

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/61

Verantwortliche/r:
Amt für Stadtplanung und Mobilität

Vorlagennummer:
611/170/2023

Neuaufgabe Baulandkataster Wohnen - Stand 31.12.2022

| Beratungsfolge | Termin | N/Ö | Vorlagenart | Abstimmung |
|---|------------|-----|---------------|------------|
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat | 19.09.2023 | Ö | Kenntnisnahme | |
| Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77 | 19.09.2023 | Ö | Kenntnisnahme | |

Beteiligte Dienststellen

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Neuaufgabe Baulandkataster Wohnen – Stand 31.12.2022

Das Baulandkataster wurde zum 31. Dezember 2022 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 404 Baulücken und Baugrundstücke mit Potential bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Auf den relevanten Grundstücken können mindestens 967 neue Wohnungen errichtet werden (630 Einfamilienhäuser und 337 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Durch die inzwischen vorhandene gesicherte Erschließung von Baugrundstücken in Steudach und Häusling hat sich die Zahl der Baulücken im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Viele dieser neuen Baulücken werden aber zeitnah aus dem Kataster wieder ausscheiden.

Im Vergleich zum Vorjahr sind 12 ehemalige Baulücken aus dem Kataster ausgeschieden, davon wurden 7 bebaut und für 3 Grundstücke sind Widersprüche gegen die Veröffentlichung eingegangen. Außerdem wurde ein Grundstück bereinigt, da es sich überwiegend in der Bauverbotszone der Autobahn befindet. Ein weiteres Grundstück wurde in das Baulandkataster Gewerbe überführt, da die aktuelle Beschlusslage es vorsieht.

Aktuell haben Eigentümer von 58 Grundstücken einer Veröffentlichung ihrer Grundstücke im Baulandkataster Wohnen widersprochen. Auf den Baulücken mit Widersprüchen könnten zusätzlich mindestens 122 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. 2.780 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.

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 20 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.

Anlage 1: Baulandkataster Wohnen nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2022

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang