

 öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage

**Betrifft:**

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nr. 07/019 - Glasmacherviertel - Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 141 BauGB

**Fachbereich:**

61 - Stadtplanungsamt

**Dezernentin / Dezernent:**

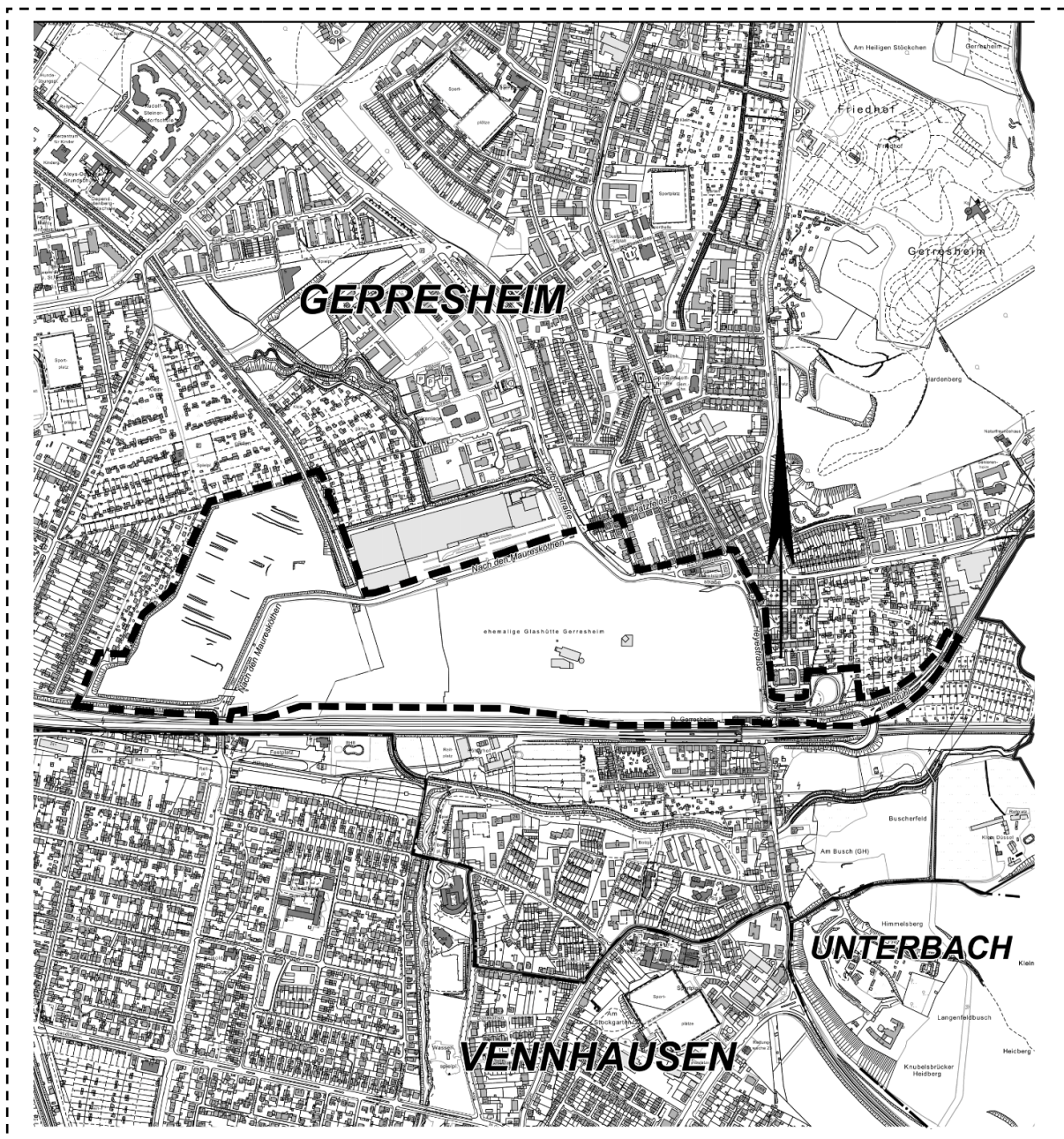
Beigeordnete Cornelia Zuschke

**Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Beratungsqualität</b>
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	07.07.2025	Vorberatung
Rat	10.07.2025	Entscheidung

