

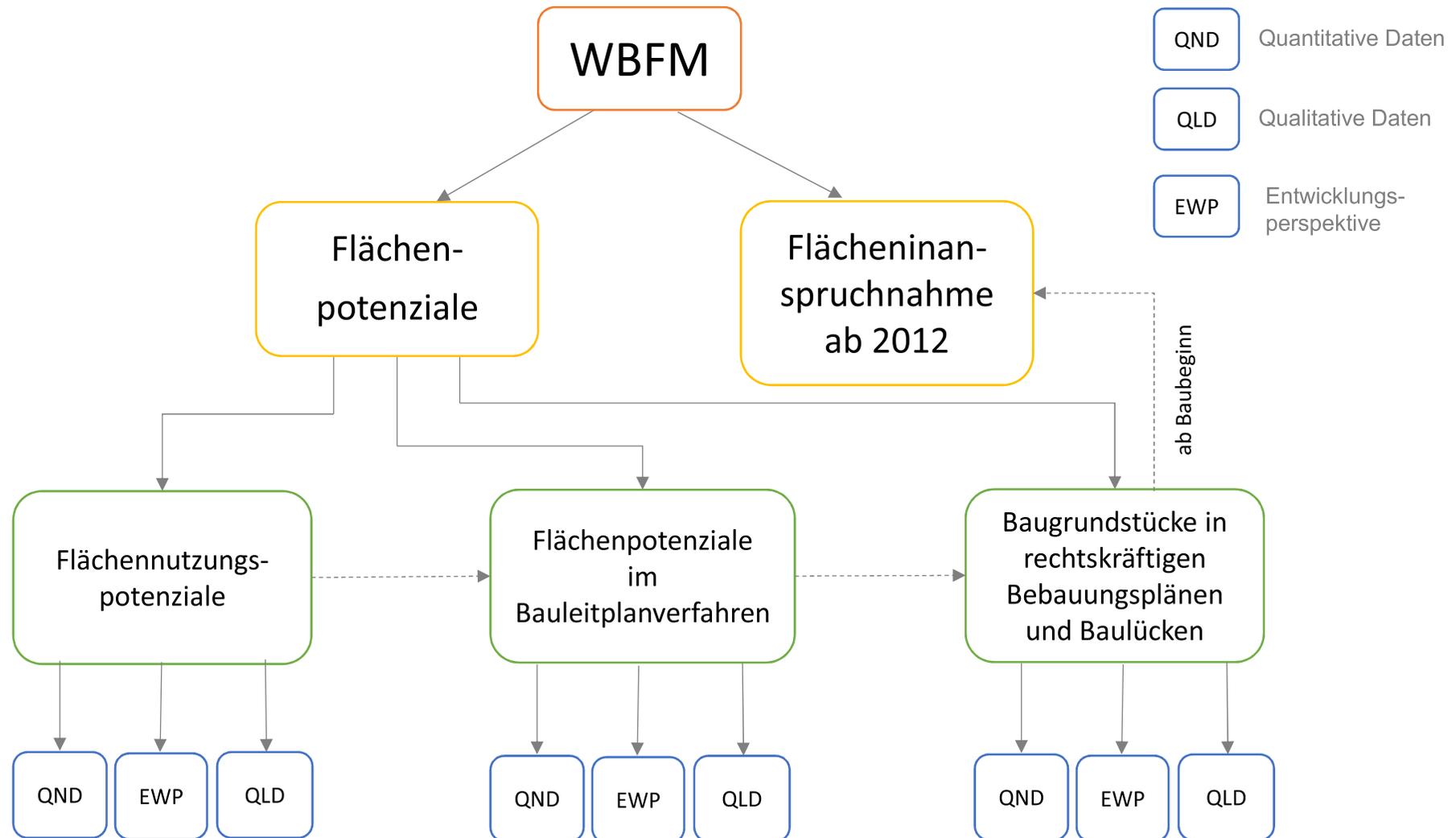


- Bedarfsgerechte Baulandausweisung durch quantitative Analyse der Wohnbauflächenentwicklung
 - Vermeidung von Flächenüberhängen und Entwicklungskonkurrenzen
 - Qualifizierung des Flächenangebotes zur Weiterentwicklung des Siedlungsraumes
 - Grundlage der Bedarfsermittlung von Infrastrukturen
- Steuerung der Baulandentwicklung im Stadtgebiet – Beobachtung der Entwicklungsdynamik und Inanspruchnahme
 - Verteilung des Flächenangebotes in den Stadtbezirken
 - Festlegung zukünftiger Entwicklungsschwerpunkten
 - Einschätzung der Entwicklungsperspektive des Baulandes
- Stärkung der Nutzerperspektive durch qualitative Analyse der Wohnbauflächen
 - Die Anforderungen an das Wohnen verändern sich je nach Lebenslage
 - Zielgruppenorientierten Wohnbauflächenentwicklung



