



Bielefeld

12.09.2024

BV Schildesche Ö. 14 – Baulückenmanagement – Sachstand des Baulandkatasters für den Stadtbezirk Schildesche

Stadt Bielefeld

Bauamt – Stadtplanung 600.34

Anlass

- Bielefeld ist wachsende Stadt
 - steigende Nachfrage nach Wohnraum

Ziel

- Ressourcenschonender Umgang mit Grund und Boden
- Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen
- Flächensparende Siedlungsentwicklung

Baulandkataster

- Erstellung eines internen Baulandkatasters mit Fokus auf Baulücken
- Definition „Baulücke“:
 - Unbebaut oder geringfügig bebaute Grundstücke
 - Lage zwischen bereits vorhandener Bebauung (Bebauungsplan oder Innenbereich)
 - Grundsätzlich erschlossen (Lage an öffentlicher Straße)
- Nachverdichtungspotenziale und Brachflächen >2000 m² separat

Digitale Erhebung anhand eines Geoinformationssystems (GIS)

1. Erfassen von Baulücken

- Flächen aus dem Siedlungsflächenmonitoring $< 2000 \text{ m}^2$
- Zusätzlich erfasste Flächen von $< 2000 \text{ m}^2$

2. Verschneiden mit Fachinformationen:

- Allgemeine Grundstücksinformationen (Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse)
- Baurechtliche Einordnung (Planungsrecht, baurechtliche Einschränkungen, ...)
- Umweltbelange (Altlast, Baumbestand, ...)
- Bestandssituation (derzeitige Nutzung, ...)

Baulandkataster Flächenkategorien:

1. Direkt bebaubare Baulücken
2. Potenziell bebaubare Baulücken
3. Mit Restriktionen behaftete Baulücken
4. Sonstiges Baulandpotenziale
5. Bereits aktivierte Baulücken

Ergebnisse Stadtbezirk Schildesche

Im Stadtbezirk Schildesche wurden insgesamt 233 Flächen erfasst

- 106 direkt bebaubar
- 55 potenziell bebaubar
- 47 mit Restriktionen behaftet
- 16 Flächen Baulandpotenzial
- 9 bereits aktiviert

Fazit – Stadtbezirk Schildesche

- Relevantes Potenzial an Nachverdichtung
- Häufig Restriktionen aus dem Planungs- und Bauordnungsrecht sowie durch Umweltbelange vorhanden
- Detaillierte Betrachtung der potenziell bebaubaren und mit Restriktionen behafteten Baulücken im Einzelnen erforderlich

Ausblick

- Anschreiben an Eigentümer*innen direkt bebaubarer Baulücken
 - Proaktiv in den Dialog mit den Eigentümer*innen treten
 - Lotsenfunktion des Bauamtes

- Vorprüfung der nicht direkt bebaubaren Baulücken
 - Abstimmung mit Fachämtern
 - Eigentümer*innen hinsichtlich möglicher Restriktionen beraten

Ausblick

- Beratungsgespräche auf freiwilliger Basis:
 - Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten
 - Instrumentelle Möglichkeiten
 - Befreiungen nach § 31 BauGB bzw. Bebauungsplanänderungen
- Instrumente zur Zwangsdurchsetzung einer Bebauung unterliegen hohen rechtlichen Anforderungen → Einzelfall

Ausblick

- Ziel: innerstädtische Potenziale teilweise aktivieren
 - bauliche Nachverdichtung vorantreiben
- Nachhaltige und klimaregerechte Stadtentwicklung
 - nicht empfehlenswert jede erfasste Baulücke zu bebauen
- Erfassung weiterer Stadtbezirke

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Kontakt im Bauamt

Steven Poggemöller

Bauamt I 600.34
Baulandmanagement

Technisches Rathaus
August-Bebel-Straße 92,
33602 Bielefeld
EG, Flur D, Zimmer 054

Tel.: +49(521)51-3396

Fax: +49(521)51-3206

E-Mail: steven.poggemoeller@bielefeld.de