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme  
Nr. 07/019 – Glasmacherviertel -

Beschluss über den Beginn  
vorbereitender Untersuchungen  
gemäß § 165 Abs. 4 BauGB in  
Verbindung mit § 141 BauGB



Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 141 BauGB für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für das „Glasmacherviertel“

---

Beschlussentwurf:

**APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis und empfiehlt dem Rat die vorlagegemäße Beschlussfassung.

**Rat** Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 Abs. 4 i.V.m. § 141 BauGB im Gebiet Glasmacherviertel. Die Untersuchungen beziehen sich auf das in Anlage 1 dargestellte Gebiet.

## **Sachdarstellung:**

### Ausgangslage und gesamtstädtische Einordnung

Die Landeshauptstadt Düsseldorf genießt eine hohe Nachfrage als Wohn- und Arbeitsstandort. Als siebtgrößte Stadt Deutschlands konnte Düsseldorf zum Stichtag 31.12.2023 rund 656.000 Einwohner verzeichnen - mit weiterhin steigender Tendenz. Die für den bestehenden erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten notwendigen Flächen sind nicht nur begrenzt, vielmehr liegt die Stadt im bundesweiten Vergleich der Flächengrößen lediglich an 73. Stelle, wodurch sich die allgemeine Ausgangslage am Wohnungsmarkt automatisch verschärft. Auch deshalb hat die Landesregierung im Jahr 2023 von dem Erlass einer Rechtsverordnung gem. § 201a BauGB Gebrauch gemacht und Düsseldorf als Gebiet mit einem „angespannten Wohnungsmarkt“ bezeichnet (vgl. Anlage 1 zu § 1 BaulandmobilisierungsVO). Zudem liegt die Stadt im räumlichen Anwendungsbereich der Mieterschutzverordnung NRW.

Neben der aufgezeigten Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt hat sich auch die allgemeine Lage am Immobilienmarkt durch u.a. gestiegene Zins- und Baukosten in den letzten Jahren deutlich verschärft. Dem gegenüber steht jedoch weiterhin neben dem Klimaschutz auch der nachhaltige Umgang mit Grund und Boden. Die Landeshauptstadt Düsseldorf hält darum weiter an der seit Jahren verfolgten Innen- vor Außenentwicklung fest und legt den Fokus der baulichen Entwicklung auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung zur Begrenzung von Bodenversiegelungen. Mittlerweile gibt es deshalb im Stadtgebiet nur noch wenige großflächige Potentiale.

Als Reaktion auf die Stagnation im Wohnungsbau hat der Oberbürgermeister im Sommer 2023 die Wohnungsbauoffensive 2030 vorgestellt, um neue Impulse beim Wohnungsbau zu setzen. Neben dem Voranbringen der bereits laufenden Projekte sollen nun auch vermehrt städtische Flächen aktiviert werden sowie weitere private Baulandpotentiale mit Hilfe eines Potentialflächenkatasters identifiziert werden.

Insgesamt sollen im Zuge der Wohnungsbauoffensive 8.000 weitere Wohneinheiten realisiert werden.

Im Stadtgebiet befinden sich sieben, zumeist großflächige Entwicklungsareale, die insgesamt rund 5.000 Wohneinheiten und somit circa ein Drittel des Baulandpotentials der Landeshauptstadt Düsseldorf ausmachen. Alle Flächen weisen dabei unterschiedliche Planungsstände auf und bedürfen somit einer individuellen Vorgehensweise zur Aktivierung. Gemein ist ihnen, dass eine Aktivierung der Flächen in Richtung einer Realisierung bisher nicht umfänglich umgesetzt worden ist. Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat die Verwaltung mit den Beschlussvorlagen

APS/089/2023 und APS/141/2023 dahingehend beauftragt, das zur Verfügung stehende Instrumentarium zur Aktivierung der Flächen einzusetzen. Hierzu gehört auch die vorliegende Fläche Glasmacherviertel. Diese gehört zu den größten, perspektivisch noch vorhanden Wohnungsbaupotentialen im Stadtgebiet. Mit rund 1.500 geplanten Wohneinheiten würde ein großer Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt sowie zur Erreichung der Zielvorgabe geleistet werden können.

#### Projektfläche Glasmacherviertel

Die Gerresheimer Glashütte wurde im Jahr 2005 geschlossen. Die Landeshauptstadt Düsseldorf beabsichtigt eine städtebauliche Neuordnung für das seitdem brachliegende Industrieareal (Werksgelände und angrenzende Bereiche), um es einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen. Der Wegfall dieser altindustriellen Nutzung, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung befand, bietet nun die Chance, den Wohnstandort Gerresheim zu stärken und zu erweitern sowie zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden. Dem Planungsleitbild „Innen- vor Außenentwicklung“ folgend eignet sich die heutige Brachfläche im Stadtteil Gerresheim sehr gut für die Entwicklung eines neuen großen Stadtquartiers, das die vorhandenen baulichen Strukturen der Umgebung aufnimmt und in sinnvoller Weise ergänzt. So kann die Planung durch die Schaffung neuer Wohnbau- und gemischter Bauflächen zum einen zur Deckung der großen Wohnungsnachfrage in der Gesamtstadt und zum anderen zur Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Bereichen beitragen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellte das Plangebiet überwiegend als Industriegebiet dar. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets ließ sich überwiegend nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Düsseldorf entwickeln. Mit der 138. Änderung des Flächennutzungsplans stellt dieser nun unter Berücksichtigung der Darstellungen des Regionalplans und gemäß den städtebaulichen Zielen für die künftige Entwicklung des Plangebiets überwiegend Wohnbauflächen sowie untergeordnet gemischte Bauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Abwasser, Kleingartenanlage und Parkplatz, Wasserflächen, Straßenverkehrsflächen und der Verlauf der Stadtbahn mit Stadtbahn-Haltestellen dar (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: 138. Änderung des Flächennutzungsplans

Für große Teile des ehemaligen Geländes der Gerresheimer Glashütte besteht ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB. Das ca. 19,5 ha große Gebiet liegt im Süden von Gerresheim, nördlich der Bahnstrecke Düsseldorf – Wuppertal bzw. Düsseldorf – Mettmann, östlich einer Fläche an der Düssel, südlich der Straße Nach den Mauresköthen und der Torfbruchstraße und westlich der Heyestraße.

