

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	07.11.2012	öffentlich - Beschluss	
Umweltausschuss	29.11.2012	öffentlich - Kenntnisnahme	

**Wohnbaulückenkataster der Stadt Fürth - hier: Beschluss zur beabsichtigten Veröffentlichung des Wohnbaulückenkatasters über die Homepage der Stadt Fürth**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen  
**V - SpA - PIF - Si**

**Anlagen:**

1. Anschreiben an die Grundstückseigentümer
2. Fragebogen
3. Karte: Wohnbauflächenpotenziale - Auswertung der Eigentümerbefragung

**Beschlussvorschlag:**

Die Ausführungen des Baureferates zum Wohnbaulückenkataster der Stadt Fürth werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Baureferat wird beauftragt das Wohnbaulückenkataster über die Homepage der Stadt Fürth zu publizieren und die erforderliche Bekanntmachung der Absichtserklärung zur Veröffentlichung des Baulückenkatasters entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 200 (3) Satz 3 BauGB einen Monat vorab bekanntzumachen und hierin auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.

**Sachverhalt:**

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs kommt einer nachhaltigen und flächenschonenden Stadtentwicklung eine sehr große Bedeutung zu. Aus diesem Grund verfolgt die Stadt Fürth in der Stadtentwicklung bereits seit vielen Jahren das Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Ein wichtiges Instrument zur Reaktivierung und Mobilisierung innerstädtischer Wohnbauflächenpotenziale und der Sicherstellung eines möglichst schonenden Umgangs mit vorhandenen Freiflächen ist die Aufstellung und Veröffentlichung eines Wohnbaulückenkatasters.

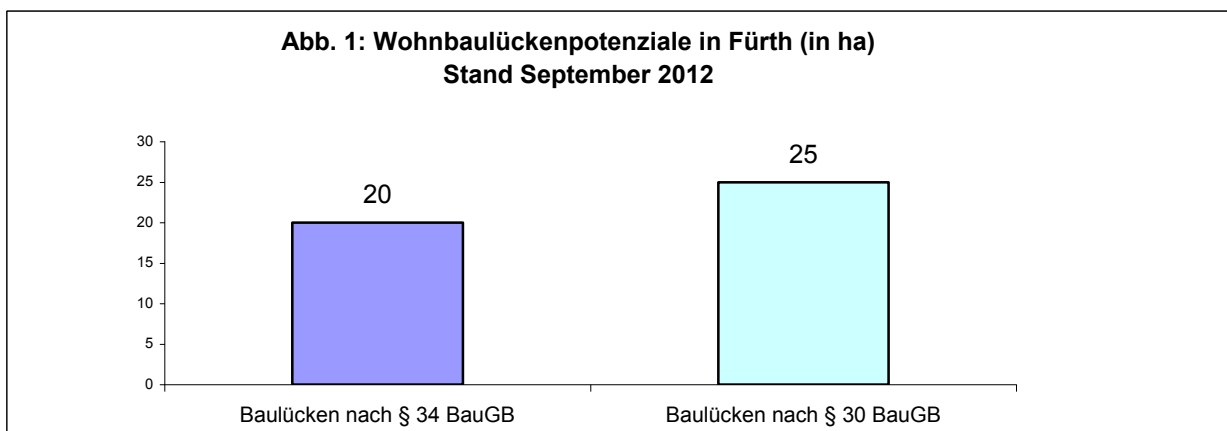
Einstimmig sprachen sich deshalb die Stadträte sowohl in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 09.11.2011 als auch in der Sitzung des Umweltausschusses am 24.11.2011 dafür aus, die Verwaltung damit zu beauftragen, ein öffentliches Wohnbaulückenkataster für die Stadt Fürth aufzubauen.

## 1. Erhebung der Wohnbaulücken

Der erste Schritt - die sogenannte Wohnbaulückenerhebung - wurde in der Zwischenzeit vom Stadtplanungsamt durchgeführt. Als **Wohnbaulücken** wurden unbebaute Grundstücke innerhalb des Siedlungskörpers, die aufgrund von Größe und Zuschnitt für eine Bebauung generell geeignet sind, erfasst. Diese liegen entweder im Innenbereich nach § 34 BauGB oder innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB.

Zur Erfassung der Wohnbaulücken wurden sowohl Katasterpläne als auch Luftbilder ausgewertet. Die Daten bzw. die Ergebnisse wurden vom Stadtplanungsamt im Rahmen einer Geländebegehung nochmals überprüft und anschließend in das Geographische Informationssystem (GIS) eingepflegt. Damit wird zukünftig eine Verschneidung der Baulückendaten mit weiteren Flächeninformationen (Altlastensituation etc.) möglich sein.

Die Auswertung der Untersuchung ergab **461** Wohnbaulücken im gesamten Stadtgebiet von Fürth mit einer Fläche von rund **45 ha**.



