



<b>Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 05.05.2015</b>		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/178/2015		
Nr. 1 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 15.04.2015		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	05.05.2015		Vorberatung	

**Beratungsgegenstand:**

**Ansiedlung eines Kinos und eines REWE-Marktes an der B 235**

**I. Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, der durch die Ansiedlung eines Kinos und eines REWE-Marktes an der B 235 vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung grundsätzlich zuzustimmen.

Die verkehrlichen sowie immissionstechnischen Fragen sind – unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnbebauung – im Baugenehmigungsverfahren abzarbeiten.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, Einzelhandelserlass NRW, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Ein örtlicher Investor beabsichtigt, auf dem städtischen Grundstück nördlich des Textilkaufhauses "Bruno Kleine" ein Kino anzusiedeln.

Dieses städtischerseits als hochrangig angesehene Ziel, die Freizeit- und Kultureinrichtung in Lüdinghausen anbieten zu können, ist nach Aussage des Investors nur durch die wirtschaftliche Parallelität mit einem Einzelhandelsunternehmen machbar.

Geplant ist

- ein **Kino** mit 5 Sälen, die jeweils ca. 110-160 (insgesamt ca. 700 - 710) Sitze beherbergen
- ein **REWE-Markt** mit ca. 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sowie eines Bäckers auf 40 m.

Der für den Bereich geltende **Bebauungsplan** "Stadtfeld II" setzt dort "Kerngebiet" (MK) – ohne weitere Nutzungseinschränkungen – fest. Zur B 235 gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Das Gebäude des Kinos ist – entgegen der bei derartigen Objekten eher schuhkarton-artigen Erscheinung – optisch in mehrere Einzelgebäude aufgegliedert. In seiner Höhenentwicklung setzt es zur Ecke des Stadteingangs B 235 / Münsterstraße mit ca. 15m einen Hochpunkt. Kinoeingänge sind sowohl von Norden (Kreuzungsbereich zur B 235) als auch von Süden (Übergang zum Rewe) geplant.

Die Architektur des Rewe-Marktes ist an der des "Bruno Kleine"-Gebäudes (gleicher Architekt) orientiert. Zu diesem Textilkaufhaus soll auch eine offene Verbindung hergestellt werden.

### **Kindergarten**

Das Vorhaben kann erst dann umgesetzt werden, wenn der bislang auf dem Grundstück gelegene Kindergarten umgesiedelt worden ist.

### **Einzelhandel**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt bezieht in der Kartendarstellung auf Seite 91 das Grundstück in die Abgrenzung des "Zentralen Versorgungsbereiches" mit ein. Das Einzelhandelsbüro Junker+Kruse hat bestätigt, dass aufgrund dieser planungsrechtlichen Vorgaben kein Nachweis der Unschädlichkeit bzgl. der örtlichen Nahversorgung bzw. der überörtlichen Zentrenstruktur erforderlich ist.

### **Verkehr / Parken**

Stellplätze sind

- für die Kunden und Kinobesucher B 235-seitig vor dem REWE-Gebäude
- für die Mitarbeiter rückwärtig zur "von Stauffenberg-Allee" / "Dietrich Bonhoeffer-Ring"

vorgesehen.

Um weitere Stellplätze anbieten zu können, soll der Fuß-/Radweg entlang der B 235 um einige Meter verlegt werden, so dass entlang der nördlichen Zufahrt weitere Parkmöglichkeiten zu finden sind. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Vorhabengrundstück bereitgestellt werden.

Die Hauptzufahrten sind im Nordwesten (nächstgelegen zur B 235) und mittig im Nordosten des Projektgrundstücks vorgesehen. Die B 235-orientierte Zufahrt wird – zur besseren Überschaubarkeit - im Einrichtungsverkehr geführt, eine weitere Ausfahrt vom Grundstück ist im Südosten vorgesehen (s. Grafiken).

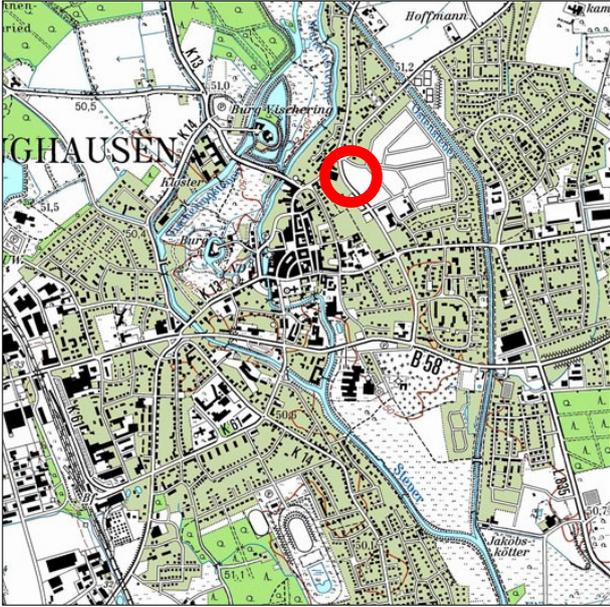
Die verkehrlichen Aspekte werden für das Baugenehmigungsverfahren durch das **Gutachterbüro Brilon, Bondzio, Weiser** aus Bochum begleitet.

### **Emissionen**

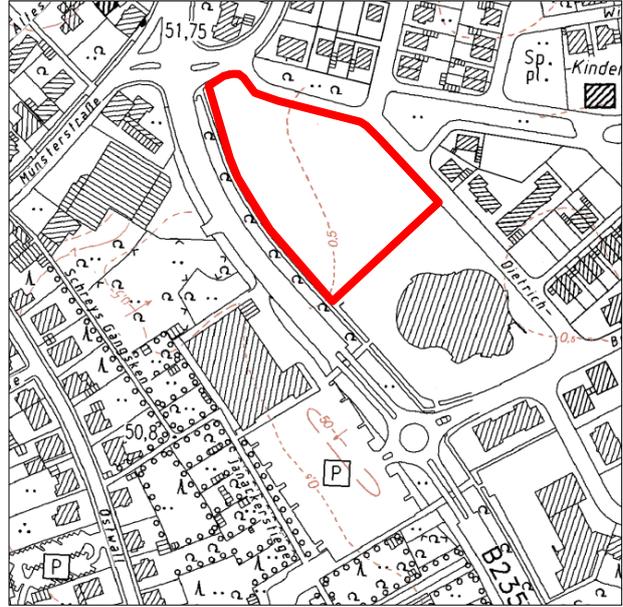
Nördlich und östlich grenzt die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes "Stadtfeld II" mit den daraus resultierenden gesetzlich verankerten Schutzansprüchen an. Der Architekt hat daher die Planung dahingehend optimiert, dass die lärmverursachenden Tätigkeiten Richtung Westen hin abstrahlen. Die Anlieferung des REWE-Marktes soll an der nordöstlichen Gebäude-Ecke inhäusig bei geschlossenen Toren erfolgen, die Haustechnischen Anlagen (Klimatechnik, Kühlung) sind auf dem Dach abzuschirmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Immissionsschutzgutachten bzw. eine entsprechende Stellungnahme einzureichen, die die Einhaltung der Schutzansprüche nachweist. Hierzu erstellt das Fachbüro **Uppenkamp und Partner**, Ahaus derzeit die Vorlagen.

In der Sitzung werden die "**K-motion**" als Kinobetreiber sowie der von den Investoren beauftragte **Architekt Herr Rüdiger** die Planungen vorstellen.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Umgebung (unmaßstäblich)



