

# BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/101/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A. 41 Sch

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer
-----------------------------------

## Flächenmanagement

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.10.2010	öffentlich	Beschluss

## Beschlussvorschlag:

Ein aktives kommunales Flächenmanagement ist im Sinne des Sachverhalts in die Wege zu leiten.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

## **I. Zusammenfassung**

Ziel der Stadtentwicklung ist es die Einwohnerzahl steigern. Vorrangig ist dafür anstatt der Schaffung neuer Baugebiete die Nachverdichtung ein wichtiges und nachhaltiges Instrument. Zur Förderung dieser sollte ein kommunales Flächenmanagement eingeführt werden mit dem Baulücken und Brachen aktiviert werden.

## **II. Sachverhalt**

### **1. Umsetzung des Ziels der Einwohnersteigerung**

Die Stadt Schwabach hat sich als Ziel gesetzt, die Einwohnerzahl in den nächsten zwei Jahrzehnten von 38.700 auf 42.000 Einwohner zu steigern. Bei einer durchschnittlichen Belegung einer Wohneinheit mit 2,2 Bewohnern bedeutet dies, dass 1500 Wohneinheiten mehr geschaffen werden müssen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung sind zu diesem Zweck neue Wohnbauflächen dargestellt worden. Das Thema Bauflächen ist ebenfalls thematisiert worden und bei der Bedarfsberechnung miteinbezogen worden. Informationen, welche Flächen in den nächsten Jahren zur Verfügung gestellt werden können, sind aber ohne ein aktives kommunales Flächenmanagement nicht in Erfahrung zu bringen.

### **2. Folgen der Baulanderschließung**

Mit jedem neuen Baugebiet schafft die Stadt eine neue Infrastruktur wie Straßen, Kanäle und Spielplätze, die zusätzlich zu den vorhandenen unterhalten werden müssen.

Dazu kommt die Flächeninanspruchnahme mit all ihren ökologischen Folgen: Bodenversiegelung, Verdrängung von Arten usw. Zwar werden die ökologischen Folgen i.d.R. ausgeglichen, dennoch ist die Fläche „verbraucht“ und Kosten für den Ausgleich entstehen. Auch wenn die Stadt zurzeit davon ausgeht, dass die Bevölkerung in den nächsten Jahren noch steigt, ist davon auszugehen, dass sie spätestens ab den Jahren 2020 - 25 sinkt. Dann wird die Bevölkerung und damit die Dichte der Belegung abnehmen und es möglicherweise auch - wenngleich nicht so stark wie in anderen Teilen Deutschlands - zu Leerständen führen. Eine möglichst kompakte Bauweise verhindert dann ein zu starkes Ausfransen der Stadt.

Die Erschließung von Baugebieten auf der grünen Wiese ist heute nicht mehr so einfach wie bis in die 90er Jahre hinein. Artenschutz, Immissionsschutz und Eingriffsbilanzierung führen dazu, dass die Baureifmachung immer komplexer und teuer wird.

### **3. Innenentwicklung in Schwabach**

Im Gegenzug dazu wird die Innenentwicklung in Gesetzgebungsverfahren bevorzugt behandelt (z. B. durch den § 13 a BauGB).

In der Stadt Schwabach wird mit der Nachnutzung des Kasernengeländes, der alten Gärtnerei oder ähnlichen Flächen das Ziel der Nachverdichtung bereits vorangetrieben. Wenn Bürger auf die Stadt zukommen und Grundstücke entgegen den Festsetzungen der - unter anderen Voraussetzungen ausgearbeiteten - Bebauungspläne nachverdichten wollen, ist in der Vergangenheit stets großzügig gehandhabt worden. Nicht immer funktioniert dies jedoch reibungslos, gerade bei größeren Baulücken treten Konflikte auf, z. B. weil Verkehrswege nicht ordentlich ausgebaut sind oder Nachbarkonflikte entstehen.

Darum soll eine aktive Flächenpolitik in der Stadt Schwabach aufgebaut werden. Die Vorteile einer (gesunden) Nachverdichtung liegen jedoch auf der Hand.

Bei der Nutzung von Brachflächen, Baulücken und untergenutzten Grundstücken entstehen der Stadt i. d. R. keine neuen Kosten für Bau und Unterhalt. Darüber hinausgehende positive Effekte sind das diese Grundstücke häufig integriert sind und Wege mit dem umweltfreundlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden können. Die Versorgung der Bewohner - sei es durch Einzelhandel, Schulen oder Betreuungseinrichtungen - ist i. d. R. gewährleistet. Die

Nachfrage nach zentral gelegenen Grundstücken wächst, vor allem vor dem Hintergrund der Alterung der Gesellschaft und der steigenden Mobilitätskosten.

#### **4. Einführung eines kommunalen Flächenmanagements in Schwabach**

Ein aktives Flächenmanagement könnte dazu beitragen, die Innenentwicklung zu stärken.

