

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/114/2022

Neuaufgabe Baulandkataster Wohnen - Stand 31.12.2021

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	28.06.2022	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	28.06.2022	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen
PET

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Neuaufgabe Baulandkataster Wohnen – Stand 31.12.2021

Das Baulandkataster wurde zum 31. Dezember 2021 fortgeschrieben. Es führt sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in einer Karte auf. Zusätzlich sind die Reserveflächen Wohnen ohne Baurecht beziehungsweise ohne gesicherte Erschließung als Hinweis aufgenommen.

Das Kataster enthält keine personenbezogenen Daten.

Das Kataster zeigt 355 Baulücken und Baugrundstücke mit Potential bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Auf den relevanten Grundstücken können mindestens 920 neue Wohnungen errichtet werden (555 Einfamilienhäuser und 366 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Im Vergleich zum Vorjahr sind 42 ehemalige Baulücken aus dem Kataster ausgeschieden, da vor allem im Baugebiet 412 in Büchenbach bereits einige Grundstücke bebaut wurden.

Aktuell haben Eigentümer von 55 Grundstücken einer Veröffentlichung ihrer Grundstücke im Baulandkataster Wohnen widersprochen. Auf den Baulücken mit Widersprüchen könnten zusätzlich mindestens 117 neue Wohnungen errichtet werden. Die Widersprüche verteilen sich auf das ganze Stadtgebiet.

Die Möglichkeit des Widerspruchs bleibt für Eigentümer bestehen. Eingehende Widersprüche werden bei der nächsten Fortschreibung des Katasters berücksichtigt.

Das Baulandkataster Wohnen kann im Amt für Stadtplanung und Mobilität und auf den Internetseiten der Stadt Erlangen unter https://erlangen.de/aktuelles/baulandkataster_wohnen eingesehen werden.

Ein Exemplar hängt während der Sitzung im Ratssaal aus.

Ausblick

Die Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbaugrundstücken in Erlangen übersteigt das vorhandene Angebot bei Weitem.

Die Entwicklung von Baulücken ist ein wesentlicher Schlüssel, um das Angebot an Wohnungen in Erlangen zu erhöhen. Die vorhandenen Baulücken bieten ein Potential an Wohnraum für ca. 2550 weitere Einwohner.

Die Stadtverwaltung tritt deshalb regelmäßig mit den Eigentümern von Baulücken in Kontakt, um sie von einer Aktivierung ihrer Baugrundstücke zu überzeugen.

Die Rückläufe zeigen einmal mehr, dass ein Großteil der Baulücken erst mittel- bis langfristig mobilisiert sein wird. So halten einige Eigentümer ihre Baulücken aus familiären Gründen zurück, zum Beispiel als Baugrund für eigene Enkel. Daneben sehen einige Eigentümer in ihrer Baulücke einen bleibenden Wert und nehmen aktuell von einem Verkauf Abstand.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Studie „Aktivierung von mindergenutzten Flächen“ neue Ansätze zur städtebaulichen Weiterentwicklung im Bestand geprüft. Im Fokus steht hier die Nachverdichtung im Bereich von ebenerdigen Stellplatzanlagen ab 500 m² Fläche und gewerblichen eingeschossigen Gebäuden. Der Endbericht der Studie gibt einen stadtweiten Überblick über diese Nachverdichtungspotenziale. Aufbauend darauf untersucht die Verwaltung derzeit die Flächen hinsichtlich ihrer Restriktionen und Möglichkeiten zur Aktivierung. Insbesondere gilt es die Eigentümer und Nutzer der Flächen zu erreichen, um bei Interesse gemeinsam mit Ihnen zu prüfen, welche Möglichkeiten zur Nachverdichtung es konkret für ihr Grundstück gibt.

Die jährliche Veröffentlichung des Baulandkatasters Wohnen und die regelmäßigen Anschreiben an die Eigentümer helfen außerdem bei der Aktivierung von Baulücken und dem Bau neuer Wohnungen. Die Zahl der im Baulandkataster geführten Baulücken war in den vergangenen Jahren rückläufig. In den letzten fünf Jahren sind im Durchschnitt jährlich 34 Baulücken entwickelt worden und aus dem Kataster ausgeschieden.

Auch für die nächste Fortschreibung zeichnen sich bereits Veränderungen ab. So liegen für einige Baulücken Bauanträge vor und konkrete Bauvorhaben auf Baulücken sind in Vorbereitung.

Anlagen: Baulandkataster Wohnen nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2021

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang