

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	09.11.2011	öffentlich - Beschluss	
Umweltausschuss	24.11.2011	öffentlich - Beschluss	

Wohnbauflächenpotenziale in Fürth

Aktenzeichen / Geschäftszeichen
V-61-PLF-Si

Anlagen:

1. Kartendarstellung der Bauflächenpotenziale (einschließlich der Baulücken)
2. Anschreiben an die Grundstückseigentümer
3. Fragebogen

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Baureferates zu den Wohnbauflächenpotenzialen in Fürth werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Baureferat wird beauftragt – unter Einbeziehung der betroffenen Grundstückseigentümer - ein öffentliches Baulückenkataster gemäß § 200 (3) BauGB zu erstellen und dieses auch über die Homepage der Stadt Fürth zu publizieren.

Sachverhalt:

Anlässlich eines Antrages der SPD vom 17.12.2010 zur „Einschätzung des künftigen Wohnflächenbedarfs“ wurden sowohl in der Sitzung des Bauausschusses vom 19.01.2011 als auch in der Sitzung des Umweltausschusses vom 27.01.2011 die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächenpotenziale (Entwicklungsflächen über 100 Einwohner) aufgezeigt.

Wie aus der vom Baureferat vorgestellten Erhebung ersichtlich wurde, treten hinsichtlich einer kurzfristigen Realisierbarkeit in fast allen großflächigen (Wohnbau)-Potenzialflächen gravierende Probleme auf. Diese beziehen sich häufig auf die mangelnde Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümer oder auch auf Probleme die im Zusammenhang mit der Aufgabe von häufig noch intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu sehen sind.

Aus Sicht des Baureferates sollte nach wie vor ein großes Gewicht auf die Erschließung eines kurzfristig verfügbaren Wohnbauflächenangebots gelegt werden. Insbesondere Baulücken, unbebaute Grundstücke im Bebauungszusammenhang und z. T. auch minder genutzte

Baugrundstücke besitzen einen hohen Stellenwert als Bauflächenreserve im Innenbereich. Durch die Darstellung des Baulückenpotenzials lässt sich ein Teil der immer noch bestehende Wohnungsnachfrage im Großraum auf die verfügbaren Flächen lenken. Darüber hinaus kann der Flächenverbrauch im Außenbereich verkleinert, vorhandene Infrastruktur sinnvoll ausgenutzt und Lücken im Siedlungsbild geschlossen werden.

Gerade in Fürth wurde bereits in der Vergangenheit ein großes Augenmerk auf die Entwicklung von Innenbereichsflächen gelegt. Mit der Konversion der militärischen Flächen, der Schließung von Baulücken, der Reaktivierung brach gefallener Gewerbeflächen oder der Nachverdichtung von minder genutzten Flächen wurden in den vergangenen Jahren mehr Wohnbauflächen im Innenbereich als im Außenbereich realisiert. Beispielhaft seien hier die ehemaligen Kasernenareale und die erfolgreiche Aktivierung von innerstädtischen Baulücken in der Südstadt Anfang der 90er Jahre genannt.

In Fürth soll deshalb auch weiterhin Wohnbauland nach diesem erfolgreich praktizierten Modell bereitgestellt werden. Der Kenntnis über Umfang und Qualität der Baulandpotenziale kommt daher eine hohe Bedeutung zu, um eine gezielte Aktivierung von Flächen zu betreiben.

Erhebung der Wohnbauflächenpotenziale in Fürth (Stand: September 2011)

Der Stadt Fürth stehen Wohnbauflächenpotenziale sowohl anhand von **Entwicklungsflächen** als auch anhand von zahlreichen **Baulücken** zur Verfügung, um den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen kurz-, mittel und langfristig befriedigen zu können.

