

Anfrage der SPD/Volt-Ratsfraktion-Ratsfraktion zur Sitzung des Rates am 16.07:
Wohnungsbau voranbringen – Wo steht die Landeshauptstadt bei der Aktivierung ihrer Flächenpotenziale?

Frage 1:

Was ist der jeweilige Entwicklungsstand der aufgelisteten strategischen Flächen?
(Bitte aufgeschlüsselt nach Flächen, potenziellen bzw. realisierten Wohneinheiten und Verfahrensstand)

Antwort:

Der jeweilige Entwicklungsstand der strategischen Flächen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Fläche	Wohneinheiten	Verfahrensstand
Upper Nord Quarter	ca. 350 bis 400 WE	Entwicklung mit Eigentümer in Abstimmung, Wohnentwicklung weiter beabsichtigt, Baurechtschaffung ist in Vorabstimmung
Upper Nord Tower	434	Als Phönixtower in der Projektierung, Bauvoranfrage politisch beschlossen
Grand Central	1.000	Bereits umgesetzt 147 WE im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Es werden z. Zt. Gespräche mit dem potentiellen Erwerber der 10 noch unbebauten Grundstücke geführt. Regelungen erfolgen im zu verhandelnden 3. Nachtrag zum Städtebaulichen Vertrag.
Südliche Hildener Straße	1.000	Abwendungsvereinbarung abgeschlossen, Planverfahren mit Erwerberin eingeleitet; Erarbeitung Masterplan auf Basis Wettbewerbsergebnis

Glasmacherviertel	1.700	Vorabstimmung mit Kaufinteressenten, Einstieg in Planverfahren beabsichtigt
Ernst-Poensgen-Allee	85	Planungsrecht seit 2021
Grafental Ost	312	Planungsrecht liegt vor, Bauantrag ist gestellt und beschieden, Vorhaben in Vorbereitung/Umsetzung durch Vorhabenträger

Frage 2:

Wie weit sind die Aktivierungen im Rahmen des Potenzialflächenkatasters (APS/071/2024) insbesondere des bereits identifizierten Portfolios fortgeschritten? (Bitte aufgeschlüsselt nach Flächen, potenziellen bzw. realisierten Wohneinheiten und Verfahrensstand)

Antwort:

Die Entwicklung des Potenzialflächenkatasters und die Identifizierung weiterer Wohnbauflächen wird kontinuierlich fortgeführt. Im Potenzialflächenkataster sind alle potenziellen Entwicklungsflächen in der Stadt aufgeführt, viele wurden über die Bauleitplanung oder Baugenehmigungen aktiviert. So wurden seit 2024 insgesamt über 2.700 Wohneinheiten auf erfassten Flächen realisiert.

Bei der Weiterentwicklung des Potenzialflächenkatasters (siehe Präsentation zur o.g. Vorlage) wurde weitere konkrete Flächen aufgenommen und bearbeitet. Für Flächen im Bestand sind oftmals Umplanungen oder Neuausrichtung bei der Flächenentwicklung erforderlich. Das Potenzialflächenkataster umfasst überwiegend Flächen im Privatbesitz von Personen, Unternehmen und /oder Institutionen, die im eigenen Ermessen entscheiden, eine Entwicklung anzugehen. Für eine Baufläche am Roten Haus ist ein Bauantrag in Bearbeitung. Weitere Flächen gemeinwohlorientierter Wohnungsbauunternehmen befinden sich in Planung, z.B. in Flingern, andere wurden aus Kapazitätsgründen bei den Unternehmen zurückgestellt. Für die Flächen großer Unternehmen ist eine Kontaktaufnahme erfolgt. Fast alle Projekte befinden sich in der Vorplanung, so dass das Wohneinheitenpotenzial nur grob geschätzt werden kann.

Der jeweilige Entwicklungsstand der Aktivierungen im Rahmen des Potenzialflächenkatasters ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Fläche	Wohneinheiten	Verfahrensstand
Am Roten Haus 79a	17 WE	Bauvoranfrage im APS am 20.05.26; nach § 31 (3) BauGB
Nördlich Am Roten Haus 65	ca. 5 WE	Kontaktaufnahme; Gespräche
Am Roten Haus 35	ca. 20 WE	Kontaktaufnahme; Gespräche

Am Schönenkamp	ca. 5 WE	Kontaktaufnahme; Gespräche
Altenbrückstraße 107	ca. 25 WE	Kontaktaufnahme; langfristige Perspektive
Stendaler Straße 58	ca. 30 WE	Kontaktaufnahme; Gespräche
Kamper Weg	ca. 10 WE	Kontaktaufnahme; Gespräche
Lützenkircher Straße 18	ca. 40 WE	Kontaktaufnahme; Gespräche
Reisholzer Straße 59	ca. 20 WE	Kontaktaufnahme; Gespräche
Erik-Nölting-Straße	ca. 50 WE	Kontaktaufnahme
Heyestraße 99	ca. 60 WE	Entwicklung großflächiger Einzelhandel in Verbindung mit Wohnen in konkreter Abstimmung mit Grundstückseigentümerin
Nachverdichtungspotenzial auf den Flächen der Wohnungsbau-GmbH Familienhilfe Flingern	ca. 40 WE	Einbindung in die Entwicklungen rund um den Schützenplatz Flingern
Sterntalerweg/Schneewittchenweg	ca. 30 WE	Kontaktaufnahme; Gespräche

Das Potenzialflächenkataster steht nach wie vor im Fokus der Detektierung und Aktivierung neuer Baupotenziale. So wurde z.B. eine gewerbliche Brache für das Programm BauLandPartner des Landes NRW angemeldet, um die neutrale landeseigenen Entwicklungsgesellschaft NRW Urban als Moderator bei der Flächenaktivierung zu nutzen. Es bleibt aber festzuhalten, dass die tatsächliche Bebauung von (privaten) Flächen eine wirtschaftliche Entscheidung von Eigentümern und Entwicklern ist.

Frage 3:

Wie weit sind die benannten „Turbo-Flächen“ für den Wohnungsbau nutzbar gemacht worden? (Bitte aufgeschlüsselt nach Flächen, potenziellen bzw. realisierten Wohneinheiten und Verfahrensstand)

Antwort:

Der jeweilige Entwicklungsstand der „Turbo-Flächen“ ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Diese Flächen können durch Tausch oder Zusammenlegung oder in Ergänzung zu einem größeren Projekt zusätzlich aktiviert werden.

Fläche	Wohneinheiten	Verfahrensstand
Nach den Mauresköthen	260	Entwurf in der Erarbeitung
Standort Gesundheitsamt	Potential für ca. bis zu 150 WE	Zielkonzepte sind entwickelt, Verfahren kann parallel zur Neuausformulierung des Standortes Hansahaus begonnen werden
Am Kapeller Feld	Sanierung Bestand und zusätzliche	Qualitätssicherung mit Wohnungsbaugenossenschaft in der Abstimmung

	Wohneinheiten (ca. 50)	
--	---------------------------	--

Seit der damaligen Vorlage sind mit den Änderungen des Baugesetzbuches („Bau-Turbo“) weitere Flächen für eine Wohnbebauung in den Fokus der Verwaltungsarbeit gerückt, die zuvor nur durch aufwendigere Bebauungsplanverfahren aktivierbar gewesen wären. In der Prüfung und Bearbeitung befinden sich hierzu über 30 Flächen unterschiedlicher Größe.

Cornelia Zuschke