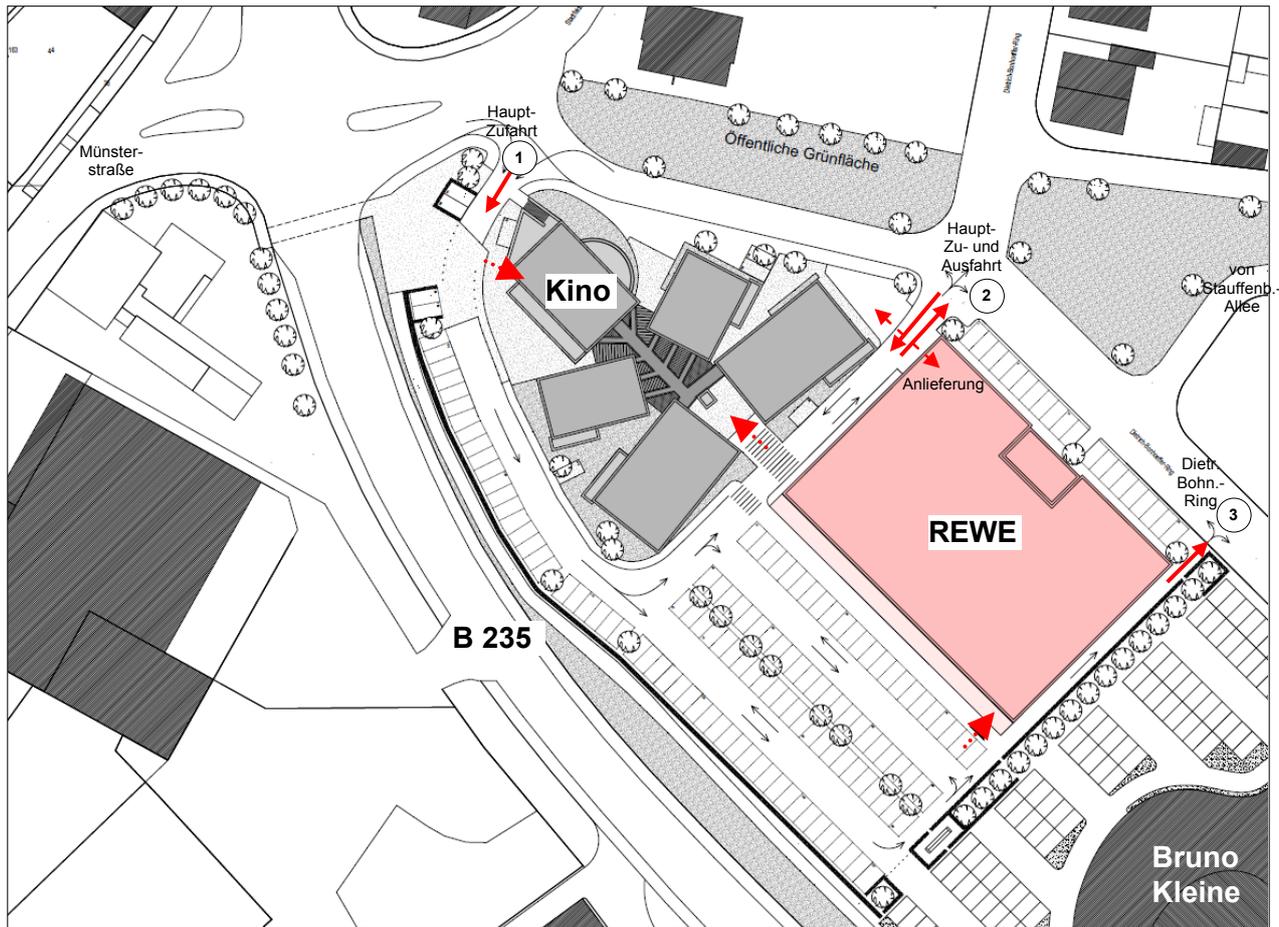
Ausschnitt BPlan (unmaßstäblich)



Luftbild (unmaßstäblich)



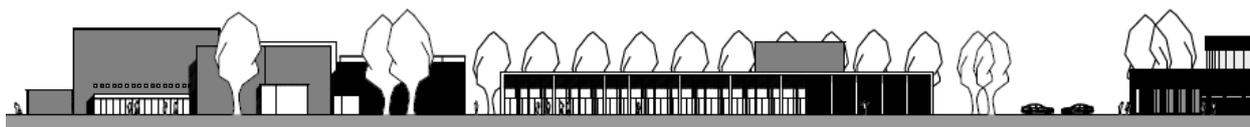
## Lageplan des Vorhabens (unmaßstäblich)



