

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Susanne Victoria Schütz, Sylvia Bruns, Björn Försterling und Horst Kortlang (FDP)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung

Wie bewertet die Landesregierung 3D-Stadtmodelle als Mittel zur Aufdeckung von Baulücken?

Anfrage der Abgeordneten Susanne Victoria Schütz, Sylvia Bruns, Björn Försterling und Horst Kortlang (FDP), eingegangen am 10.03.2020 - Drs. 18/6072
an die Staatskanzlei übersandt am 12.03.2020

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung vom 03.04.2020

Vorbemerkung der Abgeordneten

„In einigen Ballungsräumen in Niedersachsen werden laut einer Studie viel zu wenige Wohnungen gebaut. So sei der jährliche Bedarf an Neubauwohnungen in Braunschweig seit 2016 nur zu rund einem Drittel gedeckt“, schrieb die *Bild* am 22.07.2019 (<https://www.bild.de/regional/hannover/hannover-aktuell/staedte-zu-wenig-land-zu-viel-wohnungsnot-und-ueberfluss-in-niedersachsen-63457200.bild.html#fromWall>). In einem Bericht der *HAZ* vom 12.04.2019 mahnt der DGB: „In vielen Städten explodieren die Mieten. Für immer mehr Menschen wird Wohnen zur Existenzfrage“. In dem Artikel heißt es weiter: „Bis zum Jahr 2035 wird der Bedarf an Wohnungen in Niedersachsen auf 300 000 geschätzt“ (<https://www.haz.de/Nachrichten/Politik/Niedersachsen/Wohnungsnot-Land-baut-40.000-neue-Sozialwohnungen-bis-2030>).

Mit dieser Problematik setzt sich die Deutschlandstudie 2019 auseinander. Unter dem Titel „Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen - Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden“ werden Möglichkeiten der Nachverdichtung von Städten durch Aufstockungen, Umnutzungen und Bestandersatz betrachtet. Durch die in der Studie vorgeschlagene Nutzung von Baulücken werden viele Komponenten der Wohnraumschaffung berücksichtigt. Dazu gehören ökologische Gesichtspunkte wie die Vermeidung zusätzlicher Verdichtung von Bodenflächen und die Reduktion des Energieverbrauchs, soziale Faktoren wie beispielsweise die Durchmischung sozialer Quartiere, und ökonomische Aspekte mit einhergehender Möglichkeit für günstigere Mieten durch die Einsparung von Grundstückskosten (Deutschlandstudie 2019 Kurzfassung, Technische Universität Darmstadt).

Eine Möglichkeit zur Verminderung des Wohnraum Mangels ist die Baulückenschließung. Dieser Ansatz wird auch von der Landesregierung verfolgt. Aktuell befindet sich der Entwurf eines Niedersächsischen Gesetzes zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum im Gesetzgebungsprozess. Die Staatskanzlei lässt dazu verlauten: „Mit den Lockerungen, die das neue Gesetz mit sich bringt, ist beabsichtigt, Baulücken schneller zu schließen“ (<https://www.stk.niedersachsen.de/startseite/presseinformationen/land-erleichtert-die-schaffung-von-wohnraum-lies-hurden-abbauen-baulucken-schneller-schliessen-184798.html>).

Die Landesregierung antwortet auf eine Frage nach den Vorteilen von Baulücken-, Leerstands- und Brachflächenkatastern: „Flächenkataster sind eine wichtige Voraussetzung für eine konsequente Innenentwicklung der Kommunen. Sie sollen den Baulandmarkt transparent machen, um zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung die zügige Bebauung von im Innenbereich gelegenen Grundstücken zu erleichtern und den Außenbereich vor unnötiger Inanspruchnahme zu schützen. (...) Die innerörtlichen Entwicklungspotenziale lassen sich über die Kenntnis der räumlichen Verteilung vor-

handener und potenzieller Flächenreserven, wie z. B. Baulücken, Leerstände oder Brachflächen, ableiten. Für die systematische Erfassung von Flächenreserven eignen sich entsprechende Kataster wie z. B. das Baulücken- und Leerstandskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)“ (Drs. 17/3987, Frage 1). Aus der Antwort geht ebenfalls hervor, dass 138 der an der Wohnbaulandumfrage teilnehmenden Kommunen ein Baulückenkataster führen. Im Baulücken- und Leerstandskataster des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen sind Aufstockungsmöglichkeiten nicht als grundlegende Information abrufbar.

