

Vorlage Nr. 397/25

Betreff: Überprüfung der Bebauungspläne in der Innenstadt - Prüfraster

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	10.09.2025	Berichterstattung durch:	Herrn Dieckmann Herrn van Wüllen
---	------------	--------------------------	-------------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51	Stadtplanung
------------------	--------------

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein	
☐ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan	Investitionsplan
Erträge €	Einzahlungen €
Aufwendungen €	Auszahlungen €
Verminderung Eigenkapital €	Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein

durch

☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt

☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz (StUK) nimmt das vorgelegte Prüfraster zur Priorisierung der Überprüfung der Bebauungspläne (kurz: B-Pläne) im Innenstadtbereich zur Kenntnis und stimmt der Methodik zu.
2. Der zu prüfende Bereich wird auf den gesamten Innenstadtring erweitert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die bestehenden B-Pläne anhand des Prüfrasters zu bewerten und in der Bearbeitungsreihenfolge zu priorisieren.

Begründung:

Zugrunde liegen die Beschlüsse der Vorlagen [477/21](#) – „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren in Nordrhein-Westfalen 2020: Zentrenkonzept“ - und [229/20](#) – „Zukünftige Abgrenzung der Innenstadt bzgl. ihrer Entwicklungs-/Nutzungsperspektiven. Sachstandsbericht zum Aspekt ‚Wohnen in der Innenstadt.‘“

Ziel war und ist es, die Innenstadt als Einkaufslage räumlich kompakter zu gestalten, flexiblere Nutzungen wie Wohnnutzungen in zentraler Innenstadtlage zu ermöglichen und Leerstände zu vermeiden.

Dies ist notwendig, da sich die Rahmenbedingungen für Innenstädte deutlich verändert haben: Der Strukturwandel im Einzelhandel, die Digitalisierung und der Rückzug von Dienstleistungsangeboten führen zu zunehmenden Leerständen, die auch strukturelle Auswirkungen auf die Innenstadt haben. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen, auch in Erdgeschosslagen, wenn keine Vermietungsperspektive mehr besteht. Eine kompaktere, strategisch fokussierte Innenstadt mit flexibleren Nutzungsmöglichkeiten kann dazu beitragen, Leerstände zu vermeiden, die Aufenthaltsqualität zu steigern und neue Zukunftsperspektiven zu schaffen.

Um dies zu erreichen, soll die Art der baulichen Nutzung, insb. die Kerngebiete (MK), in den Blick genommen und ggf. in eine passendere Gebietstypologie (Art der baulichen Nutzung), bspw. das Urbane Gebiet (MU) oder das Allgemeine Wohngebiet (WA) umgewandelt werden. Maßgeblich für die zukünftige Ausweisung der Art der baulichen Nutzung ist die Einstufung des Gebietscharakters im Bestand mit Berücksichtigung der möglichen jeweiligen Entwicklungsperspektiven. Der Stadtplanung bereits bekannte Vorhaben sollen in diese Entscheidung mit einfließen.

In diesem Zusammenhang sind die B-Pläne, neben einem Fokus auf innerstädtischem Wohnen, insgesamt auf ihre Umsetzbarkeit und Zukunftsfähigkeit hin zu überprüfen. Da für die Änderung der Art der baulichen Nutzung stets ein formelles Bauleitplanverfahren erforderlich ist, besteht die Möglichkeit anderweitige Festsetzungen wie z. B. Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baufelder oder klimaanpassungsrelevante Vorgaben parallel anzupassen. Diese Chance soll genutzt werden, um die Entwicklungsperspektiven in innenstadtnahen Quartieren zu erhöhen und nicht mehr zeitgemäße planungsrechtliche Vorgaben zu ändern. Die Überarbeitung bestehender B-Pläne ist daher eine sinnvolle Maßnahme, um Potenziale in bereits bebauten Quartieren auszuschöpfen, vorhandene Infrastrukturen effizient zu nutzen, klima-

und umweltgerechte Entwicklungen zu fördern und zugleich das Prinzip der kurzen Wege wirksam zu stärken.

Bereich

Die räumliche Abgrenzung aus dem Beschluss der Vorlage [477/21](#) sollte aus heutiger Sicht wie folgt **erweitert** werden:

In die Überprüfung werden alle B-Pläne innerhalb des „Innenstadtrings“ (Salzbergener Str., Kardinal-Galen-Ring, Hansaallee, Konrad-Adenauer-Ring) sowie innenstadtnahe B-Pläne mit anteiligen Kerngebieten (MK) aufgenommen (s. Anlage 2).

Die Erweiterung der Abgrenzung ist sinnvoll und erforderlich, da die zentrale Lage in ihrer städtebaulichen Wirkung maßgeblich für die Entwicklung der Innenstadt ist. Im gesamten Bereich gibt es aktuelle Anfragen und Entwicklungsinteressen. Erste Sichtungen dieser B-Pläne lassen veraltete Festsetzungen und punktuelle Unklarheiten erkennen.

Von der Überprüfung **ausgenommen werden die vorhabenbezogenen Bebauungspläne** (§ 12 BauGB), da diese ausschließlich auf die Umsetzung eines konkreten Projekts zugeschnitten sind. Eine Überprüfung im Rahmen der Fortschreibung der Innenstadtentwicklung ist daher weder erforderlich noch zielführend.

Die systematische und priorisierte Überprüfung der B-Pläne schafft Transparenz und stellt sicher, dass personelle und finanzielle Ressourcen zielgerichtet eingesetzt werden.

Das **Prüfraster** (Anlage 1) umfasst die folgenden Kategorien:

1. Relevanz für Innenstadtentwicklung (basierend auf dem Zentrenkonzept)
2. Aktuelle oder geplante Bauaktivitäten (x2)
3. Leerstand und Nutzungsprobleme im Bestand
4. Art der baulichen Nutzung passend?
5. Planungsalter / Überholung der Festsetzungen
6. Klimaanpassungspotenzial

Die doppelte Gewichtung der aktuellen oder geplanten Bauaktivitäten berücksichtigt die Dringlichkeit einer Überprüfung und Änderung. Geplante Bauaktivitäten gehen gelegentlich mit der Änderung von Teilbereichen des zugehörigen B-Plans einher. Hier kann, wenn möglich, vorausschauend gearbeitet werden und konkrete Planungen direkt im Änderungsverfahren des gesamten B-Plans bearbeitet werden. Auch bei einer hohen Nachfrage nach einzelnen Bauvorhaben (Neubau oder Bestand) ist es sinnvoll, zeitgemäße und angepasste Voraussetzung durch einen aktualisierten, zukunftsfähigen B-Plan zu schaffen.

Das Vorgehen unterstützt die städtische Strategie zur Innenentwicklung, nachhaltigen Stadtentwicklung und Vermeidung von Leerständen. Zudem werden ökologische und planungsrechtliche Aspekte von Beginn an einbezogen, um zukunftsfähige Planungsgrundlagen zu gewährleisten.

Die Prioritätenliste wird dem StUK vorgestellt. Auf ihrer Grundlage sollen die B-Pläne, bei de-

nen ein hoher Überarbeitungsbedarf festgestellt wurde, anschließend via formellem Änderungsverfahren angepasst werden.

Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Stadtklimaanalyse

Die aktuell gültigen Fassungen des Planungsrechts bleiben weiterhin bestehen. Nennenswerte Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz sind nicht zu erwarten.

Die Stadtklimaanalyse ist Teil der Priorisierung. Die Belange finden also bereits im 1. Schritt Berücksichtigung.

Gerade der Innenstadtbereich ist stark verdichtet, was u. a. eine hohe Hitzeentwicklung zur Folge hat. Kommt es infolge der Überprüfung zu einer Änderung einzelner B-Pläne, werden die Belange des Klimaschutzes Teil der Aktualisierung und werden nach neuestem Kenntnisstand eingebunden.

Anlagen:

Anlage 1: Prüfraster für die Bebauungspläne im Innenstadtbereich

Anlage 2: Räumliche Abgrenzung der Überprüfung