



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 11.12.2012</b>		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/705/2012/1		
Nr. 8.1 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		05.12.2012
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	11.12.2012		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Entwicklungsmöglichkeiten ehemalige Tongrube Pilgrim - Antrag der SPD-Fraktion**

**-ergänzende Sitzungsvorlage-**

**I. Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Grundstücksverhandlungen mit den Eigentümern zu führen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Die SPD bezieht sich auf den Beschluss des APS vom 13.12.2011, das Verfahren zur Aufstellung eines B-Planes aufzuheben weil dieses Grundstück aus mehreren Gründen als ungeeignet für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel angesehen wurde. Außerdem habe der Rat der Stadt am 22.05.2012 seinen Beschluss vom 24.02.2011 zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gartencenters auf der Pilgrim- Fläche aufgehoben.

Mit folgenden Beschlussvorschlägen sollen die Voraussetzungen für eine Entwicklung dieser Fläche geschaffen werden:

1. Dem Rat wird empfohlen, das in der Ratssitzung am 17.05.2011 als handlungsleitende Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung in Lüdinghausen beschlossene Einzelhandelskonzept dahingehend zu ändern, dass im zukünftigen Einzelhandelskonzept die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel am "perspektivischen Sonderstandort ehem. Ziegelei Pilgrim" ausgeschlossen wird.
2. Die SPD Fraktion beantragt außerdem eine Neuaufnahme des Verfahrens mit dem Ziel der Sanierung und Entwicklung der Pilgrim-Fläche.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, Verhandlungen mit dem Eigentümer des Grundstückes zu führen mit dem Ziel, die bestehende Kaufoption zu verlängern.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

zu 1. Der im Einzelhandelskonzept benannte "perspektivische Sonderstandort ehem. Ziegelei Pilgrim" ist keine Verpflichtung, dort zwangsweise eine derartige Nutzung umzusetzen. Das Einzelhandelskonzept ist intensiv von einem Fachbüro erarbeitet, mit Fachbehörden (IHK, Bezirksregierung) und örtlichen Interessenvertretern (Lüdinghausen-Marketing) abgestimmt, der Bürgerschaft in einer Informationsveranstaltung vorgestellt sowie für einen Monat offengelegt und von APS / Rat beschlossen worden.

Es stellt "ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept" gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, das bei der Aufstellung der Bauleitpläne *zu berücksichtigen*, d.h. in die Abwägung einzustellen ist (zwingender wäre: *zu beachten*). Durch die o.g. Abstimmung mit der IHK und der Bezirksregierung bietet es eine Chance, wie es sie nur noch an wenigen weiteren Orten des Stadtgebietes gibt. Insofern wird es nicht für sinnvoll gehalten, diese noch offen stehende Möglichkeit ohne konkreten entgegenstehenden Anlass aus der Hand zu geben. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich alle Entwicklungen / Nutzungsänderungen auf dem Areal per Bebauungsplan bzw. auch FNP-Änderung vollzogen werden müssen, so dass APS und Rat ohne Zweifel noch mehrfach einzubeziehen sind.

zu 2. Für die Sanierung und Entwicklung des Areals ist die Zielvorgabe erforderlich, für welche Nutzung dies überhaupt geschehen soll. Die verschiedensten in Erwägung gezogenen Nutzungen (Gewerbe, Wohnen, sonstiger Einzelhandel, Freizeit, Gemeinbedarf, Grünfläche etc.) sind insbesondere hinsichtlich folgender Fragestellungen

▪ **Eignung der Fläche für diese Nutzung:**

kommt die Fläche hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten (bspw. Verlärmung durch die B 58, Anbindungsmöglichkeit an die B 58, Altlasten, Ökologie, Bodentragfähigkeit, Lärm- und Verkehrssensibilität der angrenzenden Wohnbebauung etc.) in Frage?

▪ **Flächenalternativen für diese Nutzung:**

gibt es eventuell anderweitige, besser geeignete Flächen (bspw. für Wohnen die aktuellen Baugebiete Alter Sportplatz, Kortmangelände, Höckenkamp) für diese Nutzung, deren Vermarktung nicht durch nachrangig geeignete Konkurrenz erschwert werden sollte? sind anderweitige Flächen bspw. von vornherein weniger belastet (Verkehrslärm, Altlasten), besser ins funktionale Stadtgefüge integriert bzw. besser zu erreichen?

▪ **Wirtschaftlichkeit:**

besteht seitens der Eigentümer bzw. der Stadt Interesse, den hohen Aufwand (Abbruch, Bodensanierung, Erschließung, Lärmschutzmaßnahmen) im Verhältnis zum zu erwartenden Nutzen (Gemeinwohl, Verkaufserlöse) zu betreiben?

zu betrachten.

Für den seinerzeit vorgesehenen besonderen Nutzungsmix (Gartencenter, Gewerbe, nur mit geringem Anteil im rückwärtigen Bereich Wohnen) wurden diese Fragen seitens der Stadt und der Einzelhandelsfachleute positiv gesehen.