücken beschränken, sondern es ist auch die Verfügbarkeit abzufragen und die Datei ist ständig aktuell zu halten
2. nicht nur Mitarbeitern der Verwaltung zur Verfügung stehen, sondern muss auch allen Grundstückssuchenden und damit öffentlich auf der Webseite der Stadt Coesfeld zur Verfügung zugänglich gemacht werden.

Vorschlag Verwaltung:

Ziel des Baulückenkatasters ist die Mobilisierung aller potentiellen Baugrundstücke. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein wichtiges anderes Potential auf diese Weise

nicht erfasst wird. Untergenutzte oder nicht sanierungswürdige Altimmobilien sind keine Baulücken! Eine Erfassung ist – außer auf rein freiwilliger Basis / auf Initiative der Eigentümer – auch nicht möglich.

Datenschutzbelange:

Da das Baulückenkataster einer breiten Öffentlichkeit (Bürger/-innen, Makler etc.) zur Verfügung gestellt werden soll, können Daten nur dargestellt werden, wenn die Eigentümer den Kennzeichnungen von Baulücken schriftlich zugestimmt haben. Ergänzend kann eine Benennung von Kontaktdaten möglich gemacht werden.

Allein die bloße Markierung und Bezeichnung eines Grundstücks als „Baulücke“ könnte für den Fall, dass diese Einstufung von den Eigentümern konkret nicht gewollt ist, ggf. schon ein Eingriff in den Datenschutz bedeuten, weil er Kaufinteressierte animieren könnte, aufgrund fehlender Kontaktdaten unangemeldet an der Haustür zu erscheinen.

Beispielhaft erfolgt häufig folgender Hinweis in Baulückenkatastern: *„Die Aufnahme von Flächen in das Baulückenkataster erfolgt ohne Gewähr. Eine Haftung dafür, dass die in das Kataster aufgenommenen Flächen sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind, wird nicht übernommen. Die Aufnahme als Baulücke in das Wohnbaulandkataster stellt keine abschließende Bewertung der baurechtlichen Gegebenheiten dar und begründet keinen Rechtsanspruch auf eine Baugenehmigung.“*

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass ein solcher Hinweis nicht ausreicht, sondern dass vorher eine konkrete Einwilligung einzuholen ist. In welchem Umfang diese erteilt wird, lässt sich nicht abschätzen. Hierzu gibt es auch aus anderen Kommunen keine Erfahrungswerte. Das Kataster bleibt daher aus Datenschutzgründen immer nur bedingt aussagefähig!

Umsetzungsbeispiel:

Soll das Baulückenkataster für jedermann zugänglich und ständig aktualisiert werden, ist nur eine Anbindung an in der Stadt vorhandene Systeme sinnvoll. Die Stadt Coesfeld betreibt ihr Geoinformationssystem (GIS) mit dem Daten- und Grafikprogramm INGRADA web der Firma softPLAN Informatik GmbH (mehr dazu im nächsten Kapitel). Bei der Nachfrage bei dem Anbieter zu der Möglichkeiten, ein Baulückenkataster einzurichten, verwies softPLAN auf die Stadt Bad Kissingen. Andere Städte haben ihre Baulückenkataster mit anderer Software ähnlich hinsichtlich der Inhalte und Gestaltung der Seite aufgebaut.

Die Stadt Kissingen nennt ihr Kataster Baulandkataster. Siehe nachfolgenden Link:

<https://ingradaweb.org/badkissingen/asp/main.asp>

Aus der Startseite dieser Internetseite:

Das Baulandkataster will allen Interessenten einen stets aktuellen Überblick über die bekannten bebaubaren Grundstücke in Bad Kissingen geben. Aussagen über die Grundstückseigentümer oder über Verkaufsabsichten werden damit nicht getroffen. Außerdem erhalten Sie Informationen über Bebauungspläne, Luftbilder, Schutzgebiet und andere baurelevante Bestimmungen. Ziele des Baulandkatasters sind

- *insbesondere den Baulandmarkt für Stadt, Grundstückseigentümer und Grundstücksinteressenten transparenter zu gestalten,*
- *die Bebauung von Innenbereichsgrundstücken zu erleichtern,*
- *die Notwendigkeit der Neuausweisung von Baugebieten unter ökologischen und finanziellen Aspekten qualifiziert beurteilen zu können,*
- *eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu unterstützen und*
- *die Vermarktung von Grundstücken zu fördern.*

Der Eigentümer kann der Veröffentlichung jederzeit widersprechen.