„Dreidimensionale Modelle von Städten und Regionen spielen heute eine wichtige Rolle in zentralen Aufgabenstellungen der Architektur, Stadt- und Raumplanung, Vermessung, mobilen Telekommunikation und des Facility Managements. Im Umweltbereich ermöglichen 3D-Stadtmodelle u. a. die Simulation von Lärm- und Abgasausbreitungen sowie Voraussagen über mögliche Veränderungen des Stadtklimas. In Katastrophensituationen wie z. B. bei Hochwasser kann bei Vorliegen von 3D-Landschaftsmodellen schnell ermittelt werden, welche Gebiete und Gebäude betroffen sein werden, sodass entsprechende Maßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können“ (<https://www.3d-stadtmodelle.org/>). Mithilfe der Modelle lassen sich vor allem in den Bereichen Klima- und Umweltschutz viele weitere Analysen wie beispielsweise die Berechnung des Energiebedarfs von vorhandenem Wohnraum und geplanten Neubauten durchführen.

Es gibt bereits frei zugängliche Onlinekarten, welche 3D-Stadtmodelle beinhalten. Diese zeigen den Nutzern nur Informationen an, die auch in zweidimensionalen Karten vorhanden sind, und beinhalten keine Angaben zu Gebäudehöhe, Dachform, Baujahr, Nutzung oder Vorgaben aus dem Bebauungsplan wie z. B. die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl. Das Open-Source-Projekt OpenStreetMap.org ist ein Geoinformationssystem, welches eine für jeden Nutzer frei verfügbare Weltkarte anbietet. Auf Teilen dieser Karte, u. a. ganz Niedersachsen, lassen sich die Gebäude nach LoD1-Auflösung dreidimensional darstellen.

Die Städte Hannover und Osnabrück ermöglichen Besuchern der Homepages ihrer Städte die Betrachtung von 3D-Stadtmodellen. Das Stadtmodell Hannovers beinhaltet Gebäudeinformationen über die Anschrift, die Höhe des Geländes über NN, die relative Gebäudehöhe und die maximale Geschosszahl.

Vorbemerkung der Landesregierung

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) stellt zahlreichen Kommunen das Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) bereit. Mit dem BLK können Potenziale für eine Nachverdichtung auf Grundlage der Grundrissinformation aus dem Liegenschaftskataster identifiziert werden. Inwieweit das Maß der baulichen Nutzung ausgenutzt wird und sich u. a. weitere Potenziale der Schaffung von Wohnraum durch eine mögliche Aufstockung von Gebäuden ergeben, kann mit dem BLK derzeit nicht ausgewertet werden. Eine solche Auswertung erfordert die Berücksichtigung aktueller 3D-Informationen.

Das LGLN hat im Jahr 2019 die Erstellung der 3D-Gebäudemodelle in zwei Detaillierungsgraden (LoD1 und LoD2) flächendeckend für Niedersachsen abgeschlossen. Im Detaillierungsgrad LoD1 (Level of Detail 1) erfolgt die Modellierung der Gebäude als Blockmodell (Darstellung der Gebäude als Blöcke mit Flachdächern), im Detaillierungsgrad LoD2 haben die Gebäude standardisierte Dachformen (Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach, ...).

Die Erstellung der 3D-Gebäudemodelle erfolgt auf Grundlage der Gebäudegrundrisse aus dem Liegenschaftskataster. Somit kann die Gebäudegrundfläche zuverlässig abgeleitet werden. Bei den erwähnten Daten von OpenStreetMap erfolgt die Erfassung der Gebäudegrundrisse aus unterschiedlichen Quellen (u. a. Luftbilder, unterschiedliche Methoden der örtlichen Erhebung) mit abweichender Qualität. Die Grundrisse weichen in der Folge häufig von den realen Verhältnissen ab. Eine zuverlässige Ableitung der Grundfläche ist nicht möglich.

