Amt, Datum, Telefon

600.34 Bauamt, 12.11.2024, 51- 3396

Drucksachen-Nr.

9066/2020-2025

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	28.11.2024	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	10.12.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Baulückenmanagement – Sachstand des Baulandkatasters für den Stadtbezirk Brackwede

Betroffene Produktgruppe

Keine

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Keine

Sachverhalt:

1. Anlass

Zur Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme und Förderung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer stetig steigenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum und zur Quantifizierung und Bewertung von Nachverdichtungspotentialen wird seitens des Bauamtes derzeit ein gesamtstädtisches Baulandkataster erstellt. Erste Ergebnisse für die Stadtbezirke Mitte, Schildesche und Gadderbaum konnten zwischen August 2023 und Oktober 2024 vorgestellt werden (vgl. Drucksachen Nr. 6529/2020-2025, Nr. 8398/2020-2025, Nr. 8724/2020-2025). Im Rahmen dieser Informationsvorlage werden die Ergebnisse für den Stadtbezirk Brackwede vorgestellt.

2. Datenerhebung

Das Bauland wird auf Grundlage einer digitalen Erhebung in einem Geoinformationssystem erfasst und somit im Stadtgebiet verortet. Das digitale Erfassen ermöglicht eine kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung der Daten. Auf Grundlage des Liegenschaftskatasters und weiterer Daten (z.B. aus dem Siedlungsflächenmonitoring sowie verschiedener interner Kartengrundlagen) wird das Baulandkataster als interne nicht öffentliche Arbeitsgrundlage erstellt. Bei der Erstellung des Baulandkatasters werden die erfassten Flächen in Flächenkategorien eingeordnet. Einzelfallbezogen werden die Baulandflächen mit vorliegenden Fachinformationen verschnitten und zweckmäßige Informationen im Baulandkataster dokumentiert. Hierzu zählen unter anderem allgemeine Grundstücksinformationen (bspw. Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse, Nutzung), bau-

rechtliche Eigenschaften (bspw. Planungsrecht, Bauordnungsrecht, laufende und abgeschlossene Genehmigungsverfahren) sowie zu berücksichtigende Umweltbelange (bspw. Altlasten, Baumbestand, Landschafts- oder Artenschutz).

Der Fokus liegt hierbei insbesondere auf den „direkt bebaubaren“ Baulücken, da diese planungsrechtlich in der Regel ohne größeren Verfahrensaufwand aktivierbar sind und somit das größte Entwicklungspotenzial aufweisen. Sie zeichnen sich durch folgende Kriterien aus:

- Unbebaute oder geringfügig (z.B. mit Garagen oder Holzverschlägen) bebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile
- Lage zwischen bereits vorhandener Bebauung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder innerhalb eines unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB)
- Grundsätzlich gesicherte Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches
- Kein Vorliegen potenzieller Restriktionen, die zunächst mit einem zuständigen Fachamt abgeklärt werden müssen
- Kein Vorliegen tatsächlicher Restriktionen, die eine Bebauung derzeit faktisch ausschließen
- Kein Vorliegen eines aktuell laufenden bzw. kürzlich abgeschlossenen Genehmigungsverfahrens oder eines Bauvorbescheides

3. Ergebnisse

Für den Stadtbezirk Brackwede wurden im Rahmen des Baulandkatasters insgesamt 247 Flächen erfasst.

49 Flächen konnten dabei als „direkt bebaubare“ Baulücken (s.o.) eingestuft werden. Sowohl aus bauplanungsrechtlicher als auch bauordnungsrechtlicher Sicht handelt es sich folglich um Bauland, bei dem eine unmittelbare Bebauung aus fachlicher Sicht grundsätzlich möglich erscheint.

Bei 78 Flächen handelt es sich um Baulücken, die derzeit als „potenziell bebaubar“ eingestuft wurden. Bei diesen Flächen kann vorbehaltlich einer individuellen detaillierten Überprüfung und ggf. einer Abstimmung mit einem oder mehreren Fachämtern noch nicht abschließend festgehalten werden, ob sie sich für eine Nachverdichtung anbieten. Zu überprüfende Belange können dabei beispielsweise mögliche Befreiungs- oder Ausnahmetatbestände von der Baumschutzsatzung oder eine zunächst erforderliche Abstimmung des Befreiungsrahmens von Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB sein.

Bei 86 Flächen handelt es sich um Baulücken, bei denen nach aktuellem Kenntnisstand bedeutsame Restriktionen insbesondere im bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Sinne vorliegen. Eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung dieser Baulücken scheint derzeit nicht realistisch. Beispielhaft können Baulasten für erforderliche Stellplätze, zu geringe Abstandsflächen zu umliegenden Gebäudekörpern oder eine der Bebauung grundsätzlich widersprechenden Festsetzung im Bebauungsplan bedeutsame Restriktionen darstellen.

Darüber hinaus wurden im Stadtbezirk Brackwede 15 Flächen erfasst, die als sonstige Baulandpotenziale einzustufen sind. Hierzu zählen unter anderem bebaubare Flächen in Bebauungsplänen sowie im unbeplanten Innenbereich, bei denen zunächst Erschließungs- oder Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind. Eine Aktivierung dieser Flächen setzt i.d.R. eine noch ausstehende detaillierte, einzelfallbezogene Betrachtung durch das Team Baulandmanagement voraus. Hinzu kommen 19 Flächen, die zwar noch als Baulandpotenzial gefasst werden können, jedoch beispielsweise aufgrund eines laufenden bzw. kürzlich abgeschlossenen Genehmigungsverfahrens als bereits aktiviert eingestuft werden können.

Grundsätzlich besteht im Stadtbezirk Brackwede durch die 49 ermittelten „direkt bebaubaren“ Baulücken somit ein quantitativ relevantes Potenzial an Nachverdichtung. Hinzu kommen 78 Flächen, die als „potenziell bebaubar“ eingestuft wurden. Ein zusätzliches Potenzial von Nachverdichtungsmöglichkeiten ist auch bei diesen Flächen zu erwarten. Durch eine Aktivierung dieser Flächen können vorhandene Infrastrukturen besser ausgenutzt werden und die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden.

4. Ausblick

Eine Herausforderung in der Aktivierung der identifizierten Baulücken besteht darin, dass die Bebauung der ausnahmslos privaten Grundstücke in der Verantwortung der Eigentümerinnen und Eigentümer liegt. Da Instrumente zur Zwangsdurchsetzung einer Bebauung hohen rechtsstaatlichen Anforderungen unterliegen und daher höchstens im Einzelfall anwendbar sind, fokussiert sich die Verwaltung auf eine Beratungs- und Lotsenfunktion. Ziel ist es mit den Eigentümerinnen und Eigentümern bebaubarer Grundstücke proaktiv in den Dialog zu treten, um sie auf freiwilliger Basis hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten intensiv zu beraten. In den kommenden Wochen werden die Eigentümerinnen und Eigentümer der direkt bebaubaren Baulücken im Stadtbezirk Brackwede zwecks einer Aktivierung der Baulücken per Anschreiben kontaktiert. Dieses Vorgehen wurde bereits in den Stadtbezirken Mitte und Schildesche entsprechend durchgeführt, woraufhin bisher positive Rückmeldungen von verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgten.

Hinsichtlich der identifizierten „potenziell bebaubaren“ Baulücken ist zunächst eine detaillierte individuelle Betrachtung und ggf. eine Abstimmung mit den betreffenden Fachämtern erforderlich. So können die Rahmenbedingungen für eine Bebauung festgelegt und ggf. bestehende städtische Flächenbedarfe für öffentliche Nutzungen berücksichtigt werden. Anschließend können auch dessen Eigentümerinnen und Eigentürmer zwecks eines Beratungsangebots kontaktiert werden. Gegenstand der Beratung kann hier u.a. sein, wie mit vorhandenen Restriktionen umgegangen werden kann, welche Genehmigungen und Verfahren erforderlich sind und welches Bebauungs- und Nutzungskonzept am jeweiligen Standort umsetzbar ist. Planungsrechtlich bietet ggf. je nach Einzelfall das Baugesetzbuch durch die Baulandmobilisierungsverordnung Möglichkeiten zur Befreiung von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, bei größeren Flächen ist ggf. auch die Änderung von bestehenden Bebauungsplänen eine Option. Durch die gezielte Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern sollen vorhandene innerstädtische Potenziale zumindest teilweise aktiviert und eine sinnvolle bauliche Nachverdichtung vorangetrieben werden.

Oberbürgermeister Clausen	Bielefeld, den