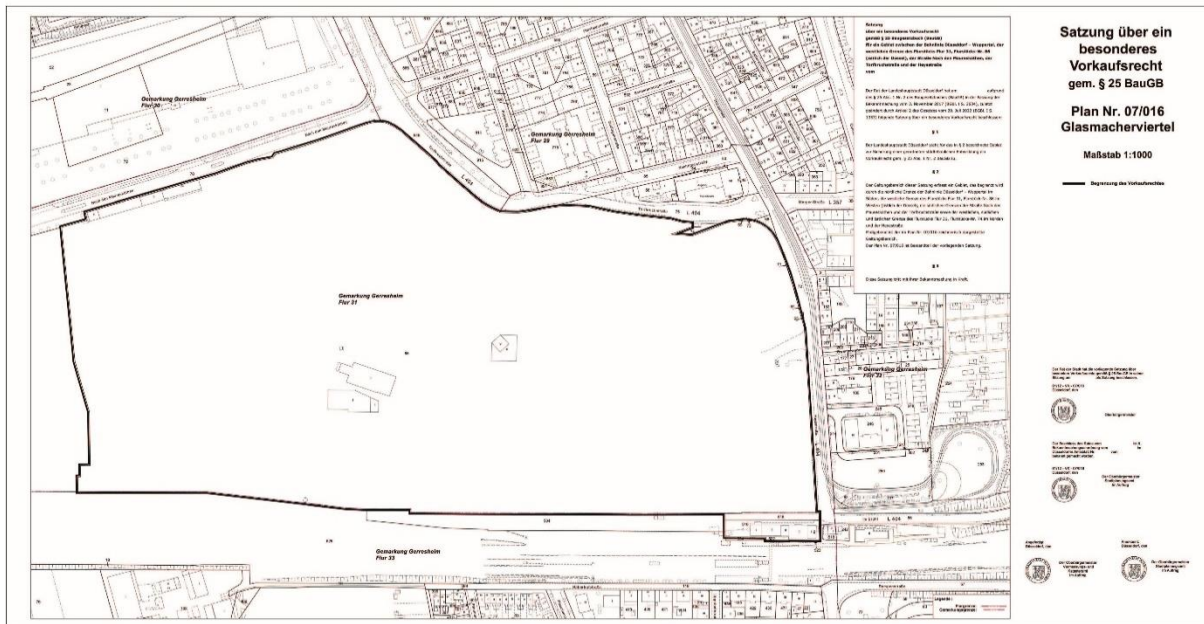


Abbildung 2: Satzungsgebiet Vorkaufsrecht

### Vorläufige Ziele und Zwecke einer Entwicklungsmaßnahme

Für das Gelände der Gerresheimer Glashütte wurde im Jahr 2008 ein mehrstufiges Werkstattverfahren mit intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit zur Erarbeitung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes für das Gesamtgebiet durchgeführt. Ergebnis des Werkstattverfahrens ist ein Masterplan, der die Ziele für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets darstellt:

- Entwicklung eines urbanen, vielfältigen Quartiers, das unterschiedliche Nutzungen kombiniert.
- Integration von Wohngebieten für verschiedene Zielgruppen und Wohntypologien, von Baugebieten für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für kleingewerbliche Nutzungen und die Integration kultureller Angebote im Plangebiet.
- Ansiedlung von Einzelhandel, der auch der Versorgung der neu entstehenden Nachfrage in dem Gebiet dienen soll. Die sinnvolle Integration dieses Einzelhandelsstandorts in die Einzelhandelsstruktur der südlichen Heyestraße wurde vorab in einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse untersucht. Wesentliche Bedingung für das funktionale Zusammenwachsen und -wirken des neuen Standorts auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Glashütte Gerresheim mit dem bestehenden Zentrum Heyestraße Süd war eine gelungene kleinräumige städtebauliche Anbindung des neuen Einzelhandelsstandorts an das bestehende Zentrum.
- Integration von sozialer Infrastruktur (eine Grundschule, drei Kindertagesstätten)

- Integration von vielfältig nutzbaren Freiräumen für das neu entstehende und anliegende Quartier (Düsselpark, Heyepark, Quartiersplätze)
- Offenlegung der Düssel
- Anschluss an das Stadtbahnnetz

Am Werkstattverfahren waren sechs Planungsteams beteiligt. Gewonnen hat der Entwurf des Teams aus den Büros Reicher Haase Assoziierte, Hannelore Kossel und ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH. Der Entwurf wurde von der Jury für die weitere Ausarbeitung, Konkretisierung und Qualifizierung zum Masterplan ausgewählt. Auf Grundlage des dabei entwickelten städtebaulichen Masterplans wurde im Juni 2009 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt und am 23.06.2010 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren gefasst.

