

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Gesamtschau des Bauland- und Leerstandskatasters in Bielefeld

Betroffene Produktgruppe

11.10.02 – Beratung/Information vor Antragstellung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Drucksachen-Nr. 6529/2020-2025, 8398/2020-2025, 8724/2020-2025, 9066/2020-2025, 9629/2020-2025, 9974/2020-2025, 10322/2020-2025, 0140/2025-2030, 0331/2025-2030, 1056/2025-2030, 0222/2025-2030.

Sachverhalt:

1. Anlass

Die Stadt Bielefeld steht vor der Herausforderung, den steigenden Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen mit einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung in Einklang zu bringen. Ziel ist es, die Innenentwicklung zu stärken, die Neuinanspruchnahme zusätzlicher Siedlungsflächen zu begrenzen und die bestehende Infrastruktur effizient zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund baut die Verwaltung ein gesamtstädtisches Bauland- und Leerstandskataster auf, das der systematischen Identifikation, Bewertung und Aktivierung vorhandener Flächen- und Wohnraumpotenziale dient. In einem Geoinformationssystem werden dabei sowohl kleinteilige Baulücken als auch großflächige Baulandpotenziale erfasst.

Das Baulückenmanagement fokussiert sich zunächst insbesondere auf Flächen, die planungsrechtlich in der Regel ohne einen größeren Verfahrensaufwand kurzfristig aktiviert werden können. Ergänzend werden großflächige Baulandpotenziale ab 2.000 m² innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne erfasst und hinsichtlich ihrer Aktivierbarkeit bewertet. Die nach Stadtbezirken differenzierten Ergebnisse wurden zwischen August 2023 und April 2026 vorgestellt (vgl. Drucksachen 6529/2020-2025, 8398/2020-2025, 8724/2020-2025, 9066/2020-2025, 9629/2020-2025, 9974/2020-2025, 10322/2020-2025, 0140/2025-2030, 0331/2025-2030, 1056/2025-2030). Darüber hinaus stehen im Kontext der Aktivierung ungenutzter Wohnraumpotenziale auch strukturelle Leerstände im Fokus der Betrachtung. Im Rahmen dieser Informationsvorlage erfolgt eine Gesamtschau aller Ergebnisse.

2. Gesamtbilanz des Baulandkatasters

In den Stadtbezirken wurden bislang insgesamt 2051 Flächen im Rahmen des Baulandkatasters erfasst und anhand einer Systematik zur Erfassung und Kategorisierung von Nachverdichtungspotenzialen bewertet (s. o.g. Drucksachen). Nach aktuellem Stand verteilen sich die analysierten Flächen auf die einzelnen Flächentypen wie folgt:

Flächentypus	Anzahl
Direkt bebaubare Baulücken	609
Potenziell bebaubare Baulücken	605
Baulücken mit Restriktionen	492
Großflächige Baulandpotenziale	159
Bereits aktivierte Flächen	186

Tabelle 1: Gesamtzahl der Baulücken nach Flächentypen in Bielefeld

Ein wesentlicher Anteil der Baulücken wurde grundsätzlich als kurzfristig aktivierbar bewertet (**direkt bebaubare Baulücken**) und stellt damit eine niederschwellige Möglichkeit zur Stärkung der Innenentwicklung dar. In den vergangenen Monaten wurden an die Eigentümer*innen dieser Baulücken Anschreiben zur Unterbreitung unverbindlicher Beratungsangebote verschickt. Zu über 100 Flächen konnten bereits Beratungsgespräche geführt werden; in einzelnen Fällen resultierten daraus konkrete Bauanträge oder Bauvoranfragen.

