

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/182/2023

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Ramona Seidlein

Vorstellung der Ergebnisse der Erhebung von Baulücken

Anlagen: Präsentation Baulückenkataster

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.04.2023	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag dient der Kenntnisnahme

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

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungs-Optionen?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Sachverhalt

Am 19.10.2010 wurde vom Planungs- und Bauausschuss der Beschluss gefasst, ein aktives kommunales Flächenmanagement in die Wege zu leiten. Die Ausschöpfung vorhandener Bauflächen und Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist grundsätzlich gegenüber einer Ausweisung neuer Baugebiete vorzuziehen, um den Flächenverbrauch insgesamt zu beschränken.

Zunächst wurde eine Erhebung unbebauter und untergenutzter Grundstücke durchgeführt, die aufgrund ihrer Lage und planungsrechtlichen Voraussetzungen grundsätzlich für eine Wohnbebauung geeignet sind und als Datenbank im städtischen GIS eingepflegt. Aus organisatorischen Gründen wurden hierfür 10 Teilbereiche des Stadtgebietes gebildet. Insgesamt wurden 529 Baulücken ermittelt. In den Jahren 2012 – 2018 wurden schrittweise insgesamt 387 Fragebögen an die Eigentümer/-innen der Baulücken-Grundstücke versandt, um abzufragen,

- ob eine Bebauung in der näheren Zukunft geplant ist,
- welche Gründe eine Bebauung oder einen Verkauf bisher verhindert haben,
- ob die Bereitschaft besteht, das Grundstück zum Verkauf oder ggf. zum Tausch anzubieten und
- was aus Sicht der Eigentümer hilfreich wäre, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten.

Auf eine Befragung wurde z.B. in Fällen verzichtet, wenn bereits ein Bauantrag vorlag, die Erschließung nicht geklärt war, die (zukünftigen) Eigentumsverhältnisse unklar waren oder die Fläche sich in städtischem Eigentum befand.

Von den 387 Fragebögen wurden 176 ausgefüllt zurückgesandt, was einer Rücklaufquote von 45 % entspricht. Über zwei Drittel der befragten Eigentümer/-innen (68 %) gaben an, dass sie nicht vorhaben, ihr Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen. Als Gründe, die eine Bebauung oder einen Verkauf bisher verhindert haben, wurden eine Bevorratung für Nachkommen (45 %) oder für spätere Eigennutzung (23 %) sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche (30 %) mit deutlichem Abstand am häufigsten genannt. Als weitere Gründe wurden kein Interesse an einer Verwertung (17 %), kein Eigenbedarf (13 %) oder eine Nutzung des Grundstücks zur Kapitalanlage (14%) genannt. Unklare Bebauungsmöglichkeiten (8 %), komplizierte Eigentumsverhältnisse oder eine ungeeignete Lage/ Größe / Zuschnitt des Grundstücks (jeweils 5 %) sowie das Scheitern der Bebauungsvorstellungen an rechtlichen Bestimmungen und eine aktuelle landwirtschaftliche Nutzung (jeweils 3 %) gaben weniger als jede zehnte befragte Person als Hinderungsgründe an.

Nur 7 % der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer gaben an, dass sie ihr Grundstück zum Verkauf anbieten würden. Bei der Frage, was hilfreich bzw. notwendig für eine Bebauung oder einen Verkauf der Fläche wäre, wurde eine städtebauliche Beratung mit 11% am häufigsten genannt.

Die 20 Eigentümer/-innen, die angegeben haben, dass eine städtebauliche Beratung hilfreich wäre, wurden nochmals persönlich angeschrieben und auf das kostenlose Angebot der Bürgerbauberatung hingewiesen. Vereinzelt fanden auch persönliche oder telefonische Beratungsgespräche statt.

Weiterhin wurden 5 Grundstückseigentümer/-innen hinsichtlich einer Veröffentlichung ihres Grundstücksangebotes auf der städtischen Homepage beraten. 2 Angebote wurden zeitweise tatsächlich auf der Homepage zum Verkauf angeboten und in weiteren 2 Fällen wurde Kontakt mit dem städtischen Liegenschaftsamt bezüglich eines möglichen Ankaufs durch die Stadt Schwabach hergestellt. Aktuell liegt kein Grundstücksangebot für die Grundstücksbörse auf der städtischen Homepage vor. Aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Schwabach ist der Unterstützungsbedarf bei der

Vermarktung als sehr gering einzuschätzen, wenn von Seiten der Eigentümer eine Bereitschaft zum Verkauf besteht. Die Zahl der Anfragen von interessierten Bürgerinnen und Bürgern, die auf der Suche nach einem Baugrundstück sind, überstiegen die Zahl der vorhandenen Angebote daher um ein Vielfaches. Eine Fortführung der Grundstücksbörse auf der Homepage erscheint deshalb in der aktuellen Situation wenig erfolgversprechend.

Die Ergebnisse der Befragung wurden anschließend ausgewertet und evaluiert. Ende des Jahres 2022 wurde das Baulückenkataster auf Aktualität überprüft. Von den ursprünglich ermittelten 529 Baulücken wurde zwischenzeitlich bereits mehr als jede Vierte (135 bzw. 26 %) bebaut. Aktuell liegen damit noch 394 Baulücken für Wohnbebauung vor. Als bebaut wurden dabei nur Grundstücke ausgenommen, bei denen tatsächlich bereits ein Baubeginn erfolgt ist. Sofern nur eine Baugenehmigung vorliegt, erfolgt eine weitere Überwachung der Fläche im Baulückenkataster.

Die Fläche der einzelnen (Teil-)Grundstücke beträgt dabei zwischen 140 m² für eine Doppelhausnutzung bzw. eine gemeinsame Bebauung mit dem angrenzenden Nachbarflurstück bis zu ca. 14.900 m² für Flächen, die sich im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans befinden, für die aber noch eine Ergänzung des Durchführungsvertrages notwendig wäre, um eine kurzfristige Bebauung zu ermöglichen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei größeren zusammenhängenden Flächen, bei denen auch eine innere Erschließung der Fläche geklärt werden muss, in der Regel zumindest ein städtebauliches Konzept und eine vertragliche Klärung der Erschließung erforderlich ist, unter Umständen könnte auch ein Planerfordernis für ein Bebauungsplanverfahren gegeben sein. Die mittlere Größe der erhobenen Baulücken beträgt ca. 950 m² (rechnerischer Durchschnitt) bzw. 700 m² (Median).