2012 hat die PATRIZIA Immobilien AG die Entwicklung des Gebietes übernommen und unter Beibehaltung des grundlegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes einige Anpassungen in der Planung vorgenommen. 2014 wurde der nach den Maßgaben der neuen planerischen Anforderungen überarbeitete Masterplan erneut der Öffentlichkeit und in den politischen Gremien präsentiert. Dem hohen Bedarf in Düsseldorf, breite Wohnungsangebote für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, wurde durch einen erhöhten Anteil Wohnnutzung nachgekommen. 2017 wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Zu einer Aktivierung der Fläche durch die Eigentümerin ist es jedoch nicht gekommen.

Mit dem erneuten Verkauf des Grundstücks Anfang 2018 von der PATRIZIA Immobilien AG an BRACK CAPITAL PROPERTIES bzw. die für das Projekt gegründete Glasmacherviertel GmbH & Co. KG wurden investorenseitig weitere planerische Überlegungen angestellt. Das städtebauliche Grundkonzept und wesentliche Aspekte der zu diesem Zeitpunkt schon relativ weit entwickelten Planung wurden beibehalten. Dem überarbeiteten Masterplan hat der Fachausschuss der Landeshauptstadt Düsseldorf im Jahr 2019 zugestimmt und die Verwaltung damit beauftragt, das Bebauungsplanverfahren auf dieser Grundlage weiter zu führen. Gutachten und Fachplanungen wurden angepasst und eine erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von 12/2020 bis 01/2021 durchgeführt.



Abbildung 3: aktueller Masterplan (Stand 2019)

Im Rahmen dieser Beteiligung hat die Deutsche Bahn (DB) entgegen ihrer früheren Stellungnahmen geäußert, dass sie ihre Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und seit dem Werkstattverfahren 2008 als von der DB nicht mehr für den Bahnverkehr benötigt gesehen wurden, gemäß dem neuen Bahnprogramm „Starke Schiene“ doch nicht mehr verkaufen wolle.



Abbildung 4: rote Markierung der Bahnflächen

Daraufhin hat es auf unterschiedlichen Ebenen von Seiten der Stadtverwaltung mit der DB Gespräche gegeben. Darin wurde deutlich, dass die Flächen im Osten (vorwiegend die Straße Im Brühl) von der DB nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mehr benötigt werden. Ein Freistellungsverfahren von Bahnbetriebszwecken wurde eingeleitet. Für die westlichen Flächen im Bereich der geplanten Ortsumgehung ist laut DB die Herstellung von Abstellgleisen angedacht. Diese Flächen stehen für eine städtische Entwicklung nicht zur Verfügung, Umplanungen der äußeren Erschließung des künftigen Glasmacherviertels sind notwendig. Im Jahr 2021 ist bereits der Beschluss gefasst worden, das Plangebiet in zwei Planabschnitte zu teilen (APS/094/2021), um im Bebauungsplanverfahren den Planabschnitt vorzuziehen, der nicht von den nicht verfügbaren Bahnflächen abhängig ist. Die notwendige Änderung

des Flächennutzungsplans ist parallel dazu weiter betrieben worden und wurde im April 2023 wirksam (FNP-Änderung Nr. 138).

Im September 2022 ist der Landeshauptstadt die wirtschaftliche Problemlage des Investors bekannt geworden. Daraufhin ist das Bebauungsplanverfahren ruhend gestellt worden.

Angesichts des Stillstandes beauftragte der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Beschluss vom 07.09.2023 (Beschlussvorlage APS/089/2023) die Verwaltung, das zur Verfügung stehende Instrumentarium zur Aktivierung unter anderem der Fläche Glasmacherviertel einzusetzen. Dazu gehört das in dem Beschluss vorgestellte Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach besonderem Städtebaurecht (§§ 165 ff. BauGB). Auch im Ratsbeschluss vom 14.12.2023 (Beschlussvorlage APS/141/2023) ist die Verwaltung damit beauftragt worden, die vorgreiflichen Verhandlungen zur Überprüfung der Mitwirkungsbereitschaft (Phase 0) im Glasmacherviertel einzuleiten.

Ende 2024 hat sich der Einfluss auf das Plangebiet infolge eines Share Deals erneut verändert. Die LEG hat die Brack Capital Properties (BCP), zu der die Projektgesellschaft für das Glasmacherviertel gehört, von der Adler-Gruppe mehrheitlich übernommen.

Die LEG hat die grundsätzliche Möglichkeit eines weiteren Verkaufs, sofern keine geeigneten Partner für eine gemeinsame Entwicklung des Plangebiets gefunden werden, kommuniziert. Daraufhin hat der Rat der Landeshauptstadt am 10.04.2025 u.a. den Beschluss gefasst, den privatrechtlichen Ankauf des Glasmacherviertels zu verhandeln und die Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu forcieren (RAT/139/2025).

#### Notwendigkeit einer vorbereitenden Untersuchung

Mittels städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gemäß § 165 BauGB können Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Ein entsprechender Bereich kann gemäß § 165 Abs. 3 BauGB festgelegt werden, wenn bei gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (1.) die Maßnahmen diesen Zielen und Zwecken entspricht, (2.) das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs

an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen, (3.) die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 BauGB nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6, Abs. 4 BauGB ergibt und (4.) die zügige Durchführung der Maßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um beurteilen zu können, ob die Voraussetzungen zur Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs gemäß § 165 Abs. 3 BauGB vorliegen.

Trotz bereits erfolgter Anstrengungen zur Reaktivierung der im Untersuchungsbereich gelegenen Flächen - z.B. durch Freiräumung und bauvorbereitende Maßnahmen des Hauptgrundstücks - erscheint eine Projektentwicklung der Eigentümerin der ehemaligen Glashütte und der Landeshauptstadt Düsseldorf derzeit nicht absehbar.

Seit Aufgabe der industriellen Nutzung blickt das ehemalige Werksgelände auf eine langjährige Historie zurück. Diese ist seit 2012 durch mehrere Eigentümerwechsel sowie zuletzt durch den Einstieg einer neuen Mehrheitsgesellschafterin an der aktuellen Grundstückseigentümerin geprägt. Letztlich konnte bisher trotz langer Verhandlungen mit keiner der Eigentümerinnen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Ausweislich mehrerer Medienveröffentlichungen (u.a. Rheinische Post vom 14.02.2025 sowie FAZ – Finanzen Podcast vom 26.05.2025) benötigt die Mehrheitsgesellschafterin zusätzliche verlässliche Partner, um eine Entwicklung zu realisieren. Die Mehrheitsgesellschafterin schließt auch einen - gegebenenfalls teilweisen - Verkauf nicht gänzlich aus. Aus dem Immobilienmarkt heraus ist die Information bekannt, dass die Grundstückseigentümerin eine Marktabfrage zum (Teil-) Verkauf der Flächen durchführt.

Es ist insgesamt aktuell schwer abzuschätzen, ob eine zügige Entwicklung seitens der Grundstückseigentümerin erfolgt oder ob ein weiterer Verkauf zu weiteren Verzögerungen führen kann.

In der Vergangenheit haben (Teil-) Verkäufe ohne intensiven Einbezug der Landeshauptstadt zu erheblichen weiteren Verzögerungen in der Entwicklung geführt. Deshalb sollen zur Ermittlung, ob mittels einer städtebaulichen

Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 165 BauGB die genannten städtischen Ziele erreicht werden können, vorbereitende Untersuchungen zur Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden. In diesem Rahmen wird die Bereitschaft der Eigentümerin, die Entwicklung der dringend benötigten Wohneinheiten voranzutreiben, substantiell abgeprüft und, wenn erforderlich, auf dieser Basis eine hoheitliche Entwicklung der Fläche über eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet.

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme selbst wäre durch die Stadt sodann auch ein Flächenerwerb verbunden. Nach der Neuordnung und Erschließung der Grundstücke würden dann diese Flächen an Bauwillige vergeben werden, die sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen (§ 169 Abs. 5 – 8 BauGB).