Bemerkenswert dabei ist, dass ca. **49%** der Wohnbaulücken (**226**) innerhalb von Bebauungsplangebieten liegen. Zusammen genommen ergeben sie eine Fläche von **25 ha** (Brutto-)Bauland. Hinzu kommen **235** Grundstücke in sog. 34-er Bereichen, die eine Größe von **20 ha** aufweisen. **453** Baulücken sind dabei privaten Eigentümern und **8** Baulücken der Stadt Fürth zuzuordnen.

Die daraus resultierenden Ergebnisse sind mit Hilfe von Datenblättern, welche die Bebaubarkeit widerspiegeln, festgehalten worden. Aus Gründen des Datenschutzes konnten die gewonnenen Erkenntnisse bislang nur verwaltungsintern genutzt werden. Daher wird seitens der Verwaltung eine Veröffentlichung des Baulückenkatasters angestrebt. Um den datenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen gerecht zu werden, muss seitens der Stadt die Absicht öffentlich bekannt gemacht werden, dass sie die Veröffentlichung des Baulückenkatasters beabsichtigt. Seitens der Verwaltung wurde es deshalb für notwendig erachtet, alle betroffenen Eigentümer anzuschreiben (siehe Anlage 1). In diesem Schreiben sollte insbesondere auf das Widerspruchsrecht zur Veröffentlichung hingewiesen werden.

## 2. Befragung der Grundstückseigentümer

Nach Erfassung der Baulücken durch das Stadtplanungsamt wurde in einem zweiten Schritt mit der Abfrage der Wohnbaulücken bei den Grundstückseigentümern begonnen. Angeschrieben wurden **639** Grundstückseigentümer (bei **461** Wohnbaulücken). Neben der Einwilligung zur Aufnahme des Grundstücks in das Baulückenkataster und die Veröffentlichung der anonymen Daten wurden im Fragebogen (siehe Anlage 2) Informationen zu Bauungs- bzw. Verkaufsabsichten abgefragt.

Die Auswertung der Rückläufe ergibt folgendes Bild (siehe auch Anlage 3):

Anschreiben	Antwort	Bebauungsabsichten	Bebauungs- und Verkaufsabsichten	Verkaufsabsichten	Tauschabsichten
639	214	36	5	21	4

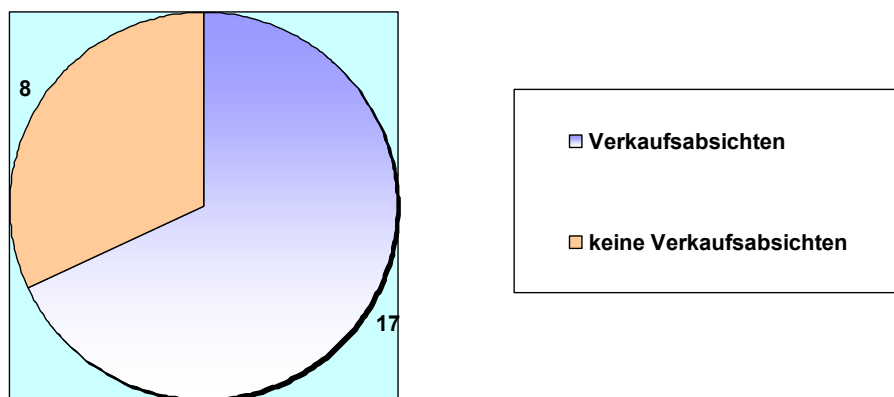
Von den angeschriebenen **639** Eigentümern wurde von **214** (ca. 33,5%) eine Antwort zurückgesandt. Davon haben **152** Eigentümer derzeit weder Bebauungs- noch Verkaufsabsichten. Hintergrund dieser "privaten Bevorratung" ist in den meisten Fällen die Absicht, die Grundstücke an die Nachkommen weiterzugeben. Weitere entscheidende Hindernisse für eine kurzfristige Mobilisierbarkeit der Baulücken sind die Nutzung als Haus- bzw. Kleingarten. Weiterhin erschweren komplizierte Eigentumsverhältnisse (mehrere Eigentümer) eine kurzfristige Bebauung.

Lediglich **4** Eigentümer würden ihr Grundstück gegen ein anderes Baugrundstück inklusive Wertausgleich eintauschen. Damit besteht ein vergleichsweise geringes Tauschpotenzial.

Allerdings äußerten auch nur **41** Eigentümer konkrete Bebauungsabsichten; von diesen haben **5** Verkaufsinteressen. Weitere **21** ziehen grundsätzlich den Verkauf ihres Grundstücks in Erwägung, verfolgen jedoch derzeit keine konkreten Bebauungsabsichten. Damit ist die Verkaufsbereitschaft – prozentual gesehen - wesentlich geringer als in anderen Kommunen.