Dabei würde wie folgt vorgegangen:

Zunächst wird das Baulückenpotential - aufbauend auf der Erhebung im Rahmen des Flächennutzungsplans - erhoben. Dabei werden aber nicht nur klassische Baulücken und Brachflächen, sondern auch untergenutzte Grundstücke erfasst werden.

Hierbei wird erfasst, wo das Grundstück liegt, wie groß es ist, wie es bebaubar ist, ob die Erschließung gesichert ist und was der Bebauungsplan bestimmt.

Besondere Situationen wie Fragen des Natur- oder Denkmalschutzes oder ob das Grundstück durch Immissionen belastet ist, werden ebenfalls geprüft.

Der nächste Schritt ist die Eigentümeransprache.

Hierdurch soll ermittelt werden, warum das Grundstück nicht bebaut ist. Dies können verschiedene Gründe sein, wie z.B.:

- Nutzung als landwirtschaftliche/gärtnerische Fläche
- Kann nicht bebaut werden aufgrund
  - des Zuschnitts
  - des vorhandenen Baurechts
- Kann nicht vermarktet werden aufgrund
  - von Immissionen
  - der Lage
  - Einschränkungen wie Denkmalrecht
- Soll für den Eigenbedarf oder die Kinder/Enkel aufgehoben werden
- Das Grundstück dient als Kapitalanlage
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse (z. B. Erbengemeinschaft)
- Mangel an Interesse oder Information

Nicht in allen Fällen kann die Stadt diese Gründe beseitigen. Aber durch verschiedene Maßnahmen wie z.B.:

- Änderung des Baurechts (Hier sind ggf. auch Grundsatzentscheidungen zu fällen in welchen Bereichen eine Nachverdichtung angestrebt werden soll und in welchen nicht)
- Information/Beratung (zu Baurecht, Vermarktung, Fördermitteln o. ä.)
- Hilfe bei der Vermarktung durch Kurzprofil auf der Homepage
- Vermittlung (zwischen Erbengemeinschaften, bei unrealistischen Kaufpreisvorstellungen)
- Flächentausch
- Überzeugung (z. B. dass der 30 jährige Sohn der in London wohnt, wahrscheinlich nicht mehr nach Schwabach zurückkehrt)

Die Stadt betätigt sich mit der Eigentümeransprache in einem Bereich, der nicht zu ihren Kernaufgaben gehört. Fingerspitzengefühl ist hierbei sehr wichtig. Durch ein erstes Anschreiben mit beigefügtem Fragebogen lässt sich herausfinden bei welchen Eigentümern ein grundsätzliches Interesse besteht, mit der Stadt zu sprechen und zusammenzuarbeiten.

Wenn die Gründe für das Bestehen einer Baulücke aus dem Weg geräumt werden können und bei dem Eigentümer Zustimmung besteht, wäre der nächste Schritt, die Bauflächen als Serviceleistung auf die Internetseiten der Stadt Schwabach zu stellen. Eine Vermarktung würde natürlich nach wie vor über den Eigentümer laufen.

Durch eine regelmäßige Aktualisierung der Daten kann das theoretische und aktivierbare Innenentwicklungspotenzial nachgehalten werden.

Andere Kommunen haben insgesamt sehr positive Erfahrungen gemacht. Auch wenn das Verfahren insgesamt einen sehr hohen Betreuungsaufwand braucht wird das Flächenmana-

gument als Erfolg angesehen. So konnte z.B. die Stadt Pfaffenhofen (24.000 EW) von den 91 ha Baulücken und Brachflächen in sechs Jahren rund ein Drittel aktivieren.

Modellprojekte zeigen, dass bei guter Vorbereitung der Eigentümeransprache ein unerwartet hoher Anteil der Eigentümer verkaufsbereit ist. Eine intensive Vorab-Berichterstattung in den lokalen Medien hat dazu beigetragen, dass sich die Rücklaufquoten auf bis zu 90 % (!) belaufen.

## **5. Weiteres Vorgehen**

Es erfolgt eine Erfassung der Baulücken mit Katalogisierung sowie die Eigentümeransprache durch die Verwaltung. Als weitere Schritte werden Vermarktungshilfen und Bauberatung für Grundstücke mit Verkaufsinteresse angeboten.

Die Erfassung kann mit Hilfe der kostenlosen Datenbank des bayrischen Städtebauministeriums erstellt werden. Dort sind auch Musterschreiben und Datenblätter enthalten. Derzeit wird geprüft, wie eine Verknüpfung mit dem Geoinformationssystem erstellt werden kann. Eventuell anfallende Kosten können noch nicht beziffert werden.

Werden Planänderungen erforderlich oder durch die Baulückenaktivierung städtebaulich besondere Vorhaben ermöglicht, wird der Planungs- und Bauausschuss wie üblich beteiligt. Über die Entwicklung und Wirkung des Flächenmanagements wird berichtet.

## **III. Kosten**

Zunächst keine. Gegebenenfalls fallen Kosten für das Abstimmen mit dem Geoinformationssystem der Stadt Schwabach an.