#### Abgrenzung Untersuchungsbereich (Anlage 1)

Der Untersuchungsbereich wird im Süden durch die Bahntrasse Düsseldorf-Wuppertal begrenzt (entlang der Grenze zum Flurstück 525, Flur 33 sowie Flurstück 101, 161 und 168, Flur 29). Die westliche Grenze des Plangebiets verläuft entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 136 und 145, Flur 29. Von dort verläuft die Grenze entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 143, Flur 29 und entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 36 und 37, Flur 30 nach Süden bis zur Straße Nach den Mauresköthen. Von dort verläuft die Grenze entlang der Straße Nach den Mauresköthen und südlich der Hatzfeldstraße bis zum Pilgerweg. Am Pilgerweg verläuft die Grenze westlich dieser Straße bis zur Nachtigallstraße und von hier nördlich entlang der Nachtigallstraße bis zur Heyestraße. Im Osten bildet die Heyestraße als Teil des Plangebiets die Grenze. Im Südosten sind die Bereiche der heutigen Straßenbahn-Wendeschleife sowie die Straße Im Brühl auf einer Länge von rund 450 m bis zu den nördlich liegenden Gewerbeflächen dem Untersuchungsgebiet zugeordnet.

Um eine homogene städtebauliche Entwicklung sowie ein sinnvolles städtebauliches Gesamtkonzept des Gebiets zu gewährleisten, werden in den Untersuchungsbereich im Westen städtische Grundstücke mit einbezogen. Zwischen diesen Flächen westlich und östlich der Düssel gibt es Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten, z.B. hinsichtlich der Erschließung für den motorisierten Individualverkehr und unter Beachtung von Schallimmissionen. Mitbetrachtet werden zudem auch vereinzelt weitere Flächen Dritter, um einen fließenden Übergang der bestehenden und der zukünftigen Nutzungen für die städtebauliche Entwicklung dieses Teilbereichs des Stadtteils Gerresheim sicherzustellen.

### Weiteres Verfahren

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in einem schriftlichen Bericht zusammengefasst und den politischen Gremien vorgestellt. Gegebenenfalls kann auch die Vorlage von Zwischenberichten sinnvoll und erforderlich sein, wenn sich aus den laufenden Untersuchungen heraus die Notwendigkeit zu ergänzenden Detailuntersuchungen ergeben sollten.

Der Bericht soll Auskunft darüber geben, ob das Wohl der Allgemeinheit eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erfordert. Das Erfordernis liegt insbesondere dann vor, wenn ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten besteht und die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen notwendig ist.

Sollten sich nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen die Vermutungen bestätigen und die Festlegungsvoraussetzungen vorliegen, würde dies die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs nach § 165 Abs. 6 BauGB erfordern.

Zeigt sich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, dass sich die städtischen Ziele durch den Abschluss vertraglicher Vereinbarungen auf kooperative Weise erreichen lassen, ist eine förmliche Festlegung durch eine städtebauliche Entwicklungssatzung nicht erforderlich.

### Finanzielle Auswirkungen

Die notwendigen Aufwendungen für externe Beratungen werden für die ersten Schritte mit rund 50.000 Euro veranschlagt. Diese stehen im Budget des Stadtplanungsamtes zur Verfügung.

### Hinweise auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB und weitere Rechtswirkungen vorbereitender Untersuchungen:

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses über den Beginn vorbereitender Untersuchungen entsteht eine Auskunftspflicht nach § 165 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 138 BauGB:

„§ 138 Auskunftspflicht“

(1) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten

Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

(2) Die nach Absatz 1 erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.

(3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

(4) Verweigert ein nach Absatz 1 Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Absatz 1 Nummer 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.“

Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Bekanntmachung dieses Beschlusses können Baugesuche im Untersuchungsgebiet gemäß § 165 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 141 Abs. 4 Satz 1 BauGB zurückgestellt werden.

**Anlagen:**

1. Einleitungsbeschluss-Blatt1
2. Einleitungsbeschluss-Blatt2