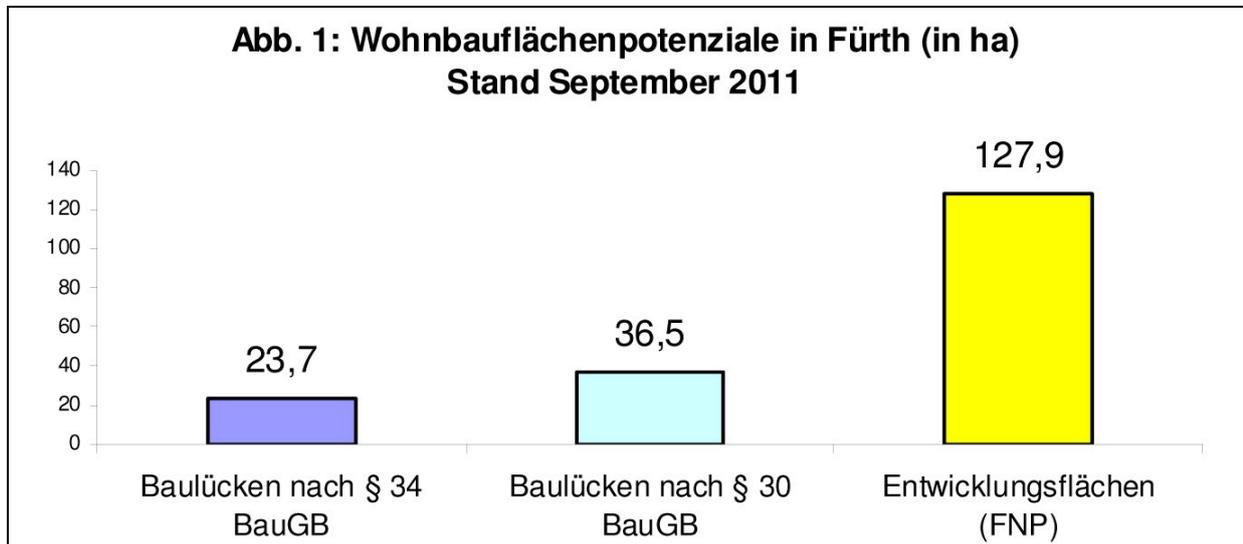
Gemäß § 200 Abs. 3 BauGB handelt es sich bei den o. g. **Wohnbaulücken** um überwiegend unbebaute, sofort oder in absehbarer Zeit wohnbaulich nutzbare Flächen. Diese liegen entweder im Innenbereich nach § 34 BauGB oder innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB.

Entwicklungsflächen sind dagegen überwiegend die Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. als gemischte Baufläche ausgewiesen sind und gegenwärtig noch nicht nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes bzw. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einem Wohngebäude bebaubar sind.

Diese Bauflächenpotenziale wurden vom Stadtplanungsamt in diesem Jahr erhoben. Zur Erfassung der Bauflächenpotenziale wurden in erster Linie Luftbilder sowie weitere vorhandene Unterlagen ausgewertet. Die auf diese Weise geschaffene Zusammenstellung muss als Grundlagenmaterial gesehen werden, das durch weitere Untersuchungen ergänzt werden kann.

Die Auswertung der Untersuchung ergab **576** Wohnbaupotenzialflächen im gesamten Stadtgebiet Fürth mit einer Fläche von rund **188,2 ha**.

Das Wohnbaupotenzial setzt sich dabei aus **75** größeren Entwicklungsflächen mit rund **127,9 ha** und **501** klassischen Baulücken mit ca. **60,2 ha** zusammen (siehe Abbildung 1).



Bemerkenswert dabei ist, dass ca. 49,3 % der Baulücken (**247**) innerhalb von Bebauungsplangebietern liegen. Zusammen genommen ergeben sie eine Fläche von **36,5 ha** ((Brutto-)Bauland). Hinzu kommen **254** Grundstücke in sog. 34-er Bereichen, die eine Größe von **23,7 ha** aufweisen. Insgesamt stehen also rund **60,2 ha** für eine wohnbauliche Nutzung grundsätzlich zur Verfügung.

488 Baulücken mit einer Fläche von rund **59,5 ha** sind dabei privaten Eigentümern zuzuordnen. Diese Flächen sind über das ganze Stadtgebiet verteilt. Die restlichen **13** Baulücken mit einem Flächengehalt von rund **0,7 ha** sind in städtischem Besitz.

Diese Reserve liegt innerhalb des schon im Zuge der FNP-Fortschreibung geschätzten Rahmens und stellt ein für die Stadt sehr vorteilhaftes Entwicklungspotential dar.

Wenn es gelänge all diese Flächen zu aktivieren, könnte zumindest ein Teil der bestehenden Wohnungsnachfrage befriedigt werden. Hierbei darf man aber nicht verkennen, dass weiterhin auch Wohnungen in Neubaugebieten nachgefragt werden und vor diesem Hintergrund auch zukünftig die im FNP dargestellten Entwicklungsflächen vorgehalten und dem Bedarf entsprechend in Anspruch genommen werden müssen.

Sowohl bei der Aktivierung der Baulücken als auch der Konkretisierung der Entwicklungsflächen ist deren Verfügbarkeit von entscheidender Bedeutung, da z. B. die Potenzialflächen weiterhin als Hausgärten genutzt oder für die nachkommende Generation auf Reserve gehalten werden. In einigen Fällen sind es aber auch überzogene Preisvorstellungen, die eine Nachfrage nach Baugrund behindern.