Im Baulandkataster sind Informationen zur Bauweise, der Gemarkung, dem Planungszustand, der Nutzungsmöglichkeit, der Flächengröße, der zulässigen

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl und die Information ob es sich um ein städtisches oder privates Grundstück handelt enthalten.

Das Baulandkataster enthält darüber hinaus die digitale Ortskarte, die Liegenschaftskarte, das Luftbild, die Gemarkungsgrenzen, Schutzgebiete und Bebauungspläne. Auch auf Bebauungspläne die sich im Verfahren befinden besteht ein Zugriff

Die Seite wird im Ausschuss am 18.11. kurz in aktiver Anwendung vorgestellt.

Aus einem Telefonat mit einer Mitarbeiterin lässt sich folgendes Fazit ziehen:

- Bad Kissingen im bayrischen Unterfranken verfügt über bedeutend mehr städtische und private Grundstücke als Coesfeld, die als Baulücken identifiziert wurden (Zahl konnte nicht auf Anhieb benannt werden).
- Im Stadtkern und in den Ortsteilen stehen etwa jeweils 30 Grundstücke der Stadt und Privater zur Veräußerung und Bebauung zur Verfügung. Insofern nutzt das Grundstückmanagement das Baulückenkataster für eigene Zwecke, was als erfolgreich eingestuft wird.
- Wollen verkaufswillige Eigentümer namentlich nicht im Baulandkataster erscheinen, können die Kontaktdaten über die Stadtverwaltung (gegen Gebühr) erfragt werden.
- Dass die überwiegende Zahl der Baulücken als nicht am Markt verfügbar einzustufen ist.
- Die 2009 aufgestellte Datenbasis wurde (nur) bis März 2013 weiter gepflegt.
- Der Aufwand der Erstellung des Baulandkatasters und die Pflege der Daten und Grafiken in der Anfangszeit hat ein versierter Praktikant innerhalb seiner Praktikumslaufzeit von über einem Jahr übernommen. Danach wurde das System intern zunächst weitergepflegt, stellt keine sehr hohen technischen Anforderungen.
- Auch wenn Bad Kissingen hinsichtlich der Baulückenpotentiale und Rahmenbedingungen der Erstellung mit Coesfeld zzt. nicht vergleichbar ist, scheint die Projektintegration in das INGRADA-GIS trotz notwendiger eigener Programmierung sinnvoll.

Notwendige Software:

Es gibt von softPLAN keine spezielle Software zum Thema Baulückenkataster. softPLAN bietet aber ein Applikationsmodul, um die Daten und Grafiken u. a. eines Baulückenkatasters in einen separaten Layer mit eigenen Inhalten und eigenen Gestaltungsmöglichkeiten zu erstellen. Die gewünschte Datenbankanbindung, die einen Zugriff für die Bürgerinnen und Bürger über die Webseite der Stadt Coesfeld auf das Baulückenkataster ermöglicht, ist herstellbar.

Der FB 60 und das TUI-Team sehen in Abwägung der Vorteile und Nachteile die selbstgeschriebenen Dateien im Zusatzmodul der Firma softPLAN gegenüber einer bisher nicht genutzten, neuen Software im Vorteil. Insbesondere weil die zu programmierende und einzugebende Informationsdichte in einem Baulückenkataster überschaubar bleibt. Im nicht-öffentlichen Teil des Baulückenkatasters können vorhandene Daten aus INGRADA web und aus MESO bezüglich Altersstruktur ohne zusätzlichen Aufwand hinterlegt werden bzw. sind schon in vielfacher Weise gegeben (Datensätze zur Erschließung, Planungsrecht oder Infrastruktur).

Kosten: Das Software kostet einmalig 2.000,00 € Anschaffung und eine jährliche Pflege von ca. 350,00 €. Dies wäre im Haushalt 2016 nachzureichen.

