

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	15.01.2025	öffentlich - Kenntnisnahme

Antrag zur Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 13. November 2024: Details zum Kataster für Bauflächen

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	

Beschlussvorschlag:

Der Vortrag der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Zum Kataster für verfügbare Bauflächen der Stadt Fürth beantwortet die Verwaltung die Fragen der Stadtratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen, wie folgt:

1. Nach welchen Kriterien werden Flächen erfasst?

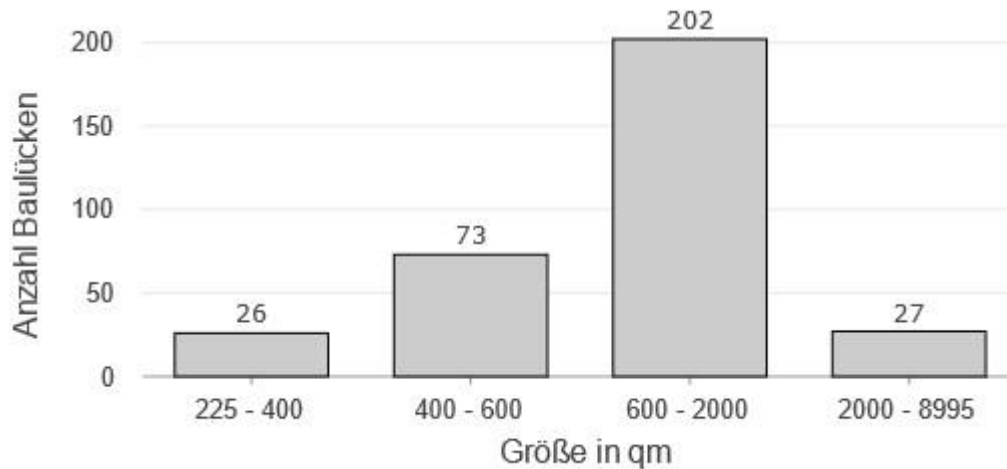
Eine Ersterfassung von Baulücken erfolgte im Rahmen der Aufstellung des sog. Wohnbaulückenkatasters gemäß § 200 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Verwaltung in den Jahren 2011 und 2012. Auf die seinerzeitigen Beschlüsse zur Erarbeitung und Veröffentlichung des Wohnbaulückenkatasters wird verwiesen.

- BWA 09.11.2011, SpA/034/2011, Ö2:
http://svwrz0risfue016/amtsinfo/si0056.asp?smclogonstart=2&_ksinr=46593
- BWA 07.11.2012, SpA/095/2012, Ö6:
http://svwrz0risfue016/amtsinfo/si0056.asp?_ksinr=46716.

Baulücken im bauplanungsrechtlichen Sinne sind unbebaute oder baulich mindergenutzte Grundstücke oder Grundstücksteilflächen innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile, für die Baurecht nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich), oder § 30 BauGB (beplanter Innenbereich) vorliegt.

Eine allgemein verbindliche Flächengröße für Baulücken gibt es nicht. 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. Die im Baulückenkataster der Stadt Fürth erfassten Baulücken weisen eine Größe von min. 225 qm bis max. 8995 qm auf, die durchschnittliche Größe liegt bei 1042 qm. Es ergibt sich folgende Verteilung (Stand: 04.12.2024):



2. Wird das Kataster in regelmäßigen Abständen aktualisiert oder werden Veränderungen zeitnah eingepflegt?

Eine Aktualisierung konnte aufgrund fehlender Personalressourcen nicht regelmäßig erfolgen. Die Erfassung von Veränderungen im Baulückenbestand erfolgte anlassbezogen. Eine regelmäßige Aktualisierung ist ab 2025 geplant.

3. Wie sehen Nutzungsmöglichkeiten aus?

Das Wohnbaulückenkataster dient einerseits der Darstellung von Bauflächenreserven (Baulücken) im Innenbereich mit dem Ziel, bei Grundstückseigentümern und Bauwilligen einen Anreiz zur Nachfrage und Aktivierung zu geben. Der öffentliche Teil des Wohnbaulückenkatasters ist auf der Homepage der Stadt Fürth und als interaktive Karte im Geportal einsehbar. Ferner ist die Kenntnis über die Baulandreserven im Innenbereich für die Bauleitplanung von Bedeutung. Das städtebauliche (§ 1a Abs. 2 BauGB) wie landesplanerische (Landesentwicklungsprogramm -LEP- 3.2) Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert vor Inanspruchnahme neuer Flächen für die Siedlungsentwicklung im Außenbereich eine Prüfung von Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Potenziale im Innenbereich.

