

| | | | | | | | |
|--|---|---------------|---------|---------------|------------|--------------------|--------------|
| <p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p> | <p>Vorlage- Nr: VO/2018/1617-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 05.04.2018</p> <p>Referent: Beese Thomas</p> | | | | | | |
| <p>Aktuelles Baulandkataster der Stadt Bamberg</p> | | | | | | | |
| <p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 40%;">Gremium</td> <td style="width: 40%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>04.07.2018</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table> | | Datum | Gremium | Zuständigkeit | 04.07.2018 | Bau- und Werksenat | Entscheidung |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit | | | | | |
| 04.07.2018 | Bau- und Werksenat | Entscheidung | | | | | |

I. Sitzungsvortrag:

Ausgangslage 1991

Im Oktober 1991 stellte das Stadtplanungsamt erstmals ein Baulückenkataster auf und veröffentlichte die Dokumentation in Papierform. Das Kataster diente der Stadt Bamberg als wichtige Grundlage im Rahmen der Bestandaufnahmen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1996. Stadtrat und Verwaltung sollten eine Übersicht über das Potenzial an bislang nicht ausgeschöpften Bebauungsmöglichkeiten erhalten, um fundierte Entscheidungen über die Ausweisung neuer Wohnbauflächen treffen zu können. Zusätzlich sollten die relevanten Akteure, wie Grundstückseigentümer, Bauwillige, Architekten und Bauträger sowie Investoren über die vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten informiert werden. Die Aufnahme von Baulücken in das alte Kataster erfolgte durch Ortsbegehungen, sowie auf der Grundlage von Katasterkarten und einer Fotodokumentation. Die ermittelten 351 Baulücken mit etwa 580 Baurechten erstreckten sich über insgesamt 44 ha Gesamtgrundstücksfläche. Bei vollständiger Bebauung hätten sich nach damaliger Schätzung ca. 2000 Wohneinheiten ergeben.

In den Jahren 1994, 2000 und 2004 wurden intern Erhebungen durchgeführt, die Auskunft darüber gaben, welche Baulücken in den jeweiligen Zeitabschnitten bebaut wurden.

Aktualisierung 2011

2011 wurde das Baulandkataster im Rahmen einer vom Stadtplanungsamt betreuten studentischen Arbeit erstmals umfassend aktualisiert, auf Grundlage aller Bebauungspläne seit 1976 evaluiert und für eine Verwendung im GIS des Stadtplanungsamtes digitalisiert. Das Baulandkataster enthielt 412 Baulücken mit einer Gesamtgrundstücksfläche von etwa 40 ha. Aus den ermittelten 546 Baurechten hätten sich nach entsprechender Berechnung etwa 1900 Wohneinheiten realisieren lassen.

Zum Zeitpunkt der Aktualisierung 2011 wurden seit 1991 insgesamt rund 140 der ermittelten Baulücken geschlossen und etwa 200 neu erhoben. Trotz stellenweise unterschiedlicher Definition und Kategorisierung der Baulücken durch die Evaluierung lässt sich grundsätzlich bilanzieren, dass jährlich im Durchschnitt rund 7 Baulücken geschlossen wurden. Eine erneute Veröffentlichung des Katasters fand nach 1991 nicht mehr statt.

Aktualisierung 2018

Die Aktualisierung des Baulandkatasters 2018 wurde neben dem grundsätzlich stetigen Monitoring der Stadtentwicklung insbesondere im Rahmen der Bestandsanalysen zur derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Planungsprozess zur Fortschreibung werden auf Grundlage fundierter Analysen vorhandener Wohnbauflächenpotenziale Entscheidungen von Stadtrat und Verwaltung vorbereitet. Vor dem Hintergrund möglicher Szenarien der Einwohnerentwicklung Bambergs muss z.B. ermittelt werden, welchen Umfang ggf. neue Flächenausweisungen haben sollen.

Die Aktualisierung fand wiederum im Rahmen einer vom Stadtplanungsamt betreuten studentischen (Master-)Abschlussarbeit statt. Dabei wurde die Datenbank umfangreich in Bezug auf Kategorisierung und Ausdifferenzierung der einzelnen Baulücken erweitert sowie zusätzliche planerisch nützliche Informationen wie bspw. die Eigentumssituation (privat/öffentlich) hinterlegt. Darüber hinaus sind neben Baulücken in Bereichen bestehender Bebauungspläne, insbesondere flächendeckend Nachverdichtungspotenziale des unbeplanten Innenbereiches nach §34 Baugesetzbuch ermittelt worden.

Das Baulandkataster 2018 enthält 387 Baulücken mit einer Gesamtgrundstücksfläche von rund 35 ha. Die ermittelten 502 Baurechte würden bei vollständiger Bebauung eine Realisierung von etwa 2200 Wohneinheiten ermöglichen. Seit dem Stand 2011 wurden 90 Baulücken geschlossen. Mit durchschnittlich rund 13 Baulücken pro Jahr sind damit etwa doppelt so viele Baulücken jährlich geschlossen worden wie im Zeitraum 1991 bis 2011.

Möglichkeiten und Nutzen einer Baulückenaktivierung

Über eine rein stadtinterne Erhebung der Potenziale hinaus, kann eine Veröffentlichung eines Baulandkatasters im besten Fall dazu beitragen, dass einzelne Baulücken kurz- und mittelfristig ihrer städtebaulich geeigneten Nutzung zugeführt werden. Die relevanten Akteure, wie Grundstückseigentümer, Bauwillige, Architekten und Bauträger können so grundsätzlich und transparenter über die vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten informiert werden. Eine Veröffentlichung des Baulandkatasters als stadtweites Informationsportal über vorhandene Wohnbauflächenpotenziale, kann somit im Rahmen der Wohnungspolitik Bambergs ein unterstützendes Instrument zur möglichen Aktivierung von Bauflächen sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung darstellen. Angesichts der weiter unten dargestellten vielfältigen Herausforderungen bei der Aktivierung von Baulücken, wird die Veröffentlichung des Baulandkatasters immer nur ein Baustein sein.

Die deutlich gestiegenen Baulückenschließungen seit 2011 verlaufen augenscheinlich äquivalent zur positiven Einwohnerentwicklung Bambergs und der damit einhergehenden gestiegenen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die Vorteile durch eine möglichst rasche Schließung von Baulücken sind vielfältig:

- allem voran die nachhaltige Reduzierung des Verbrauches von Freiflächen im Außenbereich
- und die zeitnahe Realisierung von Wohnungsangeboten im Bestand für bspw. Familien
- die Beseitigung städtebaulicher Missstände und damit die Attraktivitätssteigerung des Umfeldes
- sowie nicht zuletzt die Entlastung des städtischen Haushaltes durch eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen Erschließung sowie der technischen und sozialen Infrastruktur.

Hemmnisse bei der Aktivierung von Baulücken

Eine umfassende Aktivierung einzelner Baulücken gestaltet sich grundsätzlich schwierig, da sich der überwiegende Großteil der Grundstücksflächen in privatem Eigentum befindet. Die Gründe der Eigentümer für eine Zurückhaltung der Baulücken bzw. ein allgemeines Desinteresse an einer Weiterentwicklung ihrer Bauflächen sind vielfach vergleichbar. Ein un- oder untergenutztes Baugrundstück soll oftmals nicht verkauft oder bebaut werden, aufgrund:

- der Nutzung als Garten- und Freizeitgrundstück, für Stellplätze, oder allgemein freieren Sichtraums
- der Rückhaltung für etwaige Nachkommen, spätere Generationen und Familienmitglieder
- der oft unterschiedlichen Nutzungsabsichten bei Eigentümer- und Erbgemeinschaften
- der aktuell niedrigen Zinsen auf Kapitalanlagen und gleichzeitig steigenden Bodenwerte

- und damit einhergehend der Hoffnung auf Wertzunahme und Spekulation auf Preissteigerungen