Zur Ermittlung der Gebäudehöhe und der Dachform der 3D-Gebäudemodelle werden ein digitales Geländemodell sowie 3D-Messdaten genutzt. Als 3D-Messdaten stehen eine Punktwolke aus einer landesweit flächendeckenden Laserscanbefliegung sowie Punktwolken, welche aus Luftbildern abgeleitet werden, zur Verfügung.

Weitere Aussagen zur Erfassung von Baulücken und Leerständen und zum Vorrang der Innenentwicklung gibt die Beantwortung der Kleinen Anfrage Drs. 18/3987 wieder.

Der in der Kleinen Anfrage angesprochene Gesetzentwurf zur Erleichterung der Schaffung von Wohnraum befindet sich zurzeit in der Verbändeanhörung. Es ist beabsichtigt, mit diesem Gesetz für einen bestimmten Zeitraum einige bauordnungsrechtliche Erleichterungen zum Bauen im Bestand zu schaffen. Damit wird die Empfehlung des „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ umgesetzt, bestimmte bauordnungsrechtliche Anforderungen zur Schaffung von bezahlbarem Miet-, aber auch Eigentumswohnungsbau im Bestand bei Umbau, Erweiterung, Umnutzung und anderen Maßnahmen für einen festgelegten Zeitraum auszusetzen unter gleichzeitigem Bestandsschutz der nicht von der Maßnahme betroffenen Gebäudeteile.

Mit den Erleichterungen ist beabsichtigt, Baulücken zwischen bestehender, älterer Bebauung zügiger zu schließen und dafür von den Anforderungen an die Errichtung von Kinderspielplätzen, die Vorhaltung von Einstellplätzen sowie die Barrierefreiheit abzusehen. Auch das Aufstocken von Gebäuden oder der Ausbau des obersten Geschosses soll erleichtert werden, indem für diese nachträglichen Maßnahmen auf den Einbau von Aufzügen verzichtet wird. Die Erleichterungen sollen auch bei Änderungen von Wohngebäuden gelten, wenn diese zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum führen.

1. Welche Kommunen Niedersachsens haben ein 3D-Stadtmodell erstellt?

Einzelne Städte haben für ihr Gebiet eigene Daten für die 3D-Modellierung von Gebäuden erhoben und daraus Stadtmodelle abgeleitet. Die Landesregierung besitzt im Einzelnen keine Informationen darüber, welche Kommunen 3D-Stadtmodelle erstellt haben und in welchem Detaillierungsgrad diese vorliegen.

2. Sind diese Modelle öffentlich einsehbar? Falls ja, wo?

Darüber besitzt die Landesregierung keine Informationen.

3. Welche Daten sind in den Modellen mit den Gebäuden verknüpft? Bitte einzeln nach Kommunen auflisten.

Typischerweise sind für 3D-Gebäudemodelle Daten zur Höhe des Geländes über NHN, die relative Gebäudehöhe und gegebenenfalls noch der Dachform verfügbar. Die Daten können um weitere Informationen aus dem Liegenschaftskataster wie der Adresse oder der Nutzung ergänzt werden. Welche weiteren Informationen einzelne Kommunen mit den Stadtmodellen verknüpfen, ist der Landesregierung nicht bekannt.

4. Plant die Landesregierung, Kommunen bei der Erstellung von 3D-Stadtmodellen zu unterstützen?

Landesweit können Kommunen 3D-Gebäudemodelle der Detaillierungsgrade LoD1 und LoD2 vom LGLN beziehen.

Das Land Niedersachsen unterstützt die Kommunen außerdem seit vielen Jahren mit einem praxisorientierten Wissenstransfer zu den aktuellen Themen der Stadt- und Gemeindeentwicklung. Zum Beispiel fand am 9. September 2019 die Fachtagung „Wohnbauland nachhaltig entwickeln!“ des Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz in Hannover statt. Im Fokus standen sowohl Bausteine einer nachhaltigen Wohnungsbaustrategie als auch qualitative Anforderungen an neue Wohngebiete. Exemplarisch wurden fünf gute Beispiele für unterschiedliche Planungskontexte in Kommunen unterschiedlicher Größe und aus unterschiedlichen Regionen des Landes vorgestellt. Beim abschließenden Podiumsgespräch tauschten sich Vertreterinnen und Vertreter aus Kommunen und aus den Bereichen Wirtschaft, Soziales und Umwelt über Strategien und Instrumente einer nachhaltigen Wohnungsbauentwicklung aus.

Seit 1992 wird die Wohnbaulandumfrage durchgeführt, um in regelmäßigen Abständen die aktuelle Lage zu erfassen und zu aktualisieren. Dabei werden die Städte und Gemeinden in Niedersachsen alle zwei Jahre zu ihren Neuausweisungen und Reserven von Wohnbauland befragt. Der vorliegende 14. Bericht bezieht sich auf den Erhebungszeitraum der Jahre 2016 und 2017.

5. Wenn ja, sollen diese Modelle als OpenData-Produkte frei verfügbar gemacht werden?

Laut Masterplan Digitalisierung setzt sich die Landesregierung für eine größere unentgeltliche Verfügbarkeit öffentlicher Daten ein. Die Koalitionsvereinbarung sieht vor, dass OpenData in Abstimmung mit den Kommunen ausgebaut wird. In diesem Zusammenhang hat das Kabinett am 11. Februar 2020 die Einsetzung eines interministeriellen Arbeitskreises (IMAK) zur Erstellung einer Open Data-Strategie für Niedersachsen beschlossen. Die Federführung obliegt MW, die Resorts MF, MI, MJ, MU und MWK wirken derzeit im IMAK mit.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen der Richtlinie 2003/98/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Weiterverwendung von Informationen des öffentlichen Sektors (PSI-Richtlinie) zu beachten. Ein Schwerpunkt der Richtlinie liegt auf der freien Verfügbarkeit von Daten des öffentlichen Sektors, insbesondere auf hochwertigen Daten. Zu den hochwertigen Daten zählen auch Geodaten. Die EU-Kommission beabsichtigt die Umsetzung der Richtlinie durch einen Durchführungsrechtsakt, der unmittelbar in den Mitgliedstaaten gelten (EU-Verordnung) und am 17. Juli 2021 in Kraft treten soll. Die Definition der hochwertigen Datensätze erfolgt derzeit durch die EU-Kommission.

6. Welche Gründe geben Kommunen als Hindernisse an, um 3D-Stadtmodelle zu erstellen?

Darüber besitzt die Landesregierung keine Informationen.

7. Wie bewertet die Landesregierung die Nutzung von 3D-Stadtmodellen zur Analyse von Baulücken und Nutzungsoptimierungsmöglichkeiten?

8. Wie bewertet die Landesregierung Potenziale einer Verbindung von 3D-Stadtmodellen mit Baulücken- und Leerstandskatastern zur Schaffung von Wohnraum?

Die Fragen 7 und 8 werden zusammen beantwortet.

So wie das BLK geeignet ist, Flächenreserven darzustellen und damit Entwicklungspotenziale abzuleiten, ist dies grundsätzlich auch für die dritte Dimension möglich. Sofern seitens der Kommunen ein Bedarf besteht, künftig 3D-Informationen im BLK darzustellen, kann dies vom LGLN bei der Weiterentwicklung des BLK berücksichtigt werden.

Voraussetzung für die Ermittlung von Potenzialen für die Nachverdichtung von Städten ist jedoch, die in BLK und Stadtmodellen dargestellte vorhandene Bebauung mit der bauplanungsrechtlich zulässigen Bebauung abzugleichen.

(Verteilt am 16.04.2020)