



600, 10.02.2026

## **Stellungnahme des Bauamtes**

zur Sitzung: Bezirksvertretung Jöllenbeck

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 19.02.2026

### **Anlass:**

Anfrage der SPD-Fraktion vom 02.02.2026 (Drucksache 0541/2025-2030) zu Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/J 14 „Heidsieker Heide“

### **Frage:**

Mit welcher Begründung sind die bislang für den Bereich der südlichen Heidsieker Heide geltenden Beschränkungen (u. a. zwingender Nachweis einer gewerblichen Nutzung in einem Neubau) aufgehoben worden?

Zusatzfrage 1:

Warum wurde die BV Jöllenbeck darüber nicht in Kenntnis gesetzt?

Zusatzfrage 2:

Hat dies auch Auswirkungen auf die Bestandsgebäude, z.B. im Hinblick auf die Grundsteuer?

### **Antwort:**

Für den Bebauungsplan Nr. II/J 14 „Heidsieker Heide“ wurde im Rahmen einer Inzidentkontrolle im Jahr 2012 die Unwirksamkeit der Gewerbegebietsfestsetzung nördlich und südlich der Heidsieker Heide gerichtlich festgestellt. Somit richtet sich die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Zulässige Vorhaben müssen sich danach hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Das Plangebiet stellt sich in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung aktuell als „Gemengelage“ dar, da Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen ohne erkennbare Ordnung nebeneinander existieren.

Zur Zusatzfrage 1:

Die Bezirksvertretung Jöllenbeck wurde in der Sitzung am 13.09.2012 darüber informiert, dass die Gewerbegebietsfestsetzung des Bebauungsplans Nr. II/J 14 im Rahmen einer Inzidentkontrolle als unwirksam erkannt wurde.

Zur Zusatzfrage 2:

Für die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets hat die fehlerhafte Bebauungsplanfestsetzung keine planungsrechtlichen Auswirkungen.

Zu finanziellen Auswirkungen (insbesondere in Hinblick auf eine Grundsteuerermittlung) kann das Bauamt leider keine Auskunft geben.