

Bericht	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christiane Claßen 6616 8043 Christiane.classen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.12.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1809/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.01.2022	BV Ronsdorf	Entgegennahme o. B.
03.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
Erfahrungsbericht zum Pilotprojekt Baulückenaktivierung Ronsdorf und weiteres Vorgehen		

Grund der Vorlage

Erfolgte Durchführung des Pilotprojekts und Auftrag zur Berichterstattung gemäß VO/0162/21.

Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung zur Evaluation des Pilotprojekts und zur Weiterführung der Baulückenaktivierung wird entgegengenommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Die Verwaltung hatte der BV Ronsdorf und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 18.02.2021 die Konzeption eines Pilotprojekts zur Baulückenaktivierung vorgelegt (VO/0162/21) und die Durchführung des Projekts im Bezirk Ronsdorf sowie einen Erfahrungsbericht innerhalb eines Jahres angekündigt. Die Übertragbarkeit auf andere Stadtbezirke sollte geprüft werden.

Aus über 200 untersuchten Potenzialräumen im Bezirk Ronsdorf wurden 71 Baulücken ausgewählt, deren Eigentümerinnen und Eigentümer angeschrieben wurden. Die Auswahl erfolgte danach, ob die Grundstücke baureif sind.

Die restlichen Potenzialräume sind nur unter Umständen zu bebauen, nicht erschlossen oder ohne Baurechte. Zum großen Teil können sie nur durch Aufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen und eine Umlegung (§§ 45ff. BauGB) aktiviert werden. In Einzelfällen könnten bei den nicht ausgewählten Baulücken Baurechte über die Aufstellung von sogenannten Innenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB geschaffen werden.

Ergebnisse

Die Eigentümer/innenstruktur der 71 identifizierten Baulücken in Ronsdorf ist kleinteilig, wie in der Gesamtstadt Wuppertal, und besonders ortsverbunden: 82% der Eigentümer/innen leben in Wuppertal oder sogar Ronsdorf selbst (68%). Weitere 10% der Eigentümer/innen haben Adressen in umliegenden Großstädten, wie Düsseldorf, nur 8% der Anschreiben gingen in andere Bundesländer, keine ins Ausland. Ca. 80% sind Privateigentümer/innen, nur 15 Baulücken sind in der Hand von Gesellschaften oder Institutionen.

Die Eigentümer/innen wurden darüber informiert, dass die Stadt Wuppertal die immer stärker werdende Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung so weit wie möglich in bereits erschlossene Siedlungsbereiche lenken möchte, um die Neuversiegelung von Boden im Außenbereich zu reduzieren. Außerdem wurden sie gebeten, einen Fragebogen auszufüllen.

Folgende Zahlen hat die Auswertung ergeben:

- Der Rücklauf ist mit knapp über 50% besonders hoch: 52% der angeschriebenen Eigentümer/innen (37) haben geantwortet und zum größten Teil den Fragebogen ausgefüllt. Das könnte an der lokalen Eigentümer/innenstruktur liegen, aber auch Aufschluss darüber geben, dass es einen Bedarf an dieser Art der individuellen Beratung gibt.
- 33% der 37 Eigentümer/innen, die geantwortet haben, möchten das Grundstück in naher Zukunft bebauen und hatten Interesse an einer vertieften Beratung. Sie wurden persönlich, telefonisch oder schriftlich beraten (13).
- 35% haben durchaus ein Bauinteresse, aber nicht akut oder zurzeit, sondern in unbestimmter Zukunft (12). Sie verzichten aktuell auf eine Beratung.
- Bei 9% der Baulücken war eine Bebauung bereits eingeleitet.
- 24% der 37 Eigentümer/innen, die geantwortet haben, möchten in Zukunft das Grundstück gar nicht bebauen, sondern freihalten und auf die Ausschöpfung des Baurechts verzichten (9).

Das heißt, 76% des Rücklaufs sind Bauplätze mit realen Entwicklungschancen (28 Baulücken). Bezogen auf alle 71 angeschriebenen Baulücken sind das 39%.

Aufgrund der Pressearbeit haben sich zusätzlich noch 9 Eigentümer/Innen von Grundstücken in Ronsdorf gemeldet, die nicht angeschrieben wurden. Sie alle wurden auch persönlich, telefonisch oder schriftlich beraten.

Auf den Grundstücken, deren Eigentümer/innen entwicklungsbereit sind, könnten in Summe theoretisch um die 80 Wohneinheiten entstehen. Die Entscheidung über eine Bebauung und die Investitionen liegen jedoch gänzlich in der Hand der Eigentümer/innen.

Evaluation

Das Pilotprojekt stellt sich als lohnenswerte Strategie zur Schaffung von mehr Wohnraum ohne Beanspruchung des Außenbereichs und ohne Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen dar:

- Es konnte ein verstärktes Bewusstsein bei den Grundstückseigentümer/innen geschaffen werden.
- Durch die Beratung konnte den Bürger/innen ein Service im Sinne einer modernen Verwaltung angeboten werden („Möglichmachen“).
- Möglicherweise konnte Eigentümer/innen eine „Starthilfe“ für Bauprojekte gegeben werden.
- In der Summe von vielen kleineren Baulückenschließungen können ebenso viele Wohneinheiten als neuer Wohnraum entstehen wie bei manchen Bebauungsplanverfahren zur Baurechtschaffung, aber ohne die zeitliche Verfahrensdauer von mehreren Jahren.
- Die Pressearbeit im Vorfeld des Projekts und die flankierende Berichterstattung in der Presse haben sich als hilfreich erwiesen.

Weiteres Vorgehen

Gemäß der Ankündigung in der VO/0162/21 soll das Vorgehen zur Baulückenaktivierung nach einem erfolgreichen Pilotprojekt verstetigt und in allen Stadtbezirken durchgeführt werden.

Im Jahr 2022 soll nacheinander für die Bezirke Uellendahl-Katernberg und dann Vohwinkel die Erhebung der Baulücken sowie die Verschickung der Anschreiben und die Beratungsphase erfolgen. Die im Zuge des Pilotprojekts eingerichtete Internetseite www.wuppertal.de/bauluecken und die Möglichkeit, den Fragebogen online auszufüllen, sollen wieder eingesetzt werden.

Inhaltlich sollen die Themen Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in die Bewertung der Baulücken und in die Beratungen stärker mit aufgenommen werden. Aktualität hat hier das Leitbild einer „Mehrfachen Innenentwicklung“, die auch eine Ergänzung und Qualifizierung des Grüns, eine Erhöhung der klimaschonenden Mobilitätsoptionen (Fahrradabstellanlagen,

Ladestationen) und Maßnahmen an neuen Gebäuden (begrünte Dächer, Solardächer, Baumaterial Holz) vor allem zur Verringerung des Energieverbrauchs mit einbezieht.

In den darauffolgenden Jahren sollen weitere Stadtbezirke zur Aktivierung von Baulücken behandelt werden.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Baulückenaktivierung führt in der Summe zu einer neutralen Auswirkung, da sie positive und negative Auswirkungen hat.

Die Baulückenaktivierung hat positive Auswirkungen:

Die Baulückenaktivierung ist in der Fachwelt bisher unumstritten Teil der Stadtentwicklungsstrategie des „Flächensparenden Bauens“ – zusammen mit Maßnahmen wie der Bestandsertüchtigung (Ausbau und Aktivierung von Leerstand) und der Brachflächenentwicklung. Die Strategie des Flächensparenden Bauens hat zum Ziel, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich / im Naturraum zu reduzieren oder zu vermeiden. Dies entspricht dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. § 1 (5) BauGB), der auch den Klimaschutz zum Ziel hat.

Die Baulückenaktivierung hat negative Auswirkungen:

Innenentwicklung in Baulücken beinhaltet Neubauten. Jegliches Bauen ist ein Eingriff in die Klima- und Belüftungsverhältnisse des Stadtraums und hat einen Ressourcenverbrauch zur Folge. Durch Baulückenaktivierung wird zum Teil bisher unversiegelter Boden versiegelt. Tieren und Pflanzen wird, wenn auch in geringem Maßstab, Lebensraum genommen und Versickerungsflächen reduzieren sich, wenn keine anderen baulichen Maßnahmen getroffen werden. Hier können jedoch intelligente bau- und Energiekonzepte sowie intensive Dach- und Fassadenbegrünungen, die negativen Auswirkungen abmildern.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

entfällt