Rund 600 **potenziell bebaubare Baulücken** sind vertieft zu prüfen. Diese Flächen weisen in der Regel keine grundlegenden Restriktionen auf und können nach Klärung einzelner fachlicher Belange wie bspw. offene Fragen hinsichtlich bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen voraussichtlich ebenfalls kurzfristig aktiviert werden. Die höchsten Anteile direkt und potenziell bebaubarer und somit theoretisch kurzfristig aktivierbarer Baulücken entfallen derzeit auf die Stadtbezirke Heepen und Stieghorst (vgl. Abb. 1). Knapp 80 % der direkt und potenziell aktivierbaren Baulücken befinden sich dabei in Geltungsbereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

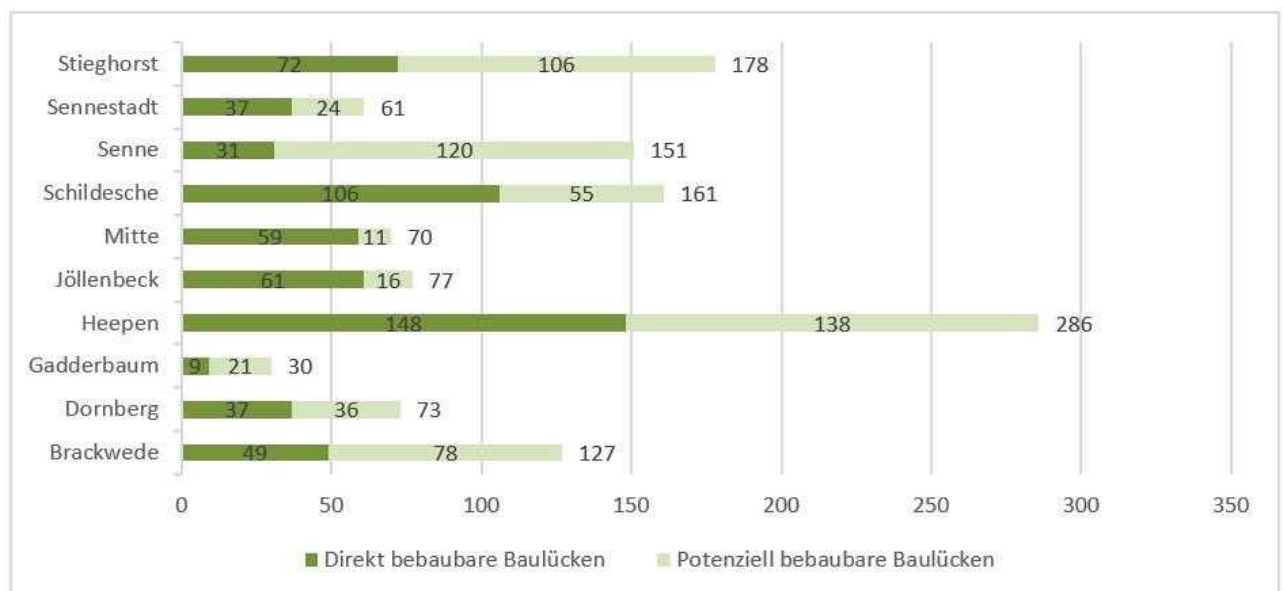


Abbildung 1: Potenziell kurzfristig aktivierbare Baulücken nach Stadtbezirken

Gleichzeitig wird deutlich, dass mit insgesamt 492 Flächen etwa ein Viertel der untersuchten **Baulücken mit Restriktionen** behaftet ist (vgl. Tabelle 1). Eine kurzfristige Aktivierung ist hier in der Regel aufgrund bauordnungs-, bauplanungs- oder erschließungstechnischer Rahmenbedingungen nicht zu erwarten. Bestehende Restriktionen sind im Einzelfall systematisch zu prüfen, um konkrete Lösungsansätze zu identifizieren. Parallel dazu ist zu analysieren, inwiefern planungsrechtliche Spielräume genutzt werden können, um die Flächen perspektivisch

aktivierbar zu machen.

Großflächige Baulandpotenziale nehmen eine besondere Rolle ein. Es handelt sich um insgesamt 159 Flächen mit einer durchschnittlichen Größe von rund 0,9 Hektar, die überwiegend innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen liegen und häufig aus älteren Angebotsbebauungsplänen resultieren. Aufgrund ihrer Größe und strukturellen Rahmenbedingungen weisen diese Flächen oftmals komplexere Aktivierungsvoraussetzungen auf. Im Rahmen einer vertiefenden Analyse wird für jede Fläche geprüft, welches bauliche Potenzial besteht und welche konkreten Gründe einer bisherigen Entwicklung entgegenstanden. Darauf aufbauend werden individuelle Handlungsempfehlungen erarbeitet, um die Flächen schrittweise einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Die Anzahl großflächiger Baulandpotenziale mit jeweils über 2.000 m² Grundstücksfläche im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne ist im Stadtbezirk Heepen mit insgesamt 47 am höchsten (vgl. Abb. 2).

