

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Jöllenberg	13.03.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.03.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Baulückenmanagement – Sachstand des Baulandkatasters für den Stadtbezirk Jöllenberg

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 Quantifizierung und Bewertung von Nachverdichtungspotentialen nach zusätzlichem Wohnraum wird seitens des Bauamtes derzeit ein gesamtstädtisches Baulandkataster erstellt. Ziel ist die Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme und die Förderung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum. Ergebnisse für die Stadtbezirke Mitte, Schildesche, Gadderbaum und Brackwede konnten zwischen August 2023 und November 2024 vorgestellt werden (vgl. Drucksachen Nr. 6529/2020-2025, Nr. 8398/2020-2025, Nr. 8724/2020-2025, Nr. 9066/2020-2025). Im Rahmen dieser Informationsvorlage werden die Ergebnisse für den Stadtbezirk Jöllenberg vorgestellt.

2. Datenerhebung und Weiteres Vorgehen

Das Bauland wird auf Grundlage einer digitalen Erhebung in einem Geoinformationssystem erfasst und somit im Stadtgebiet verortet. 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. Basierend auf den vorangegangenen Analysen der Stadtbezirke wurde eine Systematik zur Erfassung und Kategorisierung von Baulücken erarbeitet, die eine kontinuierliche Aktualisierung des gesamtstädtischen Baulandkatasters ermöglicht (s. hierzu die o.g. Drucksachen). Zur Unterbreitung eines unverbindlichen Beratungsangebotes werden zeitnah proaktiv Eigentümerinnen und Eigentümer „direkt bebaubarer Baulücken“ im Stadtbezirk Jöllenberg mithilfe eines Anschreibens kontaktiert. In den Stadtbe-

zirken, für die bereits entsprechende Ergebnisse vorliegen, wurden die Beratungsangebote der Stadtverwaltung laut vorliegender Rückmeldungen überwiegend positiv aufgenommen. Hinsichtlich nur „potenziell bebaubarer Baulücken“ ist zunächst eine individuelle Betrachtung und ggf. eine Abstimmung mit den betreffenden Fachämtern zu erforderlich, bevor auch in diesen Fällen eine aktive Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgen soll.

3. Ergebnisse für den Stadtbezirk Jöllenbeck

Für den Stadtbezirk Jöllenbeck wurden im Rahmen des Baulandkatasters insgesamt 160 Flächen erfasst.

60 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 16 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 diese sich für eine Nachverdichtung anbieten. Zu überprüfende Belange können dabei beispielsweise mögliche Befreiungs- oder Ausnahmetatbestände von der Baumschutzsatzung oder eine zunächst erforderliche Prüfung des Befreiungsrahmens von Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB auf Grundlage eines konkreten Vorhabens sein.

Bei 54 Flächen handelt es sich um Baulücken, bei denen nach aktuellem Kenntnisstand bedeutende Restriktionen insbesondere im bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Sinne vorliegen. Eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung dieser Baulücken scheint derzeit nicht realistisch. Beispielfähig können Baulasten für erforderliche Stellplätze, zu geringe Abstandsflächen zu umliegenden Gebäudekörpern oder eine der Bebauung grundsätzlich widersprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bedeutende Restriktionen darstellen.

Darüber hinaus wurden im Stadtbezirk Jöllenbeck 17 Flächen mit Baurecht erfasst, bei denen zunächst Erschließungs- oder Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind. Die typische Flächen-größe einer Baulücke wird hier regelmäßig überschritten. Eine Aktivierung dieser Flächen setzt i.d.R. eine noch ausstehende detaillierte, einzelfallbezogene Betrachtung voraus. Betreffende noch nicht aktivierte Baulandpotenziale in Bebauungsplänen wurden der BV Jöllenbeck bereits im vergangenen Jahr vorgestellt. Hinzu kommen 13 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 Jöllenbeck durch die 60 ermittelten „direkt bebaubaren“ Baulücken somit ein quantitativ relevantes Potenzial an Nachverdichtung. Ein zusätzliches Potenzial von Nachverdichtungsmöglichkeiten ist auch durch die als „potenziell bebaubar“ eingestuften Flächen zu erwarten. Durch eine teilweise Aktivierung dieser Flächen können vorhandene Infrastrukturen besser ausgenutzt werden und die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich reduziert werden.

Beigeordnete

Koch

Bielefeld, den