



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2015/303</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>06.10.2015</b>	<b>öffentlich</b>

**Stadtentwicklung durch Aktivierung von Baulücken;  
- Sachstandsbericht zur Einrichtung eines Baulückenkatasters -**

**Beschlussvorschlag:**

Der Sachstandsbericht zur Einrichtung eines Baulückenkatasters und zur Aktivierung von Baulücken im Innenbereich wird zur Kenntnis genommen.

Um weitere Grundstücke auf der Internetseite der Stadt Friedberg zum Verkauf stellen zu können, wird die Verwaltung beauftragt an diejenigen Grundstückseigentümer herantreten, die in ihren Antworten haben erkennen lassen, dass sie eine Beratung zum Verkauf oder zur Bebauung der Grundstücke benötigen würden. In Einzelfällen kann die Verwaltung auch an diejenigen Grundstücksbesitzer herantreten, von denen bisher noch keine Antworten vorliegen, wenn es sich um Grundstücke handelt, deren Bebauung von besonderem städtebaulichen Interesse ist.

<b>anwesend:</b>	<b>für den Beschluss:</b>	<b>gegen den Beschluss:</b>
------------------	---------------------------	-----------------------------



**Sachverhalt:**

**Bisheriger Verfahrensverlauf :**

Erstmalige Behandlung Aufstellung Baulückenkataster	PUA 20.06.2013
Stadtentwicklung durch Aktivierung von Baulücken Aufstellung eines Baulückenkatasters	PUA 16.09.2014

Die letzte Befassung in einem städtischen Gremium war im Herbst des Jahres 2014 als beschlossen wurde, vorerst nur diejenigen 16 Grundstücksbesitzer anzuschreiben, die in ihren Antworten angekreuzt hatten, dass sie im Prinzip bereit sind, ihr Grundstück zu verkaufen. Bei der Befragung stellte sich heraus, dass 8 Grundstücke bereits an Bauwillige verkauft worden waren. Es waren dann doch noch nicht alle 8 verbliebenen Grundstückseigentümer mit einer Veröffentlichung einverstanden, so dass im Ergebnis im Februar 2015 zwei Grundstücke veröffentlicht wurden (siehe Anlage). Das Grundstück in Harthausen wurde verkauft, ein Antrag auf Baugenehmigung liegt noch nicht vor. Für das zweite Grundstück in Haberskirch haben sich verschiedene Interessenten gemeldet, aber es ist noch nicht verkauft worden und es liegt auch noch keine Bauvoranfrage vor. Zwischenzeitlich hat sich der Bodenrichtwert von 200 €/m<sup>2</sup> auf 250 €/m<sup>2</sup> geändert.

Aufgrund des Beschlusses des Planungs- und Umweltausschusses wurden diejenigen Grundstückseigentümer zum dritten Mal angeschrieben, die bisher auf die Anschreiben noch nicht reagiert hatten (145 Grundstücke). Mit Stand vom 14. September 2015 liegen nun Antworten für 241 Grundstücke vor. Das ist eine erfreuliche Antwortquote von 68 % - es haben sich also etwas mehr als zwei Drittel der Eigentümer von 353 Grundstücken bei der Beantwortung des Fragebogens mit dem Zeitpunkt, wann sie das Grundstück bebauen wollen oder mit der Frage eines Verkaufs ihres Baulückengrundstücks auseinandergesetzt.

Die Anschreiben haben doch etwas Bewegung in den Grundstücksmarkt gebracht, was man aus der Anzahl der Voranfragen, Tagebucheintragungen und Baugenehmigungen erkennen kann, die zwischen Januar 2014 und September 2015 für die „angeschriebenen“ Baugrundstücke gestellt worden sind, so dass damit zu rechnen ist, dass die Grundstücke in dem angefragten Zeitraum von drei Jahren auch bebaut sein werden. Entsprechende Anträge sind für 40 der „angeschriebenen“ 353 Grundstücke gestellt worden (11 %). Wie sich das auf die einzelnen Stadtteile verteilt, ist der angefügten Tabelle zu entnehmen (siehe Anlage).

Somit ist es immerhin gelungen bisher mindestens 40 Baulückengrundstücke für eine Bebauung zu aktivieren. Dabei sind diejenigen Grundstücke nicht mitgezählt, deren EigentümerInnen gar nicht erst angeschrieben wurden, da die Grundstücke zum Befragungszeitraum bereits in der Hand von Bauträgern waren. Die Bemühungen sollten in der Form fortgesetzt werden, dass jährlich zum September / Oktober berichtet wird, für wie viele der Baulücken inzwischen - durch entsprechende Anträge belegt - zu erwarten ist, dass sie innerhalb von drei Jahren nach Antragstellung auch bebaut sein werden.



Außerdem wird die Verwaltung von sich aus alle Grundstückseigentümer anschreiben, deren Antworten zu entnehmen ist, dass sie Hilfe durch die Verwaltung benötigen könnten also insbesondere EigentümerInnen derjenigen Baulücken, die nicht im Bereich von Bebauungsplänen liegen.

Die intensive Beschäftigung mit der Aktivierung von Baulückengrundstücken im Innenbereich geschah ja auch deshalb, um der Forderung im Landesplanungsgesetz nach Förderung der Innenbereichsentwicklung zur Reduzierung des Baulandverbrauchs im Außenbereich nachzukommen.

Gegenüber dem Landkreis als Genehmigungsbehörde unseres Flächennutzungsplanes können wir insbesondere beim demnächst anstehenden FNP Änderungsverfahren zur erweiterten Bauland-Darstellung in Friedberg Süd durch Auswertung der Antworten nachweisen, dass wir uns bemüht haben und dass es schwierig ist und vermutlich bleiben wird Innenbereichsgrundstücke kurzfristig einer Bebauung zuzuführen, da die Besitzer anderes mit diesen Baulücken vorhaben. Man kann das für eine Argumentation verwenden, dass wir die sozusagen eingefrorene Obergrenze von 52,31 ha für Wohnbaulanddarstellung aus dem Jahr 2006 vielleicht doch überschreiten dürfen, um nicht zu 100% gezwungen zu sein, die für die weitere Entwicklung von Friedberg Süd benötigten Flächen in anderen Stadtteilen einsparen zu müssen, indem die dort im FNP 2006 dargestellten Wohnbau - oder Dorfgebietsflächen reduziert werden.

### **Anlagen:**

Zwei im Baulückenkataster veröffentlichte Grundstücke in Harthausen und in Haberskirch

Ergebnisse Baulückenbefragungen im Überblick bezogen auf die Stadtteile