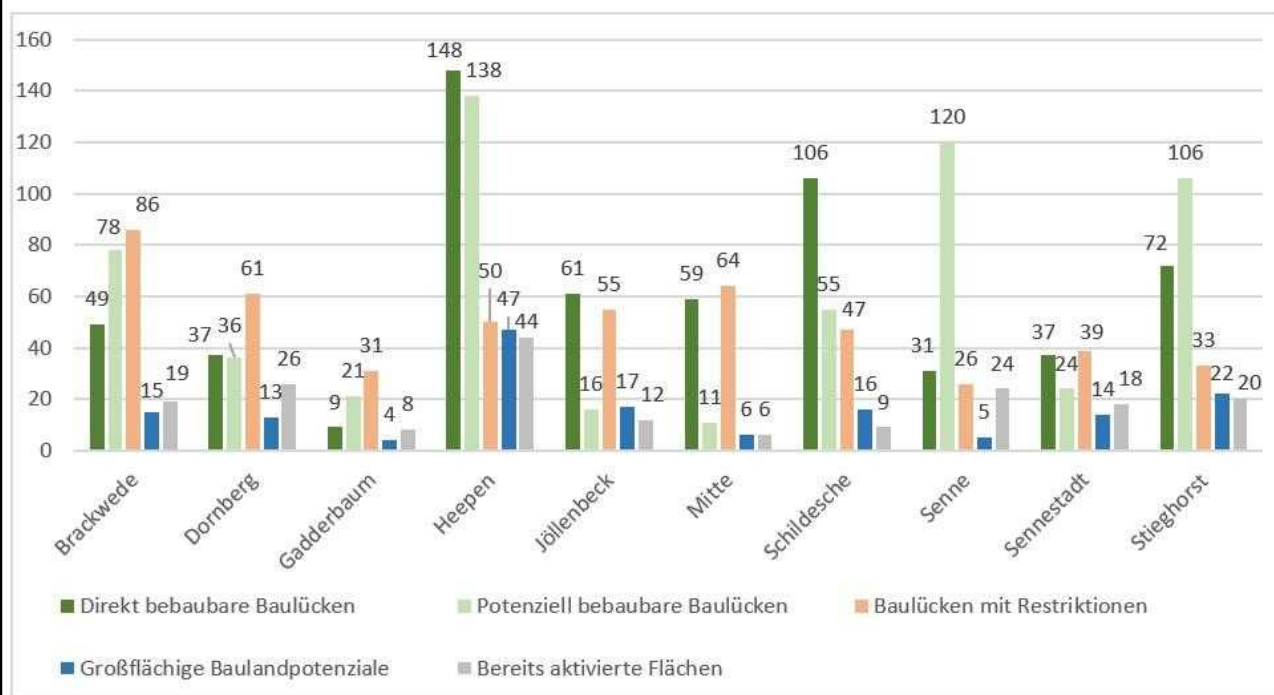


Abbildung 2: Baulücken nach Flächentypen in den Stadtbezirken

Ebenfalls dokumentiert wurden 186 Flächen, die zwar zum jeweiligen Erfassungszeitpunkt noch als Baulücke oder Baulandpotenzial bewertet wurden, jedoch beispielsweise aufgrund eines laufenden bzw. kürzlich abgeschlossenen Genehmigungsverfahrens als bereits aktiviert bewertet werden konnten.

3. Zusammenfassung

Im Bereich der Baulücken wird deutlich, dass ein erheblicher Anteil der Flächen grundsätzlich bei Mitwirkung der Eigentümer*innen kurzfristig aktivierbar wäre. Die überwiegend positiven Rückmeldungen der inzwischen über 600 kontaktierten Eigentümer*innen bestätigen die Akzeptanz der aktiven Ansprache durch die Verwaltung. Erste Flächen konnten bereits erfolgreich aktiviert werden.

Die großflächigen Baulandpotenziale weisen die größten zusammenhängenden Entwicklungsmöglichkeiten auf und stellen damit das bedeutendste Flächenaktivierungspotenzial dar. Gleichzeitig ist deren kurz- bis mittelfristige Aktivierung vielfach durch planungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie komplexe Eigentumsverhältnisse erschwert. Auch bei den großflächigen Baulandpotenzialen wurden erste Eigentümer*innen angesprochen, um

Entwicklungsmöglichkeiten auszuloten.

Die Auswertung der strukturellen Gebäudeleerstände zeigt, dass auch im Bestand punktuell Aktivierungspotenziale vorhanden sind. Erste Eigentümer*innen wurden bereits hinsichtlich der Wiedernutzbarmachung leerstehender Wohngebäude kontaktiert. Aufgrund der geringen Anzahl struktureller Leerstände und der hohen Fluktuation bei Wohnungsleerständen kann hierdurch allerdings nur ein begrenzter Beitrag zur Aktivierung zusätzlicher Wohnraumpotenziale geleistet werden.

Nahezu alle erfassten Flächen befinden sich im privaten Eigentum, sodass die Stadt nur begrenzten direkten Einfluss auf deren Entwicklung hat. Während bei kurzfristig aktivierbaren Potenzialen durch eine gezielte Ansprache und Beratungsangebote eine Anstoßwirkung erzielt werden kann, ist bei den großflächigen Baulandpotenzialen sowie den Baulücken mit Restriktionen eine deutlich aktivere Rolle der Verwaltung erforderlich. Zentrale Hemmnisse sind dabei z.B. nicht mehr zeitgemäße planungsrechtliche Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der zulässigen baulichen Dichte, die eine wirtschaftliche Umsetzung erschweren. Zudem verhindern zum Teil fehlende oder schwierige Erschließungssituationen sowie komplexe Eigentums- und Interessenstrukturen eine kurzfristige Aktivierung. Hier gilt es, flächenspezifische Handlungsperspektiven zu entwickeln.

4. Weiteres Vorgehen

Im Bereich der strukturellen Gebäudeleerstände wird weiterhin im Rahmen von Beratungsangeboten evaluiert, welche konkreten Hinderungsgründe bestehen und inwiefern seitens der Verwaltung unterstützende Maßnahmen zur Reaktivierung der Gebäude angeboten werden können.

Im Bereich der Baulücken wird die systematische Ansprache der Eigentümer*innen kurzfristig auf die potenziell bebaubaren Flächen ausgeweitet, da hier in der Regel keine grundlegenden Restriktionen vorliegen und eine zeitnahe Aktivierung möglich erscheint. Parallel dazu werden für die mit Restriktionen behafteten Baulücken gezielt Entwicklungsperspektiven erarbeitet. Dabei werden insbesondere die durch die aktuelle Gesetzgebung erweiterten planungsrechtlichen Spielräume (vgl. „Bau-Turbo-Gesetz“) in den Blick genommen.

Zukünftig soll sich die strategische Ausrichtung insbesondere auf großflächige Baulandpotenziale im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne fokussieren, da diese Flächen theoretisch das größte Potenzial zur flächensparenden Nachverdichtung darstellen. Zur Aktivierung dieser Flächen kommen unterschiedliche Instrumente in Betracht. Hierzu zählen insbesondere die Anwendung planungsrechtlicher Befreiungen (z. B. gemäß § 246e sowie § 31 Absatz 3 BauGB) sowie die Entwicklung konzeptioneller Ansätze für komplexe Flächen, bei denen mögliche Nutzungs- und Bebauungsperspektiven unter Berücksichtigung von Erschließung, planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und Interessenlagen aufgezeigt werden. Ergänzend erfolgen die Überprüfung, Vorbereitung und ggf. Anpassung bestehender planungsrechtlicher Festsetzungen. Ziel ist es, gemeinsam mit den Eigentümer*innen tragfähige und umsetzungsorientierte Lösungen zu entwickeln.

5. Fazit

Insgesamt zeigt die vorliegende Gesamtschau, dass in der Stadt Bielefeld weiterhin Innenentwicklungspotenziale vorhanden sind. Zu berücksichtigen ist, dass sich nahezu alle betrachteten Flächen im privaten Eigentum befinden, wodurch die direkten Einflussmöglichkeiten der Stadt begrenzt sind.

Beigeordnete	
gez. Koch	