Arbeitsaufwand / Personalbedarf:

Folgende Arbeitsschritte zur Erstellung und kontinuierlicher Pflege eines Baulückenkatasters Coesfeld sind notwendig und werden mit ungefähren Stundenansatz kalkuliert:

	Aufgabe Erstellung Baulückenkataster	Stundenansatz
1	Bestandsaufnahme und Erfassung aus Luftbildern, Karten und Katasterdaten: <ul style="list-style-type: none"> • Klassische Baulücken • Geringfügig bebaute Wohngrundstücke (Bauen in zweiter Reihe durch Grundstückteilung) • Mindergenutzte Flächen (Garagenanlagen, Hofbebauung, Parkplätze etc.) 	120 Std. Dipl. Ing. Stadtplaner/in
2	Erfassung aller Kontaktdaten der Eigentümer für Anschreiben in Serienbriefen mit der Bitte um Mitarbeit und der Frage: <ul style="list-style-type: none"> • Veräußerungswillen? • Veröffentlichung Kontaktdaten? 	20 Std. Verwaltungsangestellte/r
3	Parallele Öffentlichkeitsarbeit zur Bestandserhebung in allen Vorort-Medien von reiner Information bis Aktivierungsstrategien Altimmobilien	40 – 100 Std. Dipl. Ing. Stadtplaner/in
4	Besichtigung aller Grundstücke, wo Unklarheiten aus Bestandserhebung bestehen Alternativ. Besichtigung aller Grundstücke für Fotodatei	150 Std. Dipl. Ing. Stadtplaner/in 300 Std.
5	Pro Baulücke oder bebaubarer Fläche Darstellung Baurecht und Berechnung – in Abhängigkeit, ob rechtskräftiger B-Plan oder Einstufung nach § 34 BauGB: <ul style="list-style-type: none"> • Katastermäßige Erfassung / Baulasten • Erschließung • Baugebietstyp / Art der baulichen Nutzung • Größe Grundstück / Fläche • Maß der baulichen Nutzung / GRZ – GFZ / Geschossigkeit • Besondere städtebauliche Bewertung oder Hinweise • 	250 – 500 Std. Dipl. Ing. Stadtplaner/in
6	Kontaktaufnahme mit Privat-Eigentümer mit Veräußerungswillen: <ul style="list-style-type: none"> • Abgleich mit Veröffentlichungsdaten 	200 Std. Dipl. Ing. Stadtplaner/in
7	Ausarbeitung INGRADA-Modul Baulückenkataster durch	20 Std. GIS-Programmierer
8	Einarbeitung aller Daten in INGRADA-Modul und Ins-Netz-Stellung	200 – 350 Std. GIS-Programmierer

Summe: zwischen 1.000 und 1.460 Std.

	Pflege Baulückenkataster	Stundenansatz je Jahr
1	Erfassung aller Grundstückverkäufe aus Verwaltungsvorgang Vorkaufsrechtbescheinigung	20 – 30 Std. Verwaltungsangestellte/r
2	Abstimmung Daten mit (neuem) Eigentümer	60 – 80 Std. Dipl. Ing. Stadtplaner/in

3	Aktualisierung Datensätze	20 – 30 Std. GIS-Programmierer
---	---------------------------	-----------------------------------

Summe: zwischen 100 und 140 Std.

Für die Erarbeitung des fertigen online-stehenden Baulückenkatasters wird für ein Jahr ein Stundenansatz in Höhe einer 80 %-Stelle Stadtplaner/in erforderlich, im GIS-Techniker-Bereich eine 20 % Stelle.

Die Pflege erfordert bis zu 5% einer Vollzeitstelle jährlich.

Die Erstellung des Baulückenkatasters ist aus dem derzeitigen Personalbesatz im FB 60.01 Stadtplanung nicht gegeben. Es sind zusätzliche Personalkosten (ca. 50.000 €) im Haushalt 2016 neu anzusetzen. Anderenfalls müssten weitere Planungen zurückgestellt werden.

Angesichts des relativ hohen Aufwandes und der begrenzten und unsicheren Wirksamkeit regt die Verwaltung an, die Entscheidung nochmals zu überdenken. Ohne zusätzlichen Aufwand wäre es möglich, das interne Monitoring fortzuschreiben und den Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen fortlaufend zu informieren.

Anlagen:

Auszug INGRADA-Baulückenkataster Bad Kissingen