

## Informationsvorlage der Verwaltung

| Gremium                           | Sitzung am | Beratung   |
|-----------------------------------|------------|------------|
| <b>Bezugsvertretung Dornberg</b>  | 15.05.2025 | öffentlich |
| <b>Stadtentwicklungsausschuss</b> | 20.05.2025 | öffentlich |

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Baulückenmanagement – Sachstand des Baulandkatasters für den Stadtbezirk Dornberg**

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, Brackwede und Jöllenbeck konnten zwischen August 2023 und März 2025 vorgestellt werden (vgl. Drucksachen Nr. 6529/2020-2025, Nr. 8398/2020-2025, Nr. 8724/2020-2025, Nr. 9066/2020-2025, Nr. 9629/2020-2025). Im Rahmen dieser Informationsvorlage werden die Ergebnisse für den Stadtbezirk Dornberg vorgestellt.

#### **2. Datenerhebung**

Das Bauland wird auf Grundlage einer digitalen Erhebung in einem Geoinformationssystem erfasst. 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.

### 3. Ergebnisse für den Stadtbezirk Dornberg

Für den Stadtbezirk Dornberg wurden im Rahmen des Baulandkatasters 173 Flächen erfasst.

37 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 36 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 hinsichtlich zu berücksichtigender Festsetzungen des Bebauungsplanes und ggf. bestehender Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB sein.

Bei 61 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. Beispielfähig können Baulasten für erforderliche Stellplätze, zu geringe Abstandsflächen zu umliegenden Gebäudekörpern oder der Bebauung grundsätzlich widersprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bedeutsame Restriktionen darstellen.

Darüber hinaus wurden im Stadtbezirk Dornberg 14 Flächen mit Baurecht erfasst, bei denen zunächst Erschließungs- oder Bodenordnungsmaßnahmen zur Herstellung einer Bebaubarkeit erforderlich sind. Die typische Flächengröße einer Baulücke wird hier regelmäßig überschritten. Eine Aktivierung dieser Flächen setzt i.d.R. eine noch ausstehende detaillierte, einzelfallbezogene Betrachtung voraus.

Hinzu kommen 25 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 Dornberg durch die 37 ermittelten „direkt bebaubaren“ Baulücken somit ein quantitativ begrenztes Potenzial an Nachverdichtung. Ein zusätzliches Potenzial von Nachverdichtungsmöglichkeiten ist jedoch 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.

### 4. Weiteres Vorgehen

Zur Unterbreitung eines unverbindlichen Beratungsangebotes werden zeitnah proaktiv Eigentümerinnen und Eigentümer „direkt bebaubarer Baulücken“ im Stadtbezirk Dornberg mithilfe eines Anschreibens kontaktiert. In den Stadtbezirken, 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 erforderlich, bevor auch in diesen Fällen eine aktive Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen und Eigentümern erfolgen soll.

Beigeordnete

Koch