Zur Verbesserung der Verfügbarkeit der Flächen und zur Herstellung einer größeren Markttransparenz schlägt das Baureferat daher vor, die bisherige Erhebung der Potenzialflächen fortzuschreiben und zu ergänzen, um ein Bauflächenkataster gemäß § 200 (3) BauGB aufzubauen.

Der katalogartige Aufbau der bisherigen Baulückenerhebung einschließlich Datentabellen mit Angaben über Katasterdaten und bauplanungsrechtlichen Angaben der einzelnen Grundstücke sind deutlich umfangreicher und der Vorlage als Anlage nicht beigelegt. Einzelheiten über die betreffenden Grundstücke würden die Vorlage einerseits überfrachten, andererseits sollen sie aus datenschutzrechtlichen Erwägungen nicht öffentlich bekannt gemacht werden.

Erstellung eines öffentlich zugänglichen Katasters zur Mobilisierung von Baulücken (Baulandkataster gem. § 200 (3) BauGB)

Ein öffentliches Baulückenkataster kann zunächst als Hilfsmittel für die Beratung von Architekten, Bauherren, Grundstückseigentümern etc. herangezogen werden. Es verschafft der Stadt zudem einen ersten Überblick über die räumliche Verteilung, Größen und Bebaubarkeit der einzelnen Standorte. Die Mobilisierung der Flächen hängt jedoch in den überwiegenden Fällen von der Bereitschaft der Eigentümer ab, ihre Grundstücke (häufig Gärten) zur Bebauung zu veräußern. Eine verlässliche Aussage hierüber ist nur in der individuellen Einzelbetrachtung möglich und wegen der Vielzahl der Fälle im Rahmen dieser Untersuchung nicht sinnvoll.

Von Seiten des Baureferates wird deshalb in einem nächsten Arbeitsschritt vorgeschlagen, sukzessive eine kommunale internetgestützte Datenbank als „Bauflächenbörse“ aufzubauen. Mittels einer entsprechenden Aufbereitung (z. B. Steckbrief je Fläche mit Angaben zu Lage, Größe, Bebauungsmöglichkeiten usw.) wird eine attraktive Vermarktungsplattform geschaffen. Diesbezüglich setzt der Datenschutz jedoch enge Grenzen.

Die Veröffentlichung eines Baulückenkatasters ist im § 200 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. „Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat ihre Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.“

Da auch im Baulückenkataster der Stadt Fürth diese weitergehenden Informationen angegeben werden sollen, ist es aus Gründen des Datenschutzes erforderlich, die Grundstückseigentümer vorab zu informieren, um zu ermitteln, ob sie mit einer Veröffentlichung (Lage des Grundstücks, Fotos der Baulücke und Nachbarbebauung, Ansprechpartner) einverstanden sind. Daher ist eine individuelle Information in Form eines Anschreibens und eine Befragung in Form eines Fragebogens vorgesehen. Das Anschreiben und der Fragebogen liegen als Anlage anbei. Die Stadt Fürth sichert dabei zu, dass auf keinen Fall Informationen und Daten gegen den Willen der Grundstückseigentümer veröffentlicht werden.

Die Aufnahme in das Baulückenkataster ersetzt allerdings weder eine Baugenehmigung noch enthält sie eine Zusage auf Erteilung einer Baugenehmigung. Darauf muss im Internetauftritt ausdrücklich hingewiesen werden. Ziel des Baulückenkatasters ist, dass Interessenten schnell und ohne Verwaltungsaufwand herausfinden können, wo es Baulücken gibt, um welche Art von Baulücken es sich handelt.

Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Eigentümergehäufigkeiten erteilt. Stattdessen werden dem Eigentümer, zur schnellen Kontaktaufnahme, über die Stadtverwaltung die Daten des Interessenten übermittelt. Der Eigentümer kann dann selbst entscheiden, ob er mit dem Interessenten Kontakt aufnehmen will.

Durch Auswertung des geographischen Informationssystems kann in enger Kooperation mit der Vermessungsabteilung im Stadtplanungsamt eine kontinuierliche Fortschreibung der Daten sichergestellt werden.

Das Stadtplanungsamt soll nun beauftragt werden, die bereits geleisteten Vorarbeiten zu nutzen, um gemäß § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein öffentliches Baulücken- und Bauflächenkataster für die Stadt Fürth zu erarbeiten und die betroffenen Grundstückseigentümer entsprechend einzubeziehen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 17.01.2012

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt Herr Thomas Siegle
--

Telefon: (0911) 974-3327
