

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	28.05.2020

Potenzialflächenkataster

Bebaubare Grundstücke veröffentlichen – Baulandkataster einführen.

Mit Bezug zum Antrag der SPD-Fraktion „Wohnen.Bezahlbar.Machen“ (AN/0496/2020) vom 23.04.2020, wonach die Verwaltung beauftragt werden soll, eine Übersicht über bebaubare Grundstücke auf der städtischen Internetpräsenz zu veröffentlichen, darin insbesondere Baulücken und mindergenutzte Grundstücke aufzuführen und die Übersicht regelmäßig zu aktualisieren, teilt die Verwaltung folgendes mit:

1. Sachstand Baulückenkataster

Sachstand Baulückenprogramm: Datengrundlage für ein Baulückenkataster

Mit Ratsbeschluss vom 20.12.2016 zur Beschlussvorlage „Neue Flächen für den Wohnungsbau“ (Nr. 1028/2015) ist die Verwaltung beauftragt worden, im Rahmen der angestrebten intensiveren Innenentwicklung auch die Reaktivierung des Baulückenprogramms zu prüfen.

Seither wurden die Baulückengrundstücke im Bezirk Innenstadt und weiteren ausgewählten Stadtteilen mit hoher privater Baulücken- und Mindernutzungsdichte sukzessive neu erfasst und Sachstände aktualisiert (Anlage: Stadtteilübersicht Baulückenberatung).

Rund 770 Grundstückseigentümer und –eigentümerinnen von Baulücken und minder genutzten Grundstücken wurden in zwei Wellen angeschrieben und diesen wurde ein Erstberatungsangebot gemacht. Die Ergebnisse der Anschreibereaktionen zum Stand Ende 2017 bzw. Herbst 2018 wurden dem Stadtentwicklungsausschuss am 26.04.2018 und 13.12.2018 mitgeteilt (Mitteilungen 0553/2018 und 4016/2018). Es verbleiben 35 Beratungen aus den ersten beiden Anschreibewellen, die seit Ende August 2019 noch durchzuführen sind.

Seit Beginn der Überarbeitung 2017 sind Baugenehmigungen für 71 Baulücken mit insgesamt 825 Wohneinheiten eingegangen.

Abzüglich der im Rahmen der Anschreibewellen erfassten 770 Grundstücke verbleiben ungefähr 1.000 Grundstücke im übrigen Stadtgebiet, die im Baulückenprogramm (Aktenlage) erfasst sind und noch nicht systematisch überprüft wurden.

Durchschnittlich besteht nach den vorliegenden Erfahrungen ein Potenzial für 6,5 WE pro Baulücke.

Sachstand Baulückenkataster

Im Rahmen der Potenzialflächenenermittlung werden bestimmte Flächenkategorien von der Verwaltung bereits in geobasierten Datenbeständen nachgehalten. Die Baulücken sind, ihrem Aktualisierungsstand entsprechend, darin enthalten.

Es besteht die Absicht, darauf aufbauend ein geodatenbasiertes Flächenkataster für Potenzialflächen einzuführen. Das nach Kategorien aufgebaute Kataster soll zukünftig die Grundlage für den Umgang mit bestehenden und neu erfassten Flächenpotenzialen bilden. Die Kategorie Baulücken würde, als ein Baustein der Innenentwicklung, in das übergeordnete Flächenkataster eingeordnet. Zunächst soll das Flächenkataster verwaltungsintern eingeführt werden.

Umsetzung Internetpräsenz

Zahlreiche kleinere und größere nordrhein-westfälische Kommunen veröffentlichen auf Ihren Internetseiten ihr Baulückenkataster. Diese umfassen regelmäßig Angaben zu Lage, Größe und Planungs-/ oder Baurecht.

Die bisherigen Erfahrungen bei der Stadt Köln mit dem Baulückenprogramm zeigen, dass die Beratungsprozesse für Baulückengrundstücke regelmäßig komplex und zeitintensiv sind. Vielfach können die Erwartungen der Eigentümer aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht erfüllt werden. Daher haben Erstberatung und begleitende Betreuung der Vorhaben eine große Bedeutung für die erfolgreiche Aktivierung von Flächen.

Eine Veröffentlichung des Flächenkatasters sollte mit ausreichend zeitlichem Vorlauf geplant und mit den entsprechenden personellen Ressourcen ausgestattet werden, um inhaltlichen Widersprüchen und rechtlichen Einwänden vorzubeugen.

- Viele der ‚klassischen‘ Baulücken liegen der Stadt bereits seit 20 Jahren vor. Erwartungsgemäß handelt es sich um komplexere Zusammenhänge, die eine aufwändige Beratung bis zur Stellung eines Bauantrages nach sich ziehen.
- Vor einer Veröffentlichung im Internet ist die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Köln mit Hinweis auf Widerspruchsrecht zwingend erforderlich. Die Aufnahme in ein Kataster ist regelmäßig freiwillig. Das Widerspruchsrecht greift zu jeder Zeit vor und nach einer Veröffentlichung.
- Die personellen Ressourcen für die angestrebte möglichst zeitnahe Aktivierung der Flächen müssen vorhanden sein. Hier ist das Erfordernis einer Stellenzusetzung zu prüfen.

Alternatives Szenario

Alternativ zu einer Veröffentlichung der Flächen im Internet betreut die Stadt das oben beschriebene Flächenkataster für Potenzialflächen wie bisher mit dem aktivierenden Ansatz. Zusätzlich denkbar sind folgende Maßnahmen zur Aktivierung der Flächen:

- Flächenberatung: Ähnlich einer Akteneinsicht kann das Flächenkataster im Rahmen einer Flächenberatung eingesehen werden.
- Weitere Anschreibewellen in den verbleibenden Stadtteilen durchführen: Das Beratungsangebot für die Baulückengrundstücke bleibt weiter bestehen.
- Verständnis für eine aktive Innenentwicklung erzeugen: Beispiele für gelungene Baulückenschließungen veröffentlichen.
- Förderprogramm zur Aktivierung auflegen.

Zum Nachweis der vorhandenen Flächenpotenziale schafft ein Flächenkataster Transparenz. Bei einer Veröffentlichung des Katasters ist mit großem Zulauf von Interessenten zu rechnen. Der daraus resultierende Personalaufwand ist hoch, da planungs- und eigentumsrechtliche Fragen ohne konkrete Bauabsicht geklärt werden müssen. Es steht zu befürchten, dass dies zu Lasten einer konstruktiven und erfolgreichen Baulückenberatung nach bisherigem Vorbild geht.

Anlage: Stadtteilübersicht Baulückenberatung

gez. Greitemann