- Jährliche Aktualisierung und Aufbereitung in einer Geodatenbank
- Erhebung der Flächenpotenziale erfolgt in unterschiedlichen Maßstabsebenen nach Planrechtstatus
 1. **Baugrundstücke** (i. d. R. flurstückscharf) in **rechtskräftigen Bebauungsplänen** und **Baulücken gem. § 34 BauGB (ohne rechtliche Grundlage)**, soweit bekannt
 2. **Bruttoflächen** in **laufenden Bebauungsplanverfahren**
 3. **Bruttoflächenpotenziale** im **Flächennutzungsplan**
- Erfassung der Datensätze nach quantitativen Daten, Entwicklungsperspektive und qualitativen Daten
 - Quantitativ: z.B. Flächengröße, Baurecht, Verortung
 - Entwicklungsperspektive: z.B. Verfügbarkeit, Bauantragsgenehmigung, Mobilisierungsmaßnahmen
 - Qualitativ: z.B. Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen, Altlasten, Restriktionen

STRUKTUR DES WOHNBAUFLÄCHENMONITORINGS





Verfügbares und kurzfristig verfügbares Baulandangebot (1-2 Jahre):

- Erschlossene Baugrundstücke in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Flächenpotenziale die kurz vor Rechtskraft stehen und Baulücken gem. § 34 BauGB

Mittelfristige Wohnbauflächenentwicklung (2-5 Jahre):

- Flächenpotenziale im laufenden Planverfahren

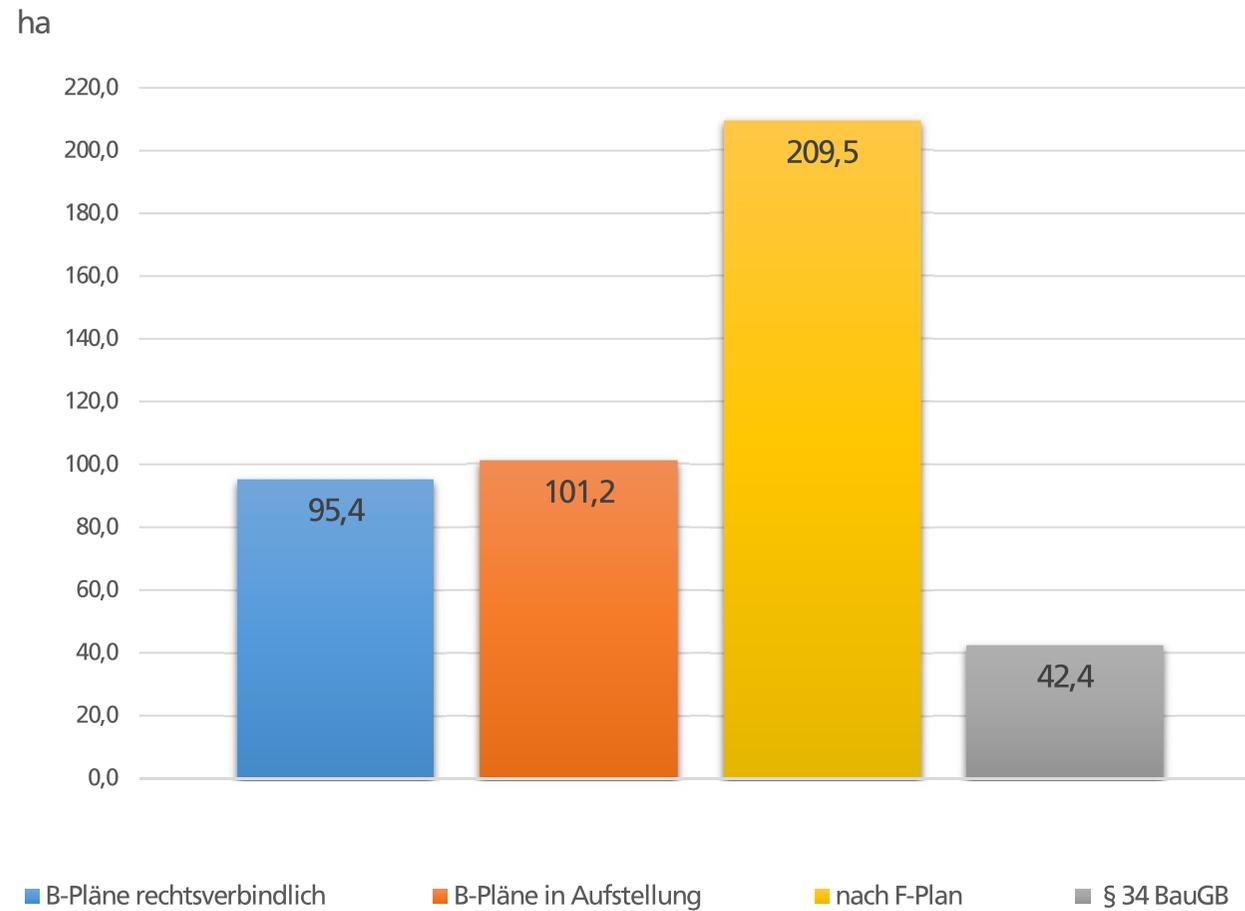
Langfristige und unklare Wohnbauflächenentwicklung (> 5 Jahre, Entwicklungsbeginn unklar):

- Flächenreserven im Flächennutzungsplan
- Erhoben werden die Flächengröße, der Baurechtsstatus und die Größenordnung der möglichen Bautypologie

WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE – AKTUELLE BILANZ

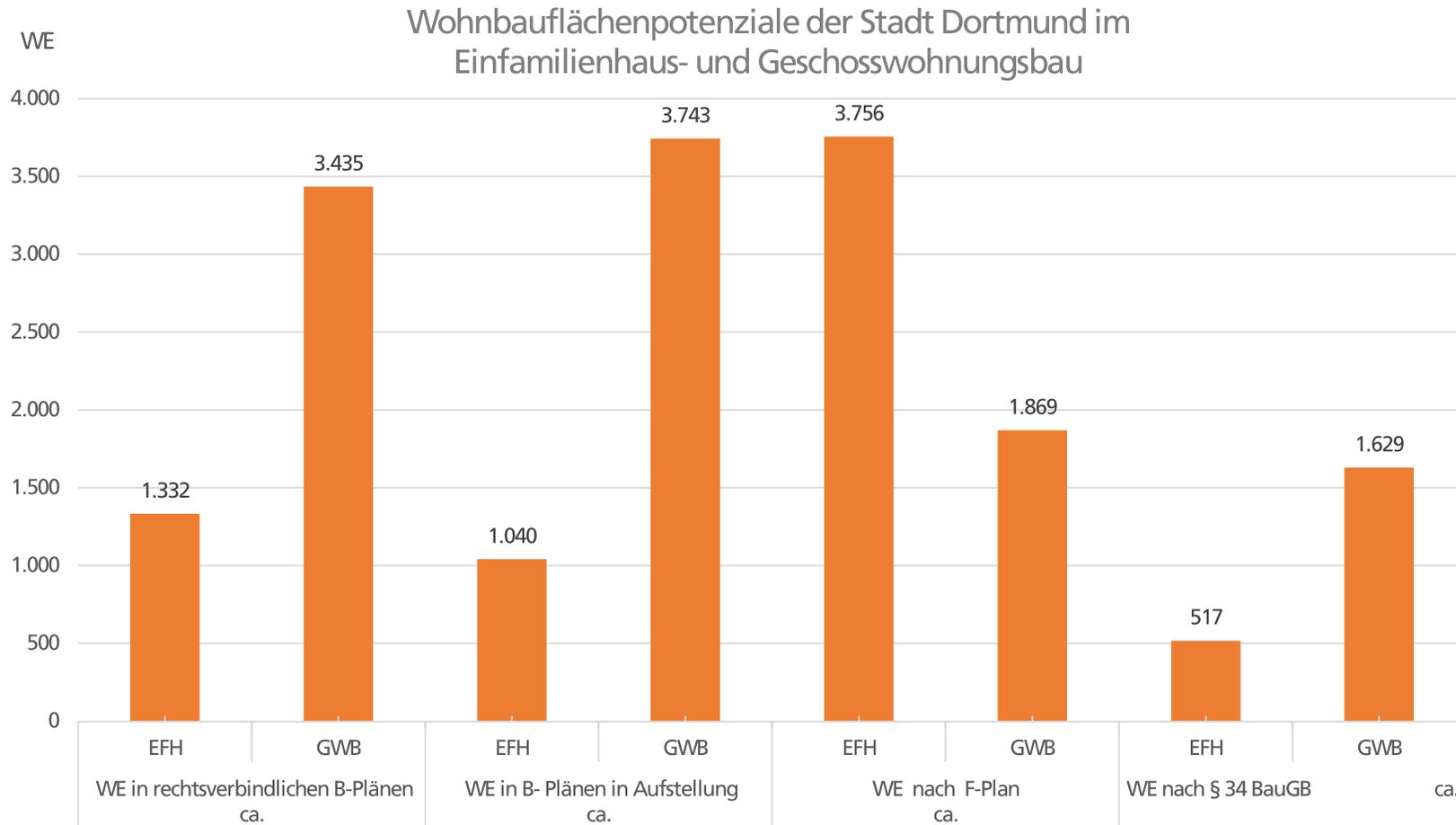


Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Dortmund



Stand 31.12.2018

REALISIERBARE WOHEINHEITEN NACH PLANRECHT

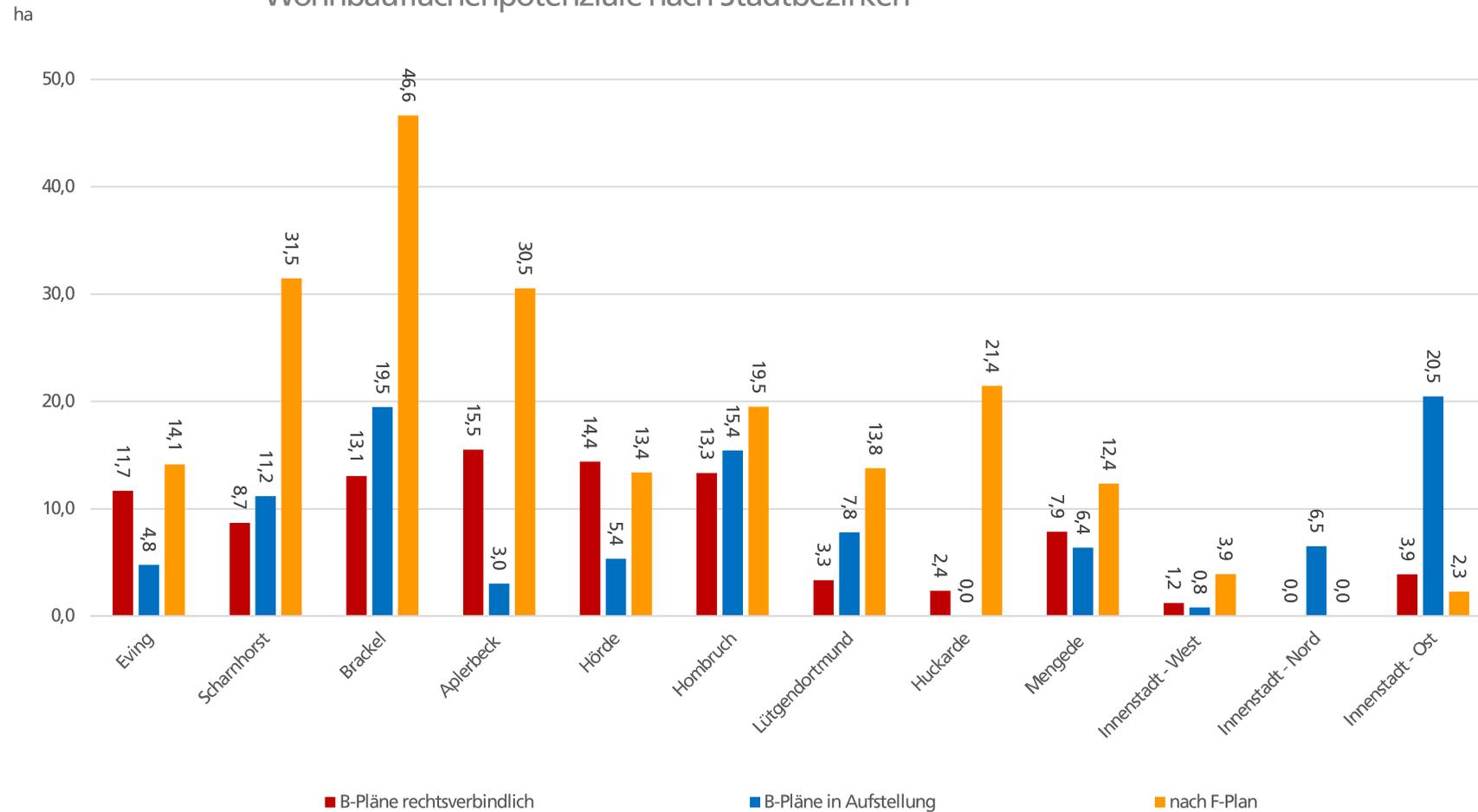


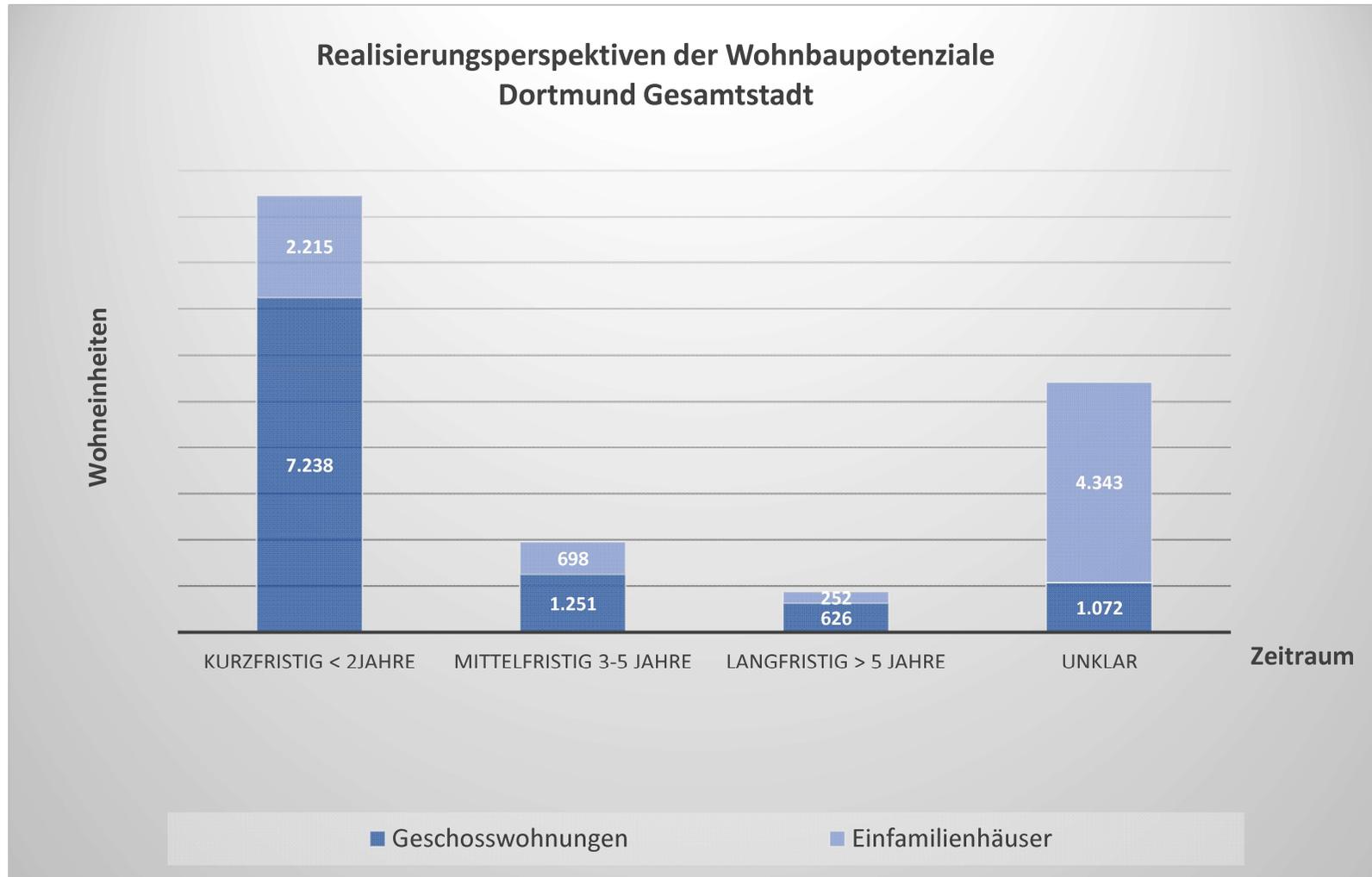
Stand 31.12.2018

FLÄCHENPOTENZIALE IN DEN STADTBEZIRKEN



