Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:	Verantwortliche/r:	Vorlagennummer:
VI/61	Amt für Stadtplanung und Mobilität	**611/274/2026**

Neuauflage Baulandkataster Wohnen - Stand 31.12.2025

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	17.11.2026	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	17.11.2026	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

PET

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Neuauflage Baulandkataster Wohnen – Stand 31.12.2025

Das Baulandkataster wurde zum 31. Dezember 2025 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 341 Baulücken und Baugrundstücke mit Potential bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung. Auf den relevanten Grundstücken können mindestens 806 neue Wohnungen errichtet werden (541 Einfamilienhäuser und 265 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Im Vergleich zum Vorjahr sind 22 ehemalige Baulücken aus dem Kataster ausgeschieden, da diese bebaut wurden. Ein Baugrundstück mit Potential bezüglich der Art der baulichen Nutzung - ein Mischgebiet - muss überwiegend gewerblich bebaut werden und wurde daher ins Baulandkataster Gewerbe übertragen. Eine weitere Baulücke ist aus dem Kataster ausgeschieden, da die erforderliche Erschließung nicht möglich ist.

Aktuell haben Eigentümer*innen von 57 Grundstücken einer Veröffentlichung ihrer Grundstücke im Baulandkataster Wohnen widersprochen. Auf den Baulücken mit Widersprüchen könnten zusätzlich mindestens 121 neue Wohnungen errichtet werden. Die Widersprüche verteilen sich auf das ganze Stadtgebiet.

Die Möglichkeit des Widerspruchs bleibt für Eigentümer*innen bestehen. Eingehende Widersprüche werden bei der nächsten Fortschreibung (Stichtag 31.12.2027 – Neuauflage zukünftig nur noch alle 2 Jahre) 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. 2.400 weitere Einwohner.

Die bisherigen Kontaktaufnahmen mit Eigentümer*innen von Baulücken ergaben allerdings, dass ein Großteil erst mittel- bis langfristig mobilisiert sein wird. So halten einige Eigentümer*innen ihre Baulücken aus familiären Gründen zurück, zum Beispiel als Baugrund für eigene Enkel. Daneben sehen einige Eigentümer*innen in ihrer Baulücke einen bleibenden Wert und nehmen aktuell von einem Verkauf Abstand.

Die Zahl der im Baulandkataster geführten Baulücken war in den vergangenen Jahren rückläufig. In den letzten fünf Jahren sind im Durchschnitt jährlich 21 Baulücken entwickelt worden und aus dem Kataster ausgeschieden. Für die nächste Fortschreibung zeichnen sich bereits Veränderungen ab. So liegen für einzelne Baulücken Bauanträge vor und konkrete Bauvorhaben auf Baulücken sind in Vorbereitung.

Anlagen:

Anlage 1 – Neuauflage Baulandkataster Wohnen nach § 200 (3) BauGB – Stand 31.12.2025

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
IV. Zum Vorgang