

**Team Stadtplanung, Mobilität und Demografie**  
**B-61**

12.03.2024

**An das Team**  
**Parlamentarische Angelegenheiten**

**mit der Bitte um Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung**

**Anfrage der Grünen-Fraktion vom 11.03.2024 für die Sitzung der**  
**Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2024**

Anfrage:

Am 04.03.2023 wurde vom Hessischen Wirtschaftsministerium ein digitales Potenzialflächenkataster freigeschaltet.

Aus der damaligen Pressemitteilung: „Durch ein digitales Potenzialflächenkataster soll Städten und Gemeinden in Hessen die flächenschonende Innenentwicklung erleichtert werden. Mit der Web-Anwendung können Kommunen ihre Potenzialflächen wie Baulücken, Brachflächen, Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial und Gebäudeleerstände einfach erfassen. In der Anwendung sind Planungs- und Geoinformationen in Form digitaler Karten zur Einschätzung der Potenzialflächen hinterlegt.“

**Wir fragen den Magistrat:**

Gibt es die Absicht, dieses Kataster auch in Bensheim zu nutzen?

Wenn ja: welche Schritte wurden bisher unternommen, wie sieht die zeitliche Planung aus?

Wenn nein: was spricht gegen eine Nutzung?

Liegen unabhängig davon dem Magistrat Daten bezüglich Potenzialflächen (Baulücken, Brachflächen, Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial und Gebäudeleerstände) im Stadtgebiet vor?

Antwort:

Bisher besteht diese Absicht nicht.

Gegen die Nutzung spricht, dass es bereits verschiedene Werkzeuge zur Erfassung von Baulücken und Flächenpotentialen gibt. Ein Projekt im Interkommunalen Stadtumbau war die Entwicklung eines Flächenkatasters. Inzwischen könnte auch das von der Stadt genutzte Geoinformationssystem (WebGIS) zur

Baulückenerfassung verwendet werden. Der Verband Metropolregion Rhein-Neckar hat vor Jahren raummonitor+ entwickelt.

Die Herausforderung liegt nicht mehr darin, geeignete Erfassungssysteme zu finden. Eventuell ist das System des Landes Hessen komfortabler zu nutzen, als die Systeme, die bisher zur Verfügung standen. Die größere Herausforderung liegt nach wie vor darin, personelle Kapazitäten für die Erfassung und ständige Pflege der Daten zur Verfügung zu stellen.

Der wesentliche Zweck der Erfassung von Baulücken soll es sein, diese als Flächenpotentiale zu aktivieren. Um das zu erreichen, sind noch weitaus größere personelle Kapazitäten notwendig als für die Erfassung. Für die Aktivierung der Potentiale ist eine direkte Ansprache der Eigentümer und Eigentümerinnen erforderlich. Erfahrungen aus Kommunen mit ähnlich hohem Druck auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt, Aussagen von Experten\*innen sowie eigene Erfahrungen, etwa bei der Mitwirkung der Stadt an dem Modellprojekt AKTVIS mit dem Ortsteil Langwaden und auch in der Dorfentwicklung zeigen, dass ein sehr großer Aufwand zu sehr geringen Erfolgen führt. Das erklärt sich daraus, dass Grundstücke, deren Eigentümer und Eigentümerinnen ein Interesse daran haben, sie an Bauwillige zu verkaufen, ohne Zutun der Stadt vom Markt abgeschöpft werden. Bei den übrigen Flächen bestehen unterschiedliche Widerstände, wie z. B. uneinige Erbgemeinschaften, überforderte Senioren, Zurückhaltung von Bauplätzen für Familienangehörige, die womöglich gar kein Interesse haben, zu bauen und so weiter.

Im IKEK Dorfentwicklung von 2021 finden sich sowohl Leerstandserhebungen als auch die Erfassung von Baulücken. Neben den untenstehenden Tabellen gibt es Kartendarstellungen. Das IKEK, inklusive Anhängen, steht unter [www.dorfentwicklung-bensheim.de](http://www.dorfentwicklung-bensheim.de) als Download zur Verfügung.

Tabelle 2: Leerstandserhebung für Bensheim und die Stadtteile (Stand 2019/2020)

	Leerstände				Anzahl Scheunenleerstände**
	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Leerstände*	Anzahl Leerstände**	Leerstand in %	
Kernstadt	4.961	90	-	2 %	-
Auerbach	2.298	30	-	1 %	-
Fehlheim	532	12	1	0% - 2 %	1
Gronau	343	6	4	2 %	4
Hochstädten	235	2	5	1% - 2 %	10
Langwaden	114	5	5	4 %	0
Schönberg	211	5	0	2 %	0
Schwanheim	399	4	0	1 %	29
Wilmshausen	225	2	1	1 %	0
Zell	309	9	8	3 %	23

\*Anmerkung: Diese Werte wurden im Rahmen der Bewerbung für das Förderprogramm Dorfentwicklung durch eine Versorgerabfrage zu stillstehenden Zählern seit einem Jahr erhoben (Stand 2019).

\*\* Anmerkung: Diese Werte ergeben sich durch die Abfrage bei den Ortsbeiräten und basieren auf deren Einschätzung (Stand August 2020). Daher ergeben sich auch u.U. Abweichungen. Gefragt wurde nach leerstehenden Gebäuden und leerstehenden und untergenutzten Scheunengebäude

Quelle: T1 Bewerb Bund Bensheim Tabelle Siedlung

**Tabelle 3: Baugebiete in Bensheim**

Baugebiete		
Jahr der letzten B-Plan Ausweisung	B-Plan in Aufstellung? (ja/nein)	Anzahl freier Bauplätze und Baulücken*
Kernstadt	2019 (letzter Aufstellungsbeschluss)	ja 50
Auerbach	2018	nein 53
Fehlheim	2019	nein 27
Gronau	2018	nein 12
Hochstädten	2017	nein 10
Langwaden	1995	nein 1
Schönberg	2020	ja (eine Änderung) 58**
Schwanheim	2014	nein 19
Wilmshausen	2014	nein 7
Zell	1982	nein 7

\*Anmerkung: Erfasst sind Baulücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), freie Baugrundstücke in Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB) sowie Baugrundstücke in Bebauungsplangebiet, die sich während der Erstellung des IKEK im Aufstellungsverfahren befanden

\*\*Bei den freien Bauplätzen in Schönberg handelt es sich bei ca. 43 um solche, die in einem Baugebiet mit einem rechtsgültigen Bebauungsplan von 2016 liegen, der Investor aber noch nicht bebaut oder verkauft hat, da der Bebauungsplan erst geändert werden soll.

Quelle: TI Bewerbung Bensheim Tabelle Siedlung