Wohnbauflächenpotenziale nach Stadtbezirken





QUALITATIVE ANALYSE – WOHNUMFELD DES WOHNBAUFLÄCHENANGEBOTES



Die differenzierte Bewertung des Dortmunder Flächenangebotes erfolgt anhand ausgewählter städtebaulicher Qualitätsmerkmale:

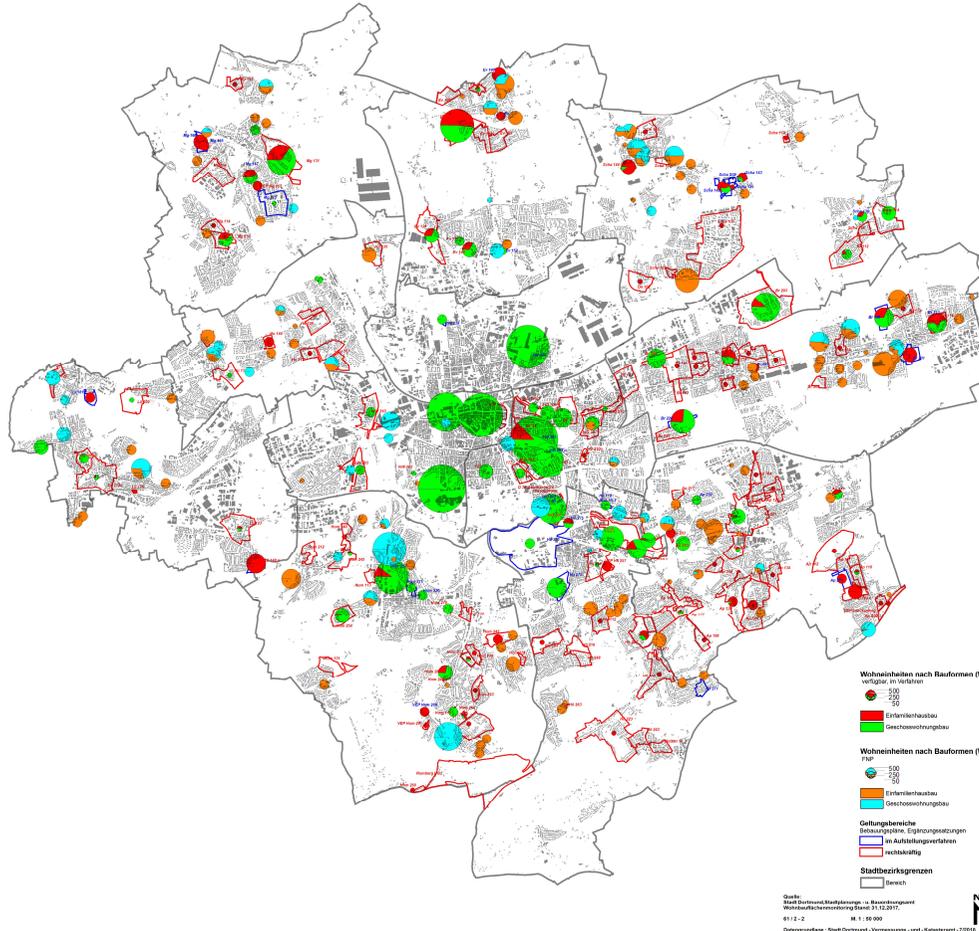
- ruhige Lage,
- Mobilitätsvoraussetzungen durch den ÖPNV,
- örtliche Nahversorgung
- Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur repräsentiert durch Grundschulstandorte und Kindertageseinrichtungen im gesamten Stadtgebiet.

Die Auswahl der Kriterien spiegelt ein differenziertes Anforderungsprofil für unterschiedliche Zielgruppen wider. Bei der qualitativen Analyse werden die verfügbaren, die im Verfahren befindlichen Wohnbauflächen und die Reserven im Flächennutzungsplan einer genaueren Prüfung unterzogen



Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund

Angebot der möglichen Bauformen

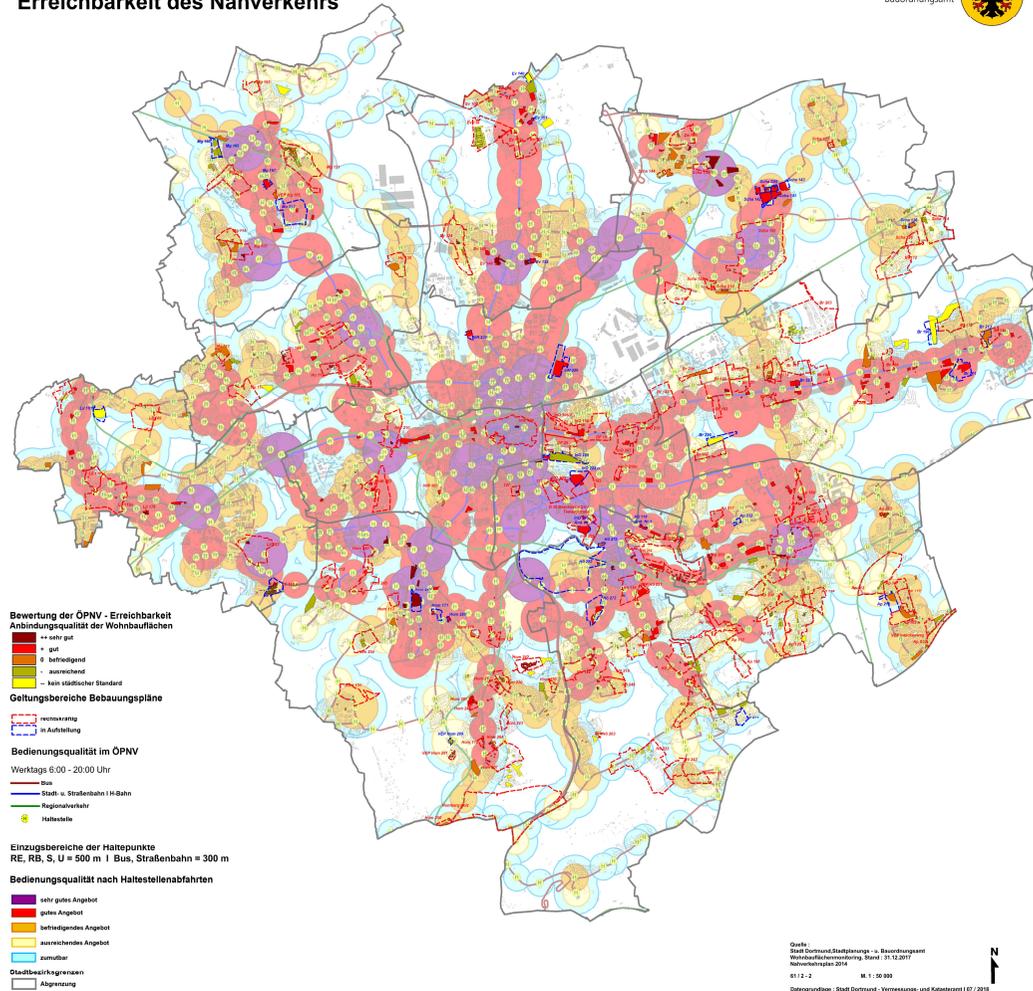


- Thematische Darstellung zur Bebauungsstruktur und Baudichte der einzelnen Wohnbauflächenpotenziale
- Grundlage ist die jährliche Aktualisierung der Wohneinheiten und Bautypologie (EFH, GWB) in den Baugebieten, der Flächenreserven in laufenden Planverfahren und der Flächennutzungsplanpotenziale



Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund

Erreichbarkeit des Nahverkehrs

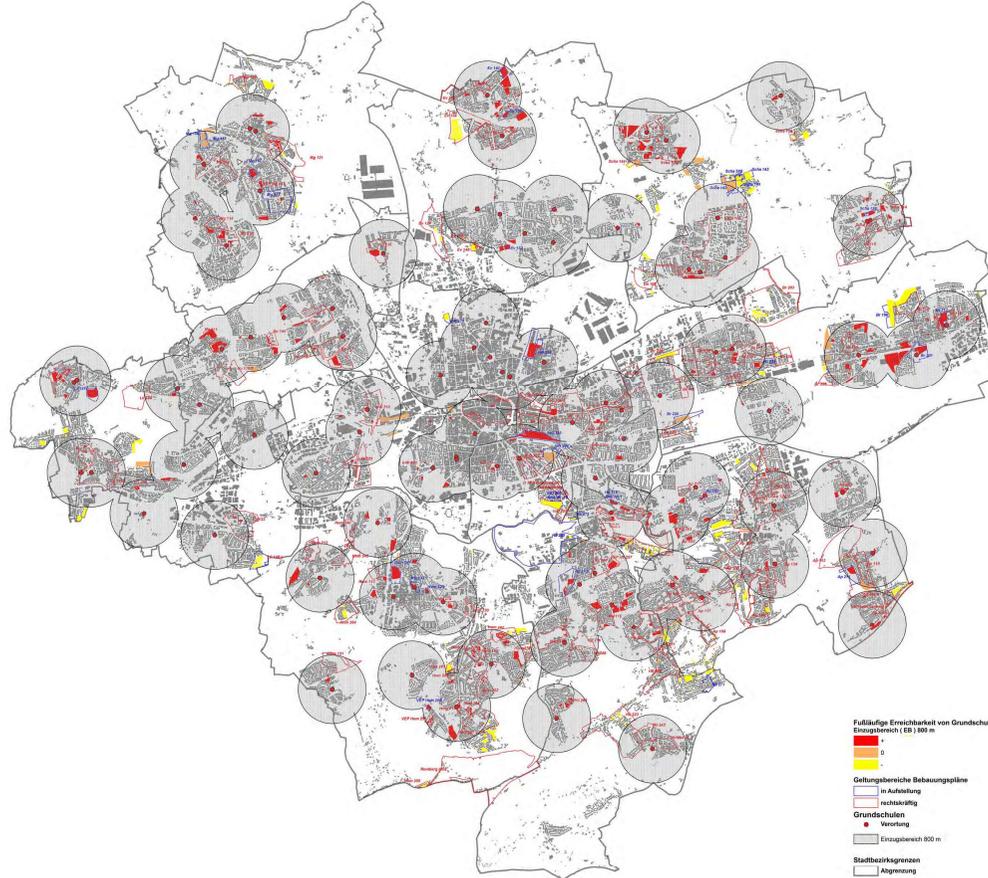


- Bewertet werden die Mobilitätsvoraussetzungen einer Fläche.
- Analysegrundlage ist die Bedienqualität und Erreichbarkeit der Haltepunkte im ÖPNV aus dem Nahverkehrsplan aus 2014



Wohnbauflächenentwicklung in Dortmund

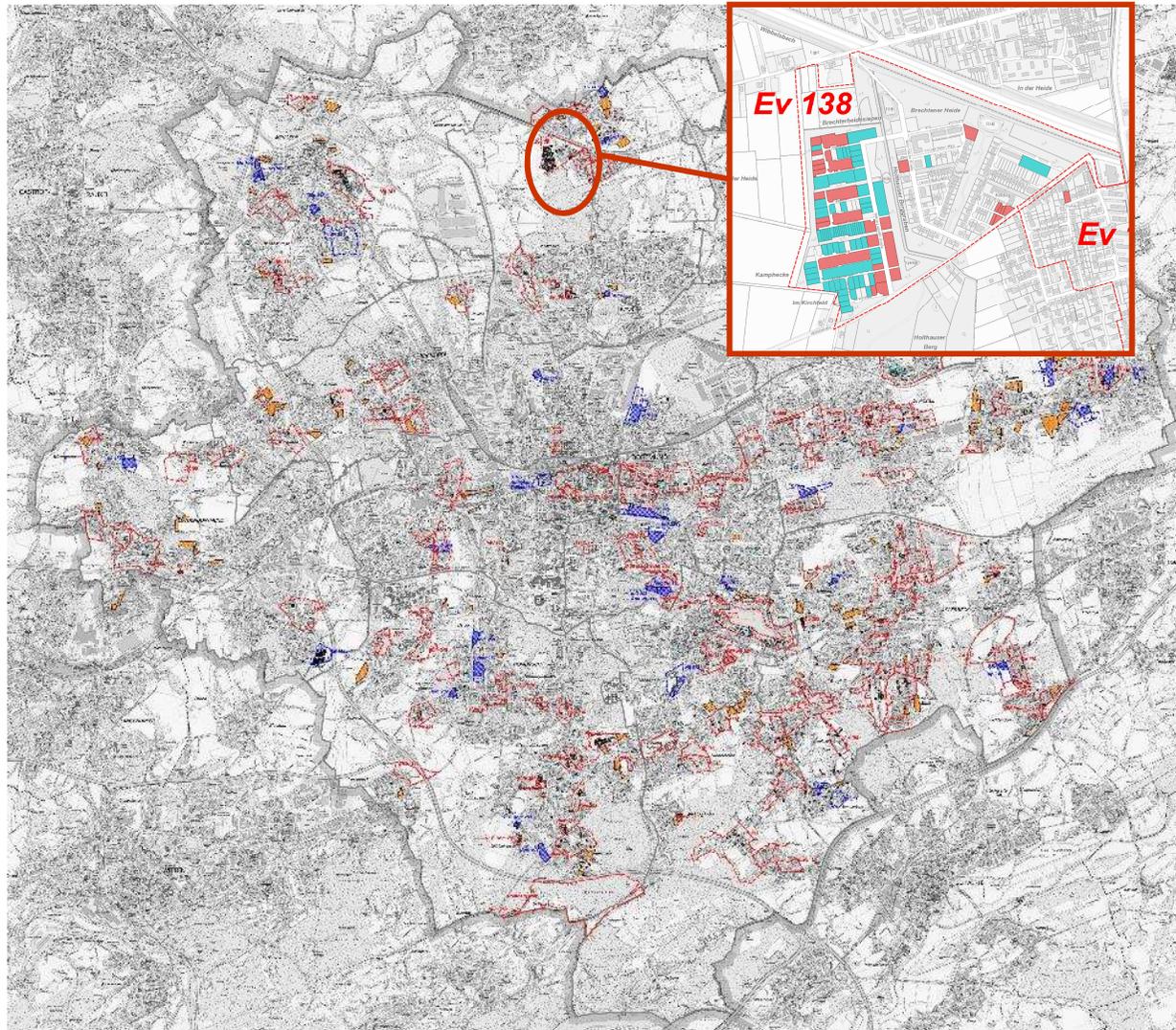
Erreichbarkeit von Grundschulen



Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- u. Bauordnungsamt
Stand: 31.12.2017
01/2-3 M: 1:50 000
Datengrundlage: Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt - 12/2017

- Bewertet wird die Erreichbarkeit von Kitas mit einem Einzugsbereich von 800 m
- Analysegrundlage sind die Kitastandorte 2018

