

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezugsvertretung Sennestadt	26.06.2025	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Baulückenmanagement – Sachstand des Baulandkatasters für den Stadtbezirk Sennestadt

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 Förderung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum. Ergebnisse für die Stadtbezirke Mitte, Schildesche, Gadderbaum, Brackwede, Jöllenbeck und Dornberg konnten zwischen August 2023 und Mai 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, Nr. 9974/2020-2025). Im Rahmen dieser Informationsvorlage werden die Ergebnisse für den Stadtbezirk Sennestadt 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 Sennestadt

Für den Stadtbezirk Sennestadt wurden im Rahmen des Baulandkatasters 132 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 24 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 39 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. Beispielsweise 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 Sennestadt 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 18 Flächen, die zwar noch als Baulandpotenzial gefasst werden können, jedoch beispielsweise aufgrund eines laufenden bzw. kürzlich abgeschlossenen Genehmigungsverfahrens als bereits aktiviert eingestuft werden können.

4. Weiteres Vorgehen

Zur Unterbreitung eines unverbindlichen Beratungsangebotes werden zeitnah proaktiv Eigentümerinnen und Eigentümer „direkt bebaubarer Baulücken“ im Stadtbezirk Sennestadt 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