



Stadtrat		öffentlich		
am 04.10.2012		Vorlagen-Nr.: FB 3/653/2012		
Nr. 11 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		20.09.2012
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	04.10.2012		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Stevertel an der Borg"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung „Stevertel an der Borg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich aufzustellen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die im APS vom 8.5.2012 (vgl. Vorlage 3/555/2012) aufgezeigten Pläne für ein Hotel mit 40-50 Zimmern und steverteliger Außengastronomie im südlichen Gebäude, sowie Apartments, Wohnungen und Parkmöglichkeiten im nördlichen Gebäude sind vom beauftragten Architekt Prof. Spital-Frenking überarbeitet worden.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass das Projekt sowohl sinnvoll die Standortgunst der westlichen Innenstadt nutzt und arrondiert, als auch die Stevertel als Bindeglied zwischen dem offenen Landschaftsraum mit den Burgen und der Innenstadt verbinden kann. Die Ansiedlung eines Hotels ergänzt das Angebot in Lüdinghausen und attraktiviert die Stadt für Besucher.

Gegenüber der bisherigen Fassung sind beim straßenseitigen Gebäudetrakt im Süden die drei vor- und zwei rückspringenden Elemente des Dachgeschosses mit seinen Giebeln so getauscht worden, dass nun mit nur noch zwei vorspringenden Gebäudeteilen weniger Volumen zur Straße "Borg" orientiert wird.

Die Stellplatzkapazität der im nördlichen Abschnitt vorgesehenen Parkpalette wird durch split-level-Anordnung so erhöht, dass bis zu 49 Fahrzeuge dort untergebracht werden können. Die Palette ist vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einzusehen, rückwärtig zum Stevertel hin soll sie intensiv eingegrünt werden. Weitere 20 Fahrzeuge gelangen unter den nord-westlichen Gebäudeteil in eine dortige Tiefgarage. Unter dem straßenseitigen Gebäudetrakt im Süden soll ebenfalls eine Tiefgarage (Kapazität 32 Fahrzeuge) untergebracht werden, deren Ausfahrt neben dem vorhandenen Wohnhaus "Borg 24" im südlichen Abschnitt gegenüber der "Gartenstraße" in die "Borg" mündet.

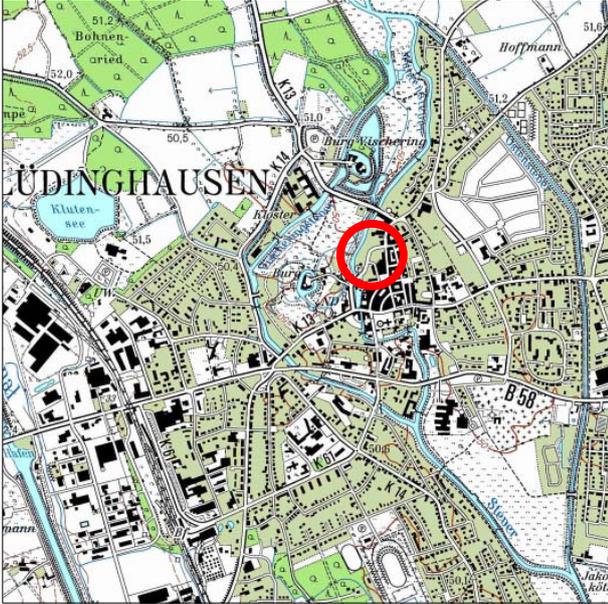
Auch wenn der Flächennutzungsplan die Fläche als "Kerngebiet" (überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienend) darstellt, ist hinsichtlich der festzusetzenden Nutzungsart "Mischgebiet" vorgesehen. Das Einzelhandelskonzept (siehe S. 86, S. 89) weist dem Standort hauptsächlich Freizeit und Erholung sowie Gastronomie zu und bezieht ihn nicht in den zentralen Versorgungsbereich ein. Insbesondere Einzelhandel größeren Umfangs – als Hauptbestandteil von Kerngebieten – soll anderweitig stattfinden. Kleinere Läden wären hingegen auch im Mischgebiet zulässig und in diesem Bereich sicherlich denkbar.

Hinsichtlich der Gestaltung der Baukörper hat mit den Professoren Baumewerd und Pesch, die die Stadt Lüdinghausen bei derartigen Vorhaben beraten, ein Gespräch stattgefunden. Diese haben den Entwurf begrüßt. Sie haben die Empfehlung gegeben, nun doch wieder mit den höheren Gebäudeteilen die Gebäudeecken zu betonen, der Straßenraum benötige diese Fassung. Zudem gaben sie den Rat, den nordöstlichen Gebäudeteil "Appartmenthaus / Laden" nicht mehr parallel bzw. in Flucht des dortigen Straßenverlaufs der "Borg" auszurichten, sondern ihn so zu drehen, dass sich optisch eine größere Öffnung zur Stever ergibt.

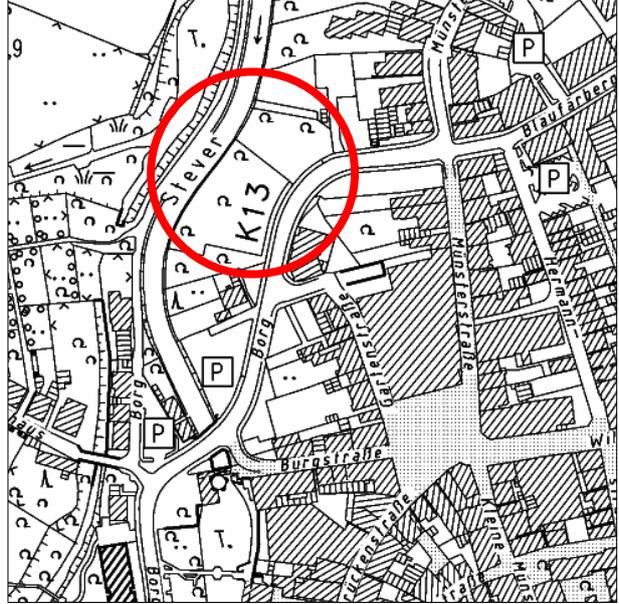
Der Investor hat ein privates Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Der Bebauungsplan soll als Vorhabenbezogener gem. § 12 BauGB Regelungen treffen, die hinsichtlich Nutzung und Gestaltung detailliertere Vorgaben (mit dem Investor zu schließender Durchführungsvertrag) ermöglicht, als dies ein allgemeingültiger BPlan tun würde.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Umgebung (unmaßstäblich)



Luftbild (unmaßstäblich)



Lageplan zum Vorhaben (unmaßstäblich)