VERTEILUNG DER WOHNBAUFLÄCHEN IN DORTMUND



Wohnbauflächen Legende

-  Wohnbauflächen in rechtskräftigen B-Plänen und Baulücken
-  Gemischte Wohnbauflächen in rechtskräftigen B-Plänen und Baulücken
-  Wohnbauflächen der in Aufstellung befindlichen B-Pläne
-  Gemischte Bauflächen der in Aufstellung befindlichen B-Pläne
-  Wohnbauflächen FNP
-  Gemischte Bauflächen FNP
-  B-Plan Abgrenzung mit Bezeichnung rechtskräftiger B-Pläne
-  B-Plan Abgrenzung mit Bezeichnung in Aufstellung befindlicher B-Pläne
-  reservierte Flächen
-  Stadtbezirksgrenzen

Die Sachstände geben den Stand zum Zeitpunkt der Abfrage wieder und können sich aufgrund neuer Entwicklungen kurzfristig verändern.

Die Aufnahme von Flächen als mögliche Baulücke erfolgt ohne Gewähr; eine Haftung dafür, dass die in das Monitoring aufgenommenen Flächen sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind, wird nicht übernommen.

Ebenso kann aus der Nennung der Flächen im Monitoring nicht auf eine Veräußerungs- oder Verwertungsabsicht des Eigentümers geschlossen werden. Für eine rechtssichere Planungsgrundlage muss eine planungsrechtliche Auskunft bei der Bauordnung eingeholt werden.

Quelle:
Stadt Dortmund,
Stadtplanungs- u. Bauordnungsamt
Stand: 31.12.2018 M 1 : 20.000
Datengrundlage:
Stadt Dortmund
Vermessung- u. Katasteramt

Stand 31.12.2018



- Baulücken innerhalb von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) sind im Wohnbauflächenmonitoring **vollständig** erfasst.
- Baulücken gemäß § 34 Baugesetzbuch sind im Wohnbauflächenmonitoring **teilweise** berücksichtigt, soweit sie bekannt sind (bauordnungsrechtliche Verfahren, Anfragen zur Mobilisierung oder Luftbildauswertung unbebauter Grundstücke).
- Ein Baulückenkataster für die City liegt vor



Die Stadt Dortmund hat sich bislang dafür entschieden, die Aktivitäten der Baulandmobilisierung vorrangig **auf größere oder städtebaulich bedeutsame Flächen** zu konzentrieren. Der ergänzende Aufbau eines systematischen Baulückenkatasters ist nur zweckmäßig zu betrachten in Verbindung mit einer Mobilisierungsstrategie. Hierzu sind neben der Ressourcenfrage folgende Aspekte zu klären:

- **Erfassung** - Was wird als „Baulücke“ definiert und erfasst?
Nur unbebaute Grundstücke oder auch untergenutzte bzw. fehlgenutzte Flächen im Innenbereich mit/ohne geltendem Planrecht,
Wie wird erfasst? Luftbildauswertung, Geodatenabgleich, Kartierung vor Ort, etc.
- **Bewertung** - Wie verbindlich bzw. differenziert erfolgt die Analyse?
Baurechtliche Beurteilung, städtebauliche Eignungsprüfung einschließlich Einschätzung der Mobilisierungsfähigkeit
- **Mobilisierung** - Welche Instrumente zur Entwicklung werden eingesetzt?
Präsentation/ Veröffentlichung, Eigentümeransprache/-beratung, ggfls. (städte-)bauliche Konzeptskizzen, Erwerb durch die Stadt/-Töchter, etc.



PRO

- Ein Baulückenkataster dient dem raumordnungs- und planungsrechtlichen Ziel der Innenentwicklung durch die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Baugrundstücken.
- Mögliche kurzfristig Steigerung des Angebotes an verfügbaren Flächen
- Städtebauliche Aufwertung des Bestandes
- Bessere Auslastung bestehender Infrastrukturen

CONTRA

- Hoher Zeit- und Ressourcenaufwand bei Ersterhebung, Datenpflege und Mobilisierung
- Stellplatzproblematik im Bestand
- Belastungsgrenzen bestehender Infrastrukturen beachten
- Klimaveränderung, Überhitzung bei hoher Nachverdichtung
- Mobilisierungserfolg stark abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Einzeleigentümer und der Lage auf dem Wohnungsmarkt
- Datenschutz (z.B. Widerspruch gegen Veröffentlichung)



- Das Wohnbauflächenmonitoring wird für Dritte zugänglich gemacht

Die Verwaltung wird 2020/21 einen Vorschlag unterbreiten, wie Informationen unter Beachtung des Datenschutzes im Internet präsentiert werden können. Dabei sind Aspekte wie Anwenderfreundlichkeit, Barrierefreiheit und interaktive Nutzung zu thematisieren.

- In einem ausgewählten Teilraum (Huckarde) wird mittel-/ langfristig das Wohnbauflächenmonitoring im Hinblick auf eine systematisierte Baulückenerfassung weiter verfeinert. Darauf aufbauend erfolgt eine qualifizierte Abschätzung eines Ressourcenbedarfs zum Einstieg in eine Strategie zur stadtweiten Baulückenmobilisierung. Das Ergebnis wird dem Fachausschuss zur weiteren Beratung vorgelegt.



VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!