

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Gemeinderat	öffentlich	31.01.2017			

Betreff:

Bericht über die Zahl der vorhandenen Baulücken Ende 2016

Beschlussvorschlag:

Es erfolgt Kenntnisnahme.

Sachdarstellung

a) Baulückenkataster

Letztmals wurde mit Sitzungsvorlage 003/2016 im Februar 2016 über das Baulückenkataster und die Anzahl der Baulücken berichtet.

Die folgende Zusammenstellung zeigt die Entwicklung der Baulücken in der Gesamtstadt zwischen 2006 und 2016. Die neuen Baugebiete Obere Au in Lomersheim, Pforzheimer Weg in Großglattbach sowie Hebenstreitstraße in Dürrmenz sind noch nicht enthalten, da sie mangels Erschließung und/oder Baurecht noch nicht tatsächlich zur Verfügung stehen.

Tabelle 1: Baulückenentwicklung Gesamtstadt

Datum	Summe	in GeoBIP veröffentlicht				nicht veröffentlicht	
		privat	= Fläche	Stadt	= Fläche	privat	= Fläche
Nov 06	381	337	214.475 m ²	36	25.502 m ²	8	4.250 m ²
Dez 08	360	320	202.127 m ²	32	23.618 m ²	8	4.250 m ²
Dez 09	356	48	29.266 m ²	31	22.184 m ²	277	181.490 m ²
Dez 10	351	48	29.766 m ²	33	22.263 m ²	270	176.829 m ²
Dez 11	394	41	23.784 m ²	54	27.157 m ²	299	178.321 m ²
Dez 12	349	31	17.539 m ²	43	23.686 m ²	275	169.492 m ²
Dez 13	332	29	15.941 m ²	36	18.593 m ²	267	150.309 m ²
Nov 14	299	25	14.674 m ²	30	21.831 m ²	244	147.642 m ²
Dez 15	313	14	9.749 m ²	56	33.478 m ²	243	144.739 m ²
Dez 16	246	10	5.733 m ²	17	11.932 m ²	219	126.328 m ²

Im Jahr 2016 wurden von den 313 bebaubaren, aber unbebauten Grundstücken insgesamt 67 Grundstücke (21%) bebaut. Die Zahl der unbebauten, aber bebaubaren Grundstücke ist somit auf 246 gesunken.

- Am stärksten stellt sich die Mobilisierung wie schon in der Vergangenheit bei den städtischen Grundstücken dar (-39 Grundstücke = -70%).
- Bei den veröffentlichten privaten Grundstücken wurden von insgesamt 14 nur 4 Grundstücke mobilisiert (= 28%), was wohl mit deren insgesamt sehr geringer Anzahl zusammenhängt.
- Erfreulich ist, dass sich auch bei den nicht veröffentlichten privaten Bauflächen ein leichter Anstieg der Mobilisierung von 24 Grundstücken (= 10 % gegenüber dem Vorjahr 0,4 %) zeigt. Der verbleibende Bestand privater Vorratsgrundstücke stellt mit 219 bebaubaren Grundstücken immer noch ein beträchtliches Potenzial dar. Es ist auf Jahre hinaus nicht davon auszugehen, dass diese Grundstücke in erheblichem Umfang der Bebauung zugeführt werden. Umso bedeutsamer ist die im Gebiet „Pforzheimer Weg“ erstmals eingeführte Bauverpflichtung für neu geschaffenes Bauland in privater Hand, um die Zahl dieser „Enkelgrundstücke“ nicht weiter anwachsen zu lassen.

Tabelle 2: Baulückenverteilung auf Stadtteile 12/2016

Stadtteil	in GeoBIP veröffentlicht		nicht veröffentlicht	= Summe	= pro 1.000 EW
	städtisch	privat			
Kernstadt allg.	2	1	13		
Aischbühl	1	-	2		
Senderhang	-	-	21		
Stöckach	11	6	39	96	8,5
Dürrmenz allg.	-	-	17		
Sommerberg	2	-	7	26	6,8
Lomersheim allg.	-	1	35		
Klotzberg	-	1	4	41	10,1
Mühlhausen	-	-	13	13	12,8
Enzberg	1	1	32	34	
Sengach	-	-	4	4	13,5
Lienzingen	-	-	14	14	6,7
Großglattbach	-	-	18	18	14,8
Summe	17	10	219	246	9,4

Deutlich erkennbar ist im Gebiet Sommerberg die Mobilisierungswirkung, die erzielt werden kann, wenn die Stadt Eigentümerin überwiegender Flächenanteile ist: Das Baugebiet mit insgesamt über 60 Bauplätzen ist innerhalb weniger Jahre praktisch vollständig an Bauwillige verkauft und wird in 2-3 Jahre flächendeckend aufgesiedelt sein.

b) Siedlungsentwicklung

Die Nachfrage nach Bauplätzen ist aufgrund der stabilen Konjunktur bei zugleich anhaltend niedrigen Zinsen weiterhin hoch. Die marktverfügbaren Flächenpotenziale sind zugleich äußerst gering. Von den 17 städtischen Bauplätzen ist die überwiegende Zahl zwar noch nicht verkauft, aber mit Interessensbekundungen belegt. Im Ergebnis zeigt sich stadtweit ein Bedarf nach Bauplätzen, der aus dem Bestand nicht oder nur ungenügend befriedigt werden kann und insofern einen Neuausweisungsbedarf nach sich zieht.

Bauleitplanerisch sind diesbezüglich folgende Projekte in Arbeit:

- Für die Kernstadt soll das Baugebiet „Ziegelei“ entwickelt werden, das anders als die Baugebiete in den Stadtteilen nicht nur die Eigenentwicklung ermöglichen, sondern auch die der mittelzentralen Funktion zuzuordnenden Wachstumspotenziale aufnehmen soll.

- In Lomersheim soll die Entwicklung in der Oberen Au in einem nächsten Schritt in den Außenbereich hinein fortgesetzt werden.
- In Enzberg bleibt trotz gegebenen Bedarfs die Verlegung der 110kV-Bahnstromleitung als Voraussetzung für die Weiterentwicklung des Gebiets „Lämmerzunge“ abzuwarten. Die Leitungsverlegung befindet sich inzwischen in der Planfeststellung.
- Auch in Mühlhausen soll nun die im Flächennutzungsplan 2025 dargestellte geplante Wohnbaufläche „Bauerngewand“ entwickelt und in 2017 ein städtebauliches Konzept zur Aufstellung eines Bebauungsplans ausgearbeitet werden.
- Der Bebauungsplan für das Baugebiet Pforzheimer Weg in Großlattbach ist seit 20.07.2016 rechtskräftig, die Erschließungsanlagen sind im Bau. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist bereits jetzt enorm.
- Mit Sitzungsvorlage 294/2016 wurde der städtebauliche Entwurf für das Gebiet „Pferchäcker“ in Lienzingen im Gemeinderat vorgestellt und beschlossen, auf dieser Grundlage den Bebauungsplan auszuarbeiten.

D a u n e r

Finanzielle Auswirkungen: keine