Amt, Datum, Telefon

600 Bauamt, 10.04.2026, 51-33 96

Drucksachen-Nr.

1056/2025-2030

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	30.04.2026	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	19.05.2026	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Baulückenmanagement – Sachstand des Baulandkatasters für den Stadtbezirk Heepen

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.)

keine

Sachverhalt:

1. Anlass

Zur Quantifizierung und Bewertung von Nachverdichtungspotenzialen für zusätzlichen 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, Dornberg, Sennestadt und Stieghorst konnten zwischen August 2023 und März 2026 vorgestellt werden (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). Im Rahmen dieser Informationsvorlage werden die Ergebnisse für den Stadtbezirk Heepen vorgestellt.

2. Datenerhebung

Die Nachverdichtungspotenziale in Form von Baulücken werden 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 Heepen

Für den Stadtbezirk Heepen wurden im Rahmen des Baulandkatasters 427 Flächen erfasst. 148 Flächen konnten dabei als „direkt bebaubare“ Baulücken (s. o.) eingestuft werden. Es handelt sich folglich um Bauland, bei dem eine unmittelbare Bebaubarkeit aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht grundsätzlich möglich erscheint.

Bei 138 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 zu berücksichtigende Festsetzungen des Bebauungsplanes und ggf. bestehende Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 BauGB je nach Vorhaben sein.

Bei 50 Flächen handelt es sich um Baulücken, bei denen nach aktuellem Kenntnisstand bedeutsame Restriktionen insbesondere im bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Sinne vorliegen. Eine kurz- bis mittelfristige Aktivierung dieser Baulücken scheint derzeit nicht realistisch. Beispielhaft können Baulasten für erforderliche Stellplätze auf entsprechenden Flächen, zu geringe Abstandsflächen zu umliegenden Gebäudekörpern oder der Bebauung grundsätzlich widersprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wie z.B. Grün- oder Gemeinbedarfsflächen bedeutsame Restriktionen darstellen.

Darüber hinaus wurden im Stadtbezirk Heepen 47 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 44 Flächen, die zwar noch als Baulandpotenzial gefasst werden, 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 Eigentümer*innen „direkt bebaubarer Baulücken“ im Stadtbezirk Heepen mithilfe eines Anschreibens kontaktiert. In den Stadtbezirken, für die bereits entsprechende Ergebnisse vorliegen, wurden die Informationsangebote 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 Eigentümer*innen erfolgen soll.

Beigeordnete	
gez. Koch	