

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Rat

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 14.03.2024

Anlass:

Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN vom 01.03.2024 (Drucksachen-Nr. 7654/2020-2025)

Frage:

Welche Bebauungspläne wurden beschlossen, sind aber noch nicht (komplett) umgesetzt worden? Auflistung bitte nach Stadtbezirken.

Zusatzfragen:

1. Wie viele Wohneinheiten könnten hier geschaffen werden?
2. Wie schätzt die Verwaltung das Instrument der „Baugebote“ ein, um bei der Umsetzung der Bebauungspläne vorwärts zu kommen?

Antwort:

Ein im Rahmen des Baulückenmanagements laufendes umfassendes Monitoring aller Bebauungspläne der Stadt Bielefeld in Hinblick auf ihre bisherige Umsetzung ist bislang noch nicht abgeschlossen. Deshalb wird eine für die Beantwortung der Frage notwendige dezidierte Untersuchung sämtlicher Bebauungspläne noch etwas Zeit in Anspruch nehmen. Wichtig wird hierbei auch die richtige Einordnung der zu erwartenden Untersuchungsergebnisse sein, damit keine falschen Erwartungen an eine rasche Baulandmobilisierung geweckt werden.

Festzustellen ist jedoch bereits heute, dass in einigen Gebieten, für die die Stadt in der Vergangenheit sogenannte „Angebotsbebauungspläne“ aufgestellt hat, diese „Angebote“ bislang nicht von allen begünstigten Grundstückseigentümer*innen in Anspruch genommen wurden.

Durch eine gezielte Ansprache von Eigentümer*innen, die über Bauflächenpotenziale verfügen, versucht das Bauamt bereits heute schon notwendige Kontakte zu knüpfen und Gesprächsgrundlagen zu eruieren. In bestimmten Fällen kann ggf. auch eine Anpassung des geltenden Planungsrechts sinnvoll sein. Die Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer*innen ist in jedem Fall Voraussetzung für eine erfolgreiche Baulandmobilisierung.

Zu Zusatzfrage 1:

Vor der Nennung einer konkreten Anzahl von möglichen Wohneinheiten wird ausdrücklich gewarnt, da hierzu keine verbindlichen Zahlen geliefert werden können.

Zu Zusatzfrage 2:

Um weiter zur Erleichterung der Wohnbaulandbeschaffung beizutragen, hat der Bundesgesetzgeber insgesamt, besonders aber in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Die Stadt Bielefeld zählt seit dem 06.01.2023 zu den anerkannten Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt.), die Möglichkeiten zur Anordnung städtebaulicher Baugebote erweitert (vgl. §§ 175 und 176 BauGB).

Die Stadt hat von einem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung des Vorhabens aus wirtschaftlichen Gründen einer Eigentümerin oder einem Eigentümer nicht zuzumuten ist. Das Baugebot kommt auch dann nicht in Betracht, wenn eine Eigentümerin oder ein Eigentümer glaubhaft macht, dass ihr oder ihm die Durchführung des geforderten Wohnbauvorhabens aus Gründen des Erhalts der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung des Grundstücks für seinen Ehegatten oder eine in gerader Linie verwandte Person nicht zuzumuten ist.

Mit einem Baugebot einhergehende Konflikte über die subjektive Unzumutbarkeit der Errichtung von Wohnbebauung für die einzelnen Eigentümer*innen können letztlich zu einem Übernahmeverlangen der jeweiligen Grundstückseigentümer*in gegenüber der Stadt führen. In diesem Fall kann die Stadt das Grundstück auch zugunsten einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft übernehmen, wenn diese innerhalb einer angemessenen Frist in der Lage ist, das Baugebot zu erfüllen.

Im Ergebnis kann die Anwendung des Baugebotes zwar in wenigen Einzelfällen eine sinnvolle Erweiterung der Instrumente der Baulandmobilisierung darstellen, allerdings werden die bereits praktizierten konsensualen Instrumente zur Baulandentwicklung aus Sicht des Bauamtes als zielführender eingeschätzt.