Die Befragung hat darüber hinaus ergeben, dass **17** Grundstücke, bei denen die Eigentümer sowohl mit der Veröffentlichung als mit einem Verkauf einverstanden sind, in das Baulandkataster aufgenommen werden können (siehe Abb. 2). Mit den zur Veröffentlichung stehenden o. g. privaten und den städtischen Grundstücke (Peter-Vischer-Straße, Magnolienweg und Begonienstraße) würde somit ein erster Grundstock zur Einstellung dieser Grundstücke in eine internetgestützte Baulückenbörse bestehen.

**Abb. 2: Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer, die einer Veröffentlichung des Baulückenkatasters zugestimmt haben**



### 3. Inhalte des bereinigten Wohnbaulückenkatasters und Veröffentlichungsform

Das bereinigte Wohnbaulückenkataster (einschließlich der städtischen Baulücken) kann Bauwilligen als Informationsquelle und Entscheidungshilfe dienen und damit zu einer Aktivierung dieser Bauflächenreserve führen. Mittels einer entsprechenden Aufbereitung für das Internet (z.B. Lageplan der Baulücken; Steckbrief je Fläche mit Angaben zu Größe,

Bebauungsmöglichkeiten etc.) kann damit eine attraktive Vermarktungsplattform geschaffen werden, die sukzessive um gegebenenfalls zukünftig zum Verkauf stehende Baulücken oder aber auch Leerstände erweitert werden könnte.

Hierzu ist es jedoch in einem weiteren Schritt erforderlich, das Baulandkataster zu veröffentlichen. Diesbezüglich setzt der Datenschutz enge Grenzen, so hat die Stadt ihre Absicht, das Baulandkataster zu veröffentlichen, einen Monat vorher öffentlich bekannt zu machen. Dabei müssen die Eigentümer der 17 privaten Grundstücke nochmals auf ihr Widerspruchsrecht hingewiesen werden. Auch später können die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer der Veröffentlichung ihres Grundstücks im Baulandkataster noch widersprechen, so dass dieses aus dem Baulandkataster entfernt wird.

Bei Vorliegen eines Widerspruchs darf die Gemeinde die entsprechenden Grundstücke nicht als bebaubare Flächen im Baulandkataster veröffentlichen. Hat der Grundstückseigentümer nicht widersprochen oder sein Einverständnis erklärt, kann die Gemeinde die Grundstücksdaten, wie Flurstücksnummer, Straßennamen und Angabe zur Grundstücksgröße veröffentlichen.

Erfahrungen in anderen Kommunen zeigen, dass nach Einführung einer solchen Baulandbörse auch für weitere Baulückeneigentümer der Anreiz zum Verkauf steigt. Die Eigentümerbefragung sollte jedoch in bestimmten Abständen wiederholt werden. Die Pflege dieser Daten erfolgt im Stadtplanungsamt.

**Fazit**

Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung zeigten, dass derzeit nur ein geringes Interesse an einer Vermarktung der Wohnbaulückenpotenzialen besteht. Auch wenn bisher nur wenige Grundstücke in ein Baulückenkataster eingestellt werden können, sollte dennoch eine Vermarktungsplattform im Internet installiert werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass von den 425 Eigentümern, die sich bisher nicht geäußert haben, zumindest ein weiterer Teil zur Teilnahme an der Baulückenvermarktung motiviert werden kann.

In diesem Zusammenhang ist es für die Arbeit an einer gesamtstädtischen Baulandkartierung wichtig darauf hinzuweisen, dass zwischen dem zu veröffentlichenden Wohnbaulandkataster im Sinne des § 200 Abs. 3 BauGB und dem stadtinternen Kataster das nur bestimmten Mitarbeitern der Verwaltung zugänglich ist und ihrer internen Aufgabenerfüllung dient, unterschieden werden muss. In dem internen Kataster dürfen mehr und andere Daten enthalten sein. Hier werden z. B. die Grundstückseigentümer mit vollem Namen und der Anschrift erfasst. In der zu veröffentlichenden Fassung ist dies jedoch gemäß den Bestimmungen in § 200 Abs. 3 BauGB nicht zulässig.

Das vom Stadtplanungsamt erarbeitete und bereinigte Wohnbaulückenkataster soll nun ortsüblich bekannt gemacht und anschließend über die Homepage der Stadt Fürth veröffentlicht werden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass keine Gewähr/Haftung dafür übernommen werden kann, dass ein Grundstück, welches im Kataster aufgenommen wurde, einer tatsächlichen Bebauung zugeführt werden kann. Die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit ist im Einzelfall in einem Baugenehmigungsverfahren (bzw. durch eine Bauvoranfrage) zu prüfen. Mit dem Kataster wird lediglich ein öffentliches Interesse an einer freiraumschonenden Nutzung von Baulandreserven vorgebracht. Um das Baulandkataster aktuell zu halten, werden die Baulücken, die mittlerweile bebaut worden sind, im Laufe der Zeit aus dem Baulückenkataster entfernt.

**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 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, 24.10.2012

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt Herr Thomas Siegle
--