4. Wird das Kataster von Ämtern der Stadt Fürth genutzt? Falls ja: Von welchen Ämtern für welche Zwecke?

Das Kataster dient dem Stadtplanungsamt zur vorgenannten Aufgabenerfüllung im Rahmen der Bauleitplanung. Eine Nutzung durch andere Ämter ist nicht bekannt.

5.

5.1 Geht die Stadt aktiv auf die Grundstückseigentümer*innen zu, um die weitere Verwendung und eine mögliche Bebauung voranzutreiben?

Im Anschluss an die seinerzeitige Ersterfassung der Baulücken im Stadtgebiet im Jahr 2011/2021 erfolgte eine Befragung der Eigentümer zu deren Veräußerungs- und Bebauungsabsichten, um eine Einschätzung über die Verfügbarkeit der Baulücken vornehmen zu können. Von allen angeschriebenen Eigentümern hat lediglich ein Drittel der Verwaltung geantwortet. Zu der ebenfalls angebotenen Möglichkeit zu einer Kontaktvermittlung zwischen Bauwilligen und Eigentümern durch die Stadt Fürth war die Bereitschaft der Eigentümer sehr gering, lediglich acht Eigentümern hatten ihr Interesse an der Vermittlung bekundet. Teilweise sind deren Grundstücke mittlerweile bebaut. Zu einem noch einzigen Eigentümer ergeht nach 45 Kontaktvermittlungen durch die Verwaltung, aufgrund der fehlenden Erfolgsaussichten, nunmehr keine Vermittlung mehr. Eine über die Kontaktvermittlung hinausgehende Baulückenaktivierung besteht seitens der Verwaltung aktuell nicht.

5.2 Welche Hürden bestehen möglicherweise?

Gründe für eine fehlende Aktivierung von Baulücken wurden im Rahmen der Ersterfassung bei den Eigentümern abgefragt, auf die Auswertung zur Beschlussvorlage des BWA vom 07.11.2012 wird insofern verwiesen. Demnach besteht in den meisten Fällen die Absicht, die Grundstücke an die Nachkommen weiterzugeben oder diese weiterhin als Haus- bzw. Kleingärten zu nutzen (sog. „Enkelgrundstücke“).

5.3 Wie kann eine Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Grundstückseigentümer*innen gestaltet werden?

Die Möglichkeit einer Kontaktvermittlung zwischen Eigentümer und Bauwilligen durch die Verwaltung scheint nach den vorliegenden Ergebnissen und Erkenntnissen nicht entscheidend für eine Baulückenaktivierung zu sein. Auch werden die Erfolgsaussichten anderweitiger Kooperationsmöglichkeiten als eher gering eingeschätzt, da hinsichtlich der bekannten Gründe der Eigentümer für eine - zumindest bis auf Weiteres - bauliche Nichtnutzung von einem höheren persönlichen Interesse auszugehen sein wird.

6. Hatte das Kataster in der Vergangenheit bereits positive Auswirkungen?

Eine hinreichend verlässliche, belegbare Aussage lässt sich hierzu nicht treffen. Ob die Bebauung einer Baulücke auf eine Katasterauskunft zurückzuführen ist, kann nicht überprüft werden. Mit Einführung des Katasters konnte eine regelmäßige, anfangs deutlich häufigere Nachfrage verzeichnet werden. Seit 2017 hat es neben einer Vielzahl von nicht dokumentierten telefonischen Auskünften alleine über 420 Auskünfte per E-Mail an Interessenten, sowie 120 Kontaktvermittlungen an Eigentümer durch das Stadtplanungsamt gegeben. In der Verwaltungspraxis hat sich aber auch gezeigt, dass die oftmals geäußerten Erwartungen der Interessenten an eine Bekanntgabe der Grundstückseigentümer aus Gründen des Datenschutzes nicht erfüllt werden können.

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:			

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
<input type="text"/>				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				
<input type="text"/>				

Beteiligungen

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

Fürth, 06.12.2024

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 15.01.2025

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: