

4.1.

Informationen der Verwaltung zur Stadtentwicklung

(öffentlich)

Wohnprojektetag

08.11.2025

- Ca. 90 Teilnehmende
- 6 Wohnprojekte
- 2 Workshops
- Konzeptvergabe anpassen
- Erbpacht mitdenken

Grafschaft 31 | WigWam



ISEK Schotthock

www.unser-schotthock.de

- Website aktualisiert und wieder erreichbar
- Informationen zu Beratungsangeboten und Projekten
- Wichtige Unterlagen zum Download



Unser Schotthock

Quartiersbüro ▾

Aktuelle Informationen ▾

Downloads



ISEK Schotthock

Bachelorarbeiten der Bergischen Universität Wuppertal

- Gruppe Studierender des Fachbereichs Architektur
- Bachelorarbeiten zum Thema „Stadtteilzentrum“
- Ergebnisse im Februar 2026 erwartet



Konzeptvergabe
„Grundstück altes Hallenbad“

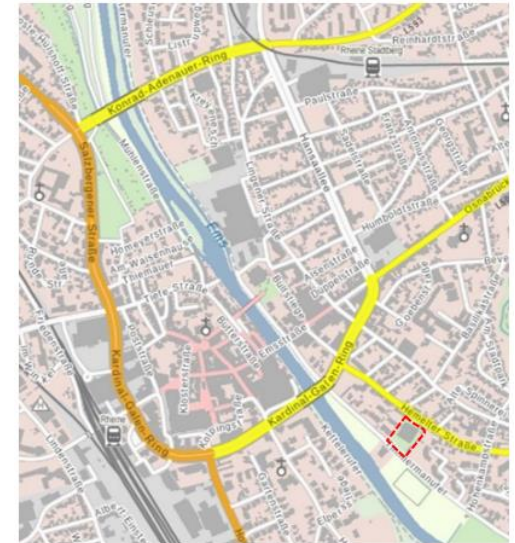


Konzeptvergabe Grundstück altes Hallenbad

(öffentlich)

Konzeptvergabe

- ca. 0,76 ha Plangebiet
 - nicht trivial (Topographie, Bäume etc.)
 - zzgl. Ideenfläche (gelb)
- Zukünftige Festsetzung B-Plan:
Allgemeines Wohngebiet
- Großes Interesse an Grundstück
- Mindestkaufpreis 3,7 Millionen Euro



Eingereichte Angebote

Angebot 1



Angebot 2



Angebot 3



Anonymisierte Abgabe

Vorprüfung

- Alle Angebote fristgerecht eingegangen
- **Eingereichte Unterlagen**
 - bei zwei Angeboten wurden Unterlagen nachgefordert
(u.a. Referenzen, Prüfplan, ein Präsentationsplan statt drei Pläne)
- **Formelle Zulassungs- und Ausschlusskriterien**
 - z.T. nicht vollumfänglich erfüllt
 - Angebot 1
 - Aufklärung zu Baum-Ersatzanpflanzung → Anforderungen umfassend erfüllt
 - Angebot 3
 - Nichtbeachtungen von Vorgaben (2 Kriterien und Mängel einzureichende Unterlagen)
 - Weiterbeteiligung würde verbleibende Bieter benachteiligen
→ Ausschluss

Sieger



27.10.2025
Auswahlgremium

28.11.2025
Aufsichtsratssitzung
Rheiner Bäder GmbH

Weiteres Vorgehen:

- Beginn Kaufvertragsgestaltung
- Bauleitplanverfahren, ggf. Anpassung Entwurf

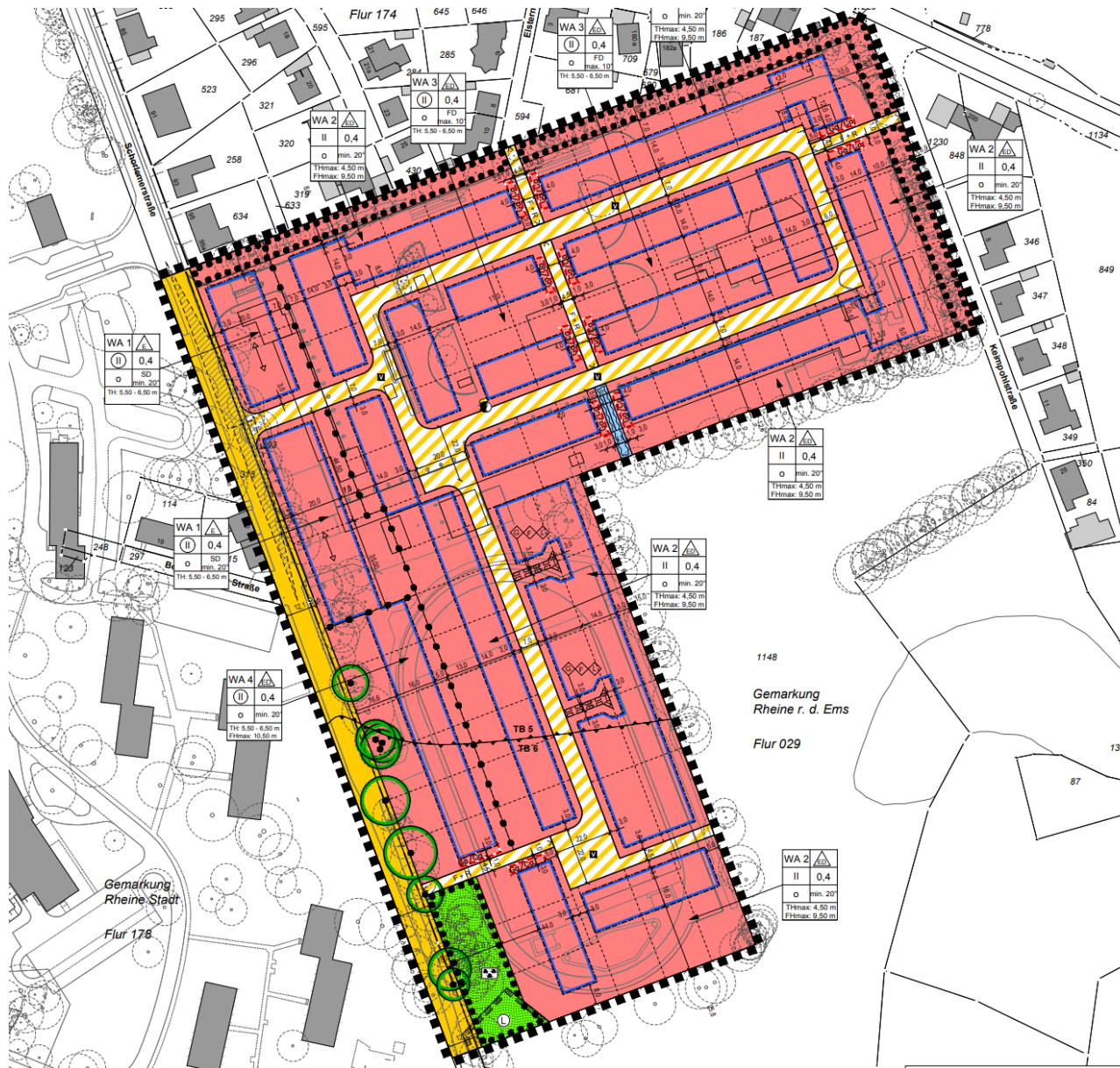
Überprüfung der B-Plan-Festsetzungen „Eschendorfer Aue - Teil Ost“ - Sachstandsbericht -

Bauordnung/ Denkmalschutz

Christian Lau
(Bauing. M.Sc.)
Leitung Bauordnung/
Denkmalschutz

10.12.2025





Bebauungsplan Nr. 339
„Eschendorfer - Aue
Teilabschnitt Ost“

Historie

- **Mitte 2021** - Infoschreiben an alle Eigentümer/innen (Frist: Ende 2021)
- **August 2022** - Örtliche Überprüfungen „äußerer Ring“
- **Sept. 2022** - Anhörungen „äußerer Ring“ (Frist: Ende 2022)
- **08.02.2023** - Ablehnung einer B-Plan-Änderung im „StUK“
- **Febr. 2023** - Fristverlängerung aufgrund Beratung im „StUK“ (Frist: 30.11.2023)
- **Q3-2023** - Örtliche Überprüfung „innerer Ring“, anschl. Anhörung (Frist: Ende ´23)
- **2024** - Aussetzung der Verfahren aufgrund personeller Engpässe
- **August 2025** - Verteilung eines weiteren Infoschreibens – Ankündigung Nachkontrollen
- **Okt./Nov. 2025** - Örtliche Nachkontrollen – „innerer und äußerer Ring“

Was wurde überprüft?

- **Versiegelungsgrad $\Rightarrow$ GRZ II = 0,5**
(Textliche Festsetzungen: Ziffer 2.2)
- **Pflanzstreifen $\Rightarrow$ heimische, standortgerechte Gehölze**
(Textliche Festsetzungen: Ziffer 6.1)
- **Einfriedungsgebot $\Rightarrow$ 1,2 m Metall-Stabgitterzaun zum LSG**
(Gestaltungsfestsetzungen: Ziffer 3)
- **Nebenanlagen $\Rightarrow$ Zulässigkeit außerhalb der Baugrenzen**
(Textliche Festsetzungen: Ziffer 3.1)
- **Nutz- und Ziergärten $\Rightarrow$ mind. 50 % heimische Gehölze**
(Textliche Festsetzungen: Ziffer 6.3)
- **Sonstige bauordnungsrechtliche Bestimmungen**
(im Einzelfall)

Gründe des Einschreitens

- GRZ II – Versiegelungsgrad:

Auswirkungen auf das Entwässerungssystem

⇒ gesteigertes Risiko von Schäden durch Starkregenereignisse durch fehlende Ableitung

- Pflanzstreifen:

Auswirkungen auf die Eingriffsregelung

⇒ rd. 3.300 m² Pflanzstreifen als Ausgleichsmaßnahme im B-Plan festgelegt

- Pflanzstreifen, Schottergärten, Einfriedungsgebot:

Auswirkungen auf die Ökologie

⇒ Biodiversität und Mikroklima, fehlender Schutz des LSG, fehlende CO₂ Speicherung

- sonstige bauordnungsrechtliche Bestimmungen:

„Vorbildwirkung“

⇒ größtenteils keine präventive Prüfung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens

Verstöße

Häufigste Verstöße:

- **Überschreitung der GRZII (Versiegelungsgrad)**
- **Fehlende/ mangelhafte Bepflanzung des festgesetzten Pflanzstreifens**
- **„Schottergärten“**
- **Illegale / unzulässige Nebenanlagen**

Mangelbeseitigung

- **83 Grundstücke** im Plangebiet
- **79 Grundstücke** in der ersten Bestandsaufnahme überprüft
- bei **64 Grundstücken Verstöße** gegen Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt
- **11 Vorgänge abgeschlossen** (Mangelbeseitigung erfolgt, Mitteilung durch Bauherrschaft an Bauaufsicht)
- **53 Vorgänge offen** vor örtlichen Nachkontrollen (Stichtag 15.10.2025) (⇒ 14 Vorgänge Mängel abgestellt)
- **39 Vorgänge offen** nach Kontrollen (Stichtag 30.11.2025) (bei 14 Grundstücke konnte keine Nachkontrolle erfolgen)

Weitere Vorgehensweise

- Bei bestehenden Verstößen werden entsprechende **Ordnungsverfügungen (OV)** erlassen
- Mit Erlass der OV werden **Verwaltungsgebühren erhoben** und **Zwangsgelder angedroht**
 - ⇒ Verwaltungsgebühren nach Zeitaufwand (103,-€/h)
 - ⇒ Ermittlung Zwangsgeld anhand eines Kriterienkataloges
- Gegen die OV und den Gebührenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung **Klage** beim Verwaltungsgericht Münster erhoben werden
- Von der Einleitung eines zusätzlichen **Ordnungswidrigkeitsverfahrens (Bußgeldverfahren)** wird zunächst abgesehen

Zeitfolge/Ausblick

- **10. Dezember 2025** - Information im öffentlichen Teil des StUK
 - **bis Ende 2025** - Abschluss der örtlichen Nachkontrollen
 - **bis Febr. 2026** - Aufarbeitung der örtlichen Nachkontrollen
 - **Ende Febr. 2026** - Erlass Ordnungsverfügungen
(Frist: Ende Apr. 2026 → Pflanzperiode)
- ⇒ **Verwaltungsgebühr ist mit Erlass der OV zu entrichten**
(spätester Zeitpunkt zur Umgehung: Ende Februar 2026 also vor Erlass der OV)
- ⇒ **Zwangsgeld ist bei ausbleibender Mangelbeseitigung bis Ende April mit der anschließenden Zwangsgeldfestsetzung zu bezahlen**
(spätester Zeitpunkt zur Umgehung: Ende April 2026)

Bis zu genannten Zeitpunkten kann die erfolgte Mangelbeseitigung bei der Bauaufsicht angezeigt werden, ohne das Kosten entstehen.