Planungsrechtliche Möglichkeiten - § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Bei Veröffentlichung des ersten Baulückenkatasters der Stadt Bamberg im Jahr 1991 fand sich der Begriff ‚Baulücken- oder Baulandkataster‘ in keinem Gesetz. Als Datenschutzmaßnahme wurden im damaligen Kataster keine Angaben zu Grundstückseigentümern gemacht, sondern nur kategorisiert ob sich das betreffende Grundstück im privaten oder städtischen bzw. stiftischen Besitz befindet. Eine Herausnahme einzelner Baulücken aus der Veröffentlichung ist nicht erfolgt.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 1998 hat der Bundesgesetzgeber den Begriff und die Inhalte eines zur Veröffentlichung geeigneten ‚Baulandkatasters‘ in § 200 Abs. 3 BauGB eingeführt:

„Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf Grundlage eines Lageplanes 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.“

Die Begründung zu dieser BauGB-Novelle erläuterte, dass die Aufnahme des Baulandkatasters in eine gesetzliche Regelung dazu dienen sollte, die Gemeinden anzuregen von diesem Instrument verstärkt Gebrauch zu machen. Tatsächlich hat die Gesetzes-Novelle aber dazu geführt, dass den Gemeinden zusätzliche formale Voraussetzungen auferlegt worden sind. Zudem erlangte jede/r Grundstückseigentümer/in einen Rechtsanspruch auf Nichtveröffentlichung (also auch unter ausschließlicher Urangabe der Eigentumsinformation ‚privat‘) ihrer/seiner Baulücke in einem Kataster. Damit ist das Instrument des Baulandkatasters deutlich entwertet worden. Ein veröffentlichtes Kataster wird künftig immer unvollständig und relativ willkürlich sein.

Grundsätzlich ersetzen die Aussagen eines Baulandkatasters zur sofortigen oder baldigen bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Bebaubarkeit weder eine Baugenehmigung, noch bilden sie eine diesbezügliche Zusage. Ihr informeller Charakter schließt daher einen Vertrauenstatbestand oder Amtshaftungsansprüche aus. Die Stadt kann und darf keine Vermittlertätigkeiten wahrnehmen.

Empfehlung der Verwaltung

Auf Grundlage zahlreicher Expertengespräche auch mit Vertretern anderer Kommunen schlägt die Verwaltung die Veröffentlichung des Baulandkatasters nach § 200 Abs. 3 BauGB in folgender Art vor:

- Beschluss des Bau- und Werksenates zur Veröffentlichung des Katasters
- Bekanntgabe einen Monat vor Veröffentlichung im Rathaus-Journal mit Hinweis auf das Widerspruchsrecht jedes Grundstückseigentümers
- Bei Widersprüchen von Eigentümern (die keiner Begründung bedürfen): Löschung aller das Grundstück betreffenden Angaben
- Veröffentlichung des Katasters in Form eines anonymisierten Lageplanes (ausschließlich Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße bzw. Verweis auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des ggf. zugrunde liegenden Bebauungsplanes) auf den Internetseiten des Stadtplanungsamtes
- Auch jederzeit nach Bekanntgabe und Veröffentlichung: Löschung aller das Grundstück betreffenden Angaben bei etwaigen Widersprüchen

Durch Evaluierungen der Baulückenschließungen in den nächsten Jahren sollen sowohl etwaige Auswirkungen einer Veröffentlichung überprüft, als auch Schlussfolgerungen zur Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes gezogen werden. Die Aktualisierung des Baulandkatasters und die Herausnahme von Grundstücken wird nach etwaigen Widersprüchen erfolgen. Konkrete Anfragen zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Bebaubarkeit einer Baulücke können nach Terminvereinbarung in der Bauberatung des Baureferates behandelt werden.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Bericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat beauftragt die Verwaltung die erforderlichen Schritte für die Veröffentlichung des Baulandkatasters entsprechend § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch durchzuführen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

| | | |
|----------|-----------|---|
| X | 1. | keine Kosten |
| | 2. | Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist |
| | 3. | Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht: |
| | 4. | Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten: |

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n: -

Verteiler:

FB 6A

A 62

A 15

A 23