

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0391/2019/BV**

Datum:  
14.11.2019

Federführung:  
Dezernat II, Vermessungsamt

Beteiligung:  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Erstellung eines digitalen Baulückenkatasters**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bau- und Umweltausschuss	26.11.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	17.12.2019	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Die Verwaltung wird beauftragt, ein Flurstücks-bezogenes digitales Baulückenkataster für die Stadt Heidelberg zu erstellen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• einmalige Kosten <b>Ergebnishaushalt</b>	30.000
<b>Einnahmen:</b>	
• keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz Teilhaushalt Vermessungsamt Aufwendungen für EDV und Honorarkräfte	30.000
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Ein digitales Baulückenkataster trägt dazu bei, Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet aufzuzeigen und damit dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken. In der ersten Projektphase werden die Datenplattform und der erforderliche raumbezogene Datenbestand generiert. Die Einbindung in das Geographisch-technische Informationssystem der Stadt Heidelberg (GTIS) gewährleistet zum einen eine optimale Verknüpfung mit anderen Fachdaten der Verwaltung, zum anderen die laufende Fortführung der Datenbasis und damit die dauerhafte Aktualität der Auswertungen aus dem Baulückenkataster.

## **Begründung:**

### **1. Erfordernis eines Baulückenkatasters**

Um dem Mangel an Wohnraum in Heidelberg entgegenzuwirken, ist es notwendig, ein breites Portfolio an Maßnahmen umzusetzen, die zur Aktivierung vorhandener Wohnraumpotentiale führen. Ein kleiner, aber wichtiger Baustein zur Erreichung dieses Ziels ist die verlässliche Information über vorhandene Baulücken im Innenbereich der Stadt. Zur Definition der Baulücke gibt Wikipedia schlüssig Auskunft: „Im Hochbau werden innerörtliche unbebaute, von Gebäuden vollständig umgebene Areale als Baulücken bezeichnet. Es kann sich dabei um Grundstücksteile oder um einzelne oder mehrere Grundstücke ortsüblicher Größe handeln. Sie sind sofort oder kurzfristig bebaubar und liegen an einer bebauten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken. Außerdem sind Erschließungseinrichtungen ausreichend vorhanden oder können ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden.“ Die Beurteilung, ob nach baurechtlichem Verständnis eine Baulücke im Sinne von § 34 Baugesetzbuch vorliegt oder eine so genannte Außenbereichsinsel im Innenbereich gegeben ist, unterliegt einer Einzelfallbetrachtung und ist abhängig von der Größe der Baulücke und der Frage, ob die nähere Umgebung eher durch eine großzügige, lockere Bebauung oder eher durch eine dichte Bebauung geprägt ist.

Ergänzt man die so erhobenen Flächen um die Information zu den Eigentumsverhältnissen, werden erste qualifizierte Prognosen zum baulich nutzbaren Potential möglich. Noch keine belastbare Aussage liefert das Baulückenkataster zur tatsächlichen Verfügbarkeit der Flächen. Dazu sind ergänzende Maßnahmen erforderlich, insbesondere Gespräche mit den Eigentümern oder Beratungsangebote zur Schließung der jeweiligen Baulücke.

### **2. Digitales Baulückenkataster im Geographisch-technischen Informationssystem (GTIS) der Stadt Heidelberg**

Als geeignete Umsetzungsplattform für das digitale Baulückenkataster bietet sich das GTIS der Stadt Heidelberg an. Wie aus anderen Applikationen schon bekannt, können dort raumbezogene Informationen aktuell vorgehalten, bedarfsgerecht verschnitten und einer Darstellung oder Auswertung zugeführt werden. Grundlage für den eindeutigen Raumbezug sind die Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters, im wesentlichen also Grundstücke und Gebäude. Auf diesen Raumbezug wiederum bauen die Geofachdaten, wie zum Beispiel Informationen zur Bauleitplanung oder zur Umwelt, auf. In sogenannten Fachschalen schließlich, können Fachthemen, wie beispielsweise das Baulückenkataster implementiert werden, die sich wiederum bedarfsweise der vorhandenen Geodatenbasis bedienen.

### **3. Umsetzung**

In der ersten Projektphase soll die Erstellung der GTIS-Applikation und die Ersteinrichtung des Baulückenkatasters in der oben beschriebenen Form erfolgen. Dabei ist vorgesehen, die Applikation bereits so erweiterbar anzulegen, dass in einer späteren Projektphase weitergehende Erhebungsdaten eingepflegt und ausgewertet werden können. Ganz bewusst konzentriert sich die erste Projektphase auf die technische Ersteinrichtung und die Datenerhebung. Nur auf der Grundlage einer belastbaren Datenbasis lassen sich anschließend qualifizierte Aussagen zu Baulücken (siehe dazu Ziffer 3.2) und später zu weiteren Innenentwicklungspotentialen machen (siehe dazu Ziffer 5).