## Gebäude-Simulation

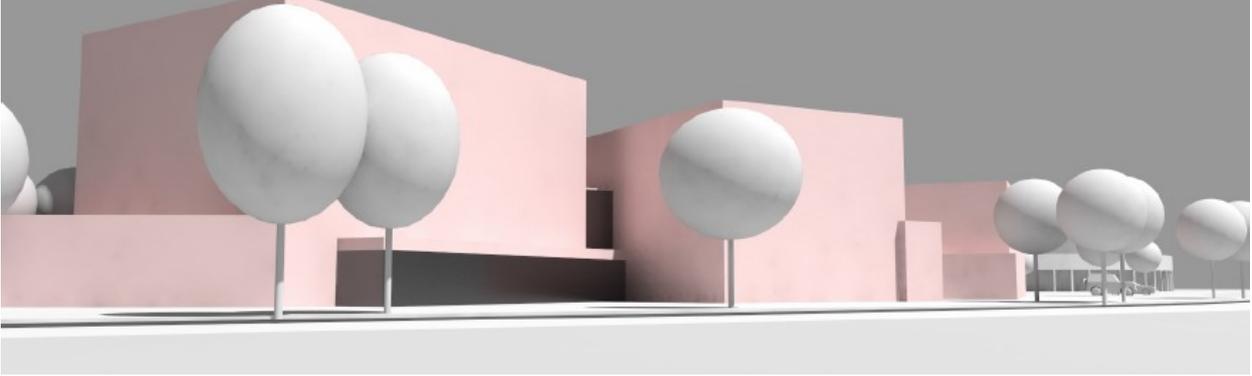


## Ansicht von der B 235 aus

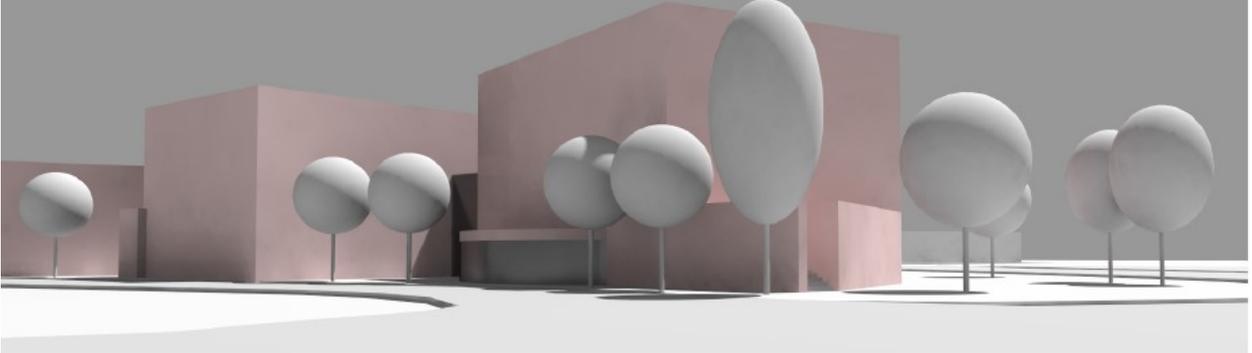


Gebäude-Simulation (Kino von Nordwesten

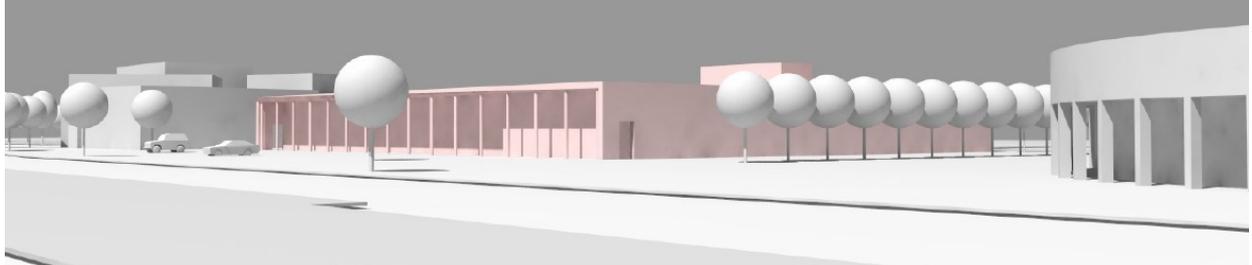
gesehen)



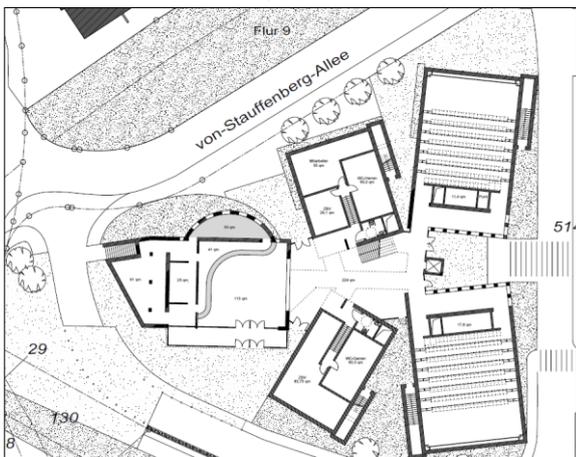
Gebäude-Simulation (Kino von Nordosten gesehen)



Gebäude-Simulation (REWE von Südwesten gesehen)



Kino Grundriss Erdgeschoss



Kino Grundriss Obergeschoss