### **3.1 Datenerhebung und laufende Fortführung**

Die Identifizierung der Freiflächen und die Qualifizierung als Baulücke erfolgt in mehreren Teilschritten: Für alle Innenbereichsflächen im Stadtgebiet werden zunächst im GTIS die Geobasisdaten mit der Bebauungsplanübersicht überlagert. Manuell sind die Bereiche mit Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch hinzuzufügen. Anschließend werden die identifizierten Freiflächen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Diese erfolgt luftbildgestützt unter Hinzuziehung der Orthophotokarte aus der Befliegung 2019 und über direkte Ortsvergleiche. Außerdem sind die im Liegenschaftskataster hinterlegten Eigentümerinformationen mit dem Grundbuch abzugleichen und weitere Sachdaten, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, manuell zu ergänzen. Nach Abschluss dieser Arbeiten sind alle für die erste Projektphase relevanten Daten im GTIS hinterlegt. Mit Übernahme der Informationen in die Applikation ist die Ersteinrichtung des Baulückenkatasters abgeschlossen.

Um die Aktualität des Baulückenkatasters dauerhaft zu gewährleisten, ist bereits mit der Einrichtung die Fortführung der Datenbasis sicherzustellen. Wegfallende (bebaute) Baulücken sind zeitnah zu entfernen, neu hinzugekommene zeitnah zu übernehmen. Dazu ist ein entsprechender Workflow unter den beteiligten Fachämtern einzurichten.

### **3.2 Datenauswertung**

Die Auswertung erfolgt Flurstücks-bezogen in einem frei definierbaren Umrang (Innenbereich Stadt Heidelberg komplett, Innenbereich Stadtteil, Baublock, ...) unmittelbar im GTIS und in Form von Karten und tabellarischen Übersichten. Solche Auswertungen liefern für jede Baulücke folgende Inhalte: Flurstück oder (selbständig bebaubarer) Flurstücksteil mit Flurstücks-Nummer, Fläche, Baurecht, Art und Maß der baulichen Nutzung, Eigentümer und Adresse. Mit dieser Auswertung liegt erstmals ein Mengengerüst vor, wie und in welchem Umfang sich Baulücken über die Stadt verteilen. Eine Aussage zur tatsächlichen Aktivierbarkeit kann belastbar erst nach weiteren planerischen Untersuchungen gemacht werden, beispielsweise ob eine Baulücke aus städtebaulichen Gründen überhaupt geschlossen oder vor dem Hintergrund klimatischer Überlegungen vielleicht sogar erhalten werden soll.

## **4. Kosten und Finanzierung, Zeithorizont, Datenschutz**

Erforderliche GTIS-Dienstleistungen werden als Sonderleistungen im Rahmen unseres Support-Vertrags mit der Firma GIS Consult erbracht. Der finanzielle Aufwand wird auf circa 10.000 Euro geschätzt. Die Datenerhebung und Ersteinrichtung soll unter Heranziehung studentischer Hilfskräfte bewerkstelligt werden. Diese auf Werkverträgen basierende Kooperationsform hat sich in der Vergangenheit bestens bewährt. Der finanzielle Aufwand wird auf circa 20.000 Euro geschätzt. Die Finanzierung erfolgt aus dem Teilhaushalt des Vermessungsamtes.

Die Bearbeitung der ersten Projektphase soll Ende 2020 abgeschlossen sein. Sofern sich im Laufe der Bearbeitung abzeichnet, dass die Datenerhebung für das gesamte Stadtgebiet einen erheblich längeren Zeitraum in Anspruch nimmt, können als Zwischenergebnis die Baulücken für einzelne Stadtteile vorgestellt werden.

Das zukünftige Baulückenkataster enthält personenbezogene Daten, ist somit also datenschutzrelevant im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Dies ist bei der weiteren Gremienarbeit zu berücksichtigen, das heißt die Vorstellung der Ergebnisse erfolgt in nicht öffentlicher Sitzung. Ebenso unterliegt die spätere Anwendung datenschutzrechtlicher Beschränkungen; insofern kann das Baulückenkataster nicht im Geoportal der Stadt Heidelberg bereitgestellt werden.

## 5. Ausblick: weitere Innenentwicklungspotentiale

Wie einleitend angemerkt, ist das Baulückenkataster nur ein kleiner Baustein hinsichtlich gegebenenfalls vorhandener Innenentwicklungspotentiale. Systematisch aufgearbeitet werden könnten in anschließenden Projektphasen sicher weitere Flächenpotentiale, wie beispielsweise Arrondierungsflächen, sowie Nachverdichtungs- oder Umnutzungspotentiale. Dafür sind sehr umfangreiche und detaillierte Erhebungen, unter anderem zum Gebäudebestand und der aktuellen Nutzung, erforderlich. Um tatsächlich belastbare Aussagen zu Innenentwicklungspotentialen daraus ableiten zu können, bedarf es intensiver planerischer Untersuchungen vor dem Hintergrund der stadtentwicklungs- und umweltpolitischen Zielsetzungen. Deshalb wird das Projekt nach Abschluss der ersten Projektphase und Vorstellung im Gemeinderat in die fachliche Zuständigkeit von Stadtplanung beziehungsweise Stadtentwicklung übergehen.

Technisch ist eine Weiterentwicklung des Baulückenkatasters im GTIS hin zu einem Innenentwicklungspotentialkataster, wie unter Ziffer 3 angedeutet, denkbar.

## **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
		<b>Begründung:</b> Das Baulückenkataster zeigt systematisch Baulücken auf und trägt gegebenenfalls zu deren Schließung bei.
		<b>Ziel/e:</b>
WO 1	+	Wohnraum für alle
		<b>Begründung:</b> Das Baulückenkataster trägt zur Aufzeigung von Wohnraumpotentialen bei.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck