



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 28.05.2015		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/191/2015		
Nr. 2 der TO				
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 07.05.2015
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	28.05.2015		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

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

I. Beschlussvorschlag:

- A) (gem. KEPS-Beschluss)
1. Die Verwaltung wird aufgefordert,
 - a) eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirats
 - b) eine Stellungnahme zu den Einzelhandels-Auswirkungen
 - c) eine Prüfung, ob alternative Standorte mit Synergieeffekten zwischen Kino und Einzelhandel bestehen vorzulegen.
 2. Im Anschluss soll ein zweistufiges Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes "Stadtfeld II" eingeleitet werden, der die Details des aufgezeigten Projektes qualifiziert festsetzt.

oder

- B) (Verwaltungsvorschlag)
- Der Rat beschließt, 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 abzuarbeiten.

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, das von der Firma "K-motion" betrieben werden soll.

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 daher

- ein **Kino** mit 5 Sälen, die jeweils ca. 110-160 (insgesamt ca. 700 - 710) Sitze beherbergen
- ein **REWE**-Markt mit ca. 1.700 m² 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 oftmals 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 orientiert (In der KEPS-Vorlage ist irrtümlich benannt worden, dass Herr Rüdiger auch Architekt dieses Gebäudes gewesen sei. Tatsächlich ist er seinerzeit jedoch als Projektleiter des Büros Pfeiffer Ellermann Preckel an diesem Vorhaben beteiligt gewesen.) . 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.

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.

Beschlusslage

Der **KEPS** hat in seiner Sitzung am 5.5.2015 folgenden Beschluss getroffen:

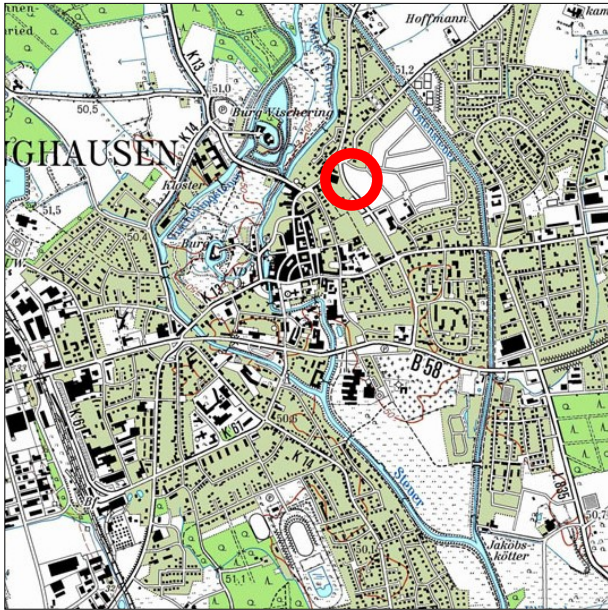
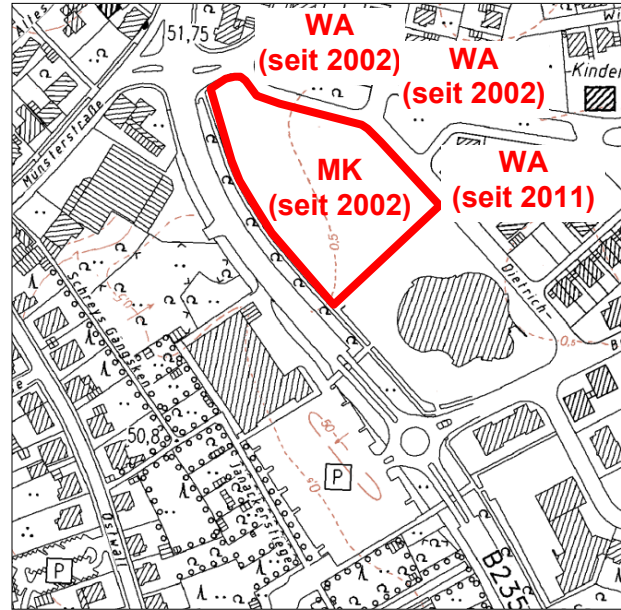
"1. Die Verwaltung wird aufgefordert,

a) eine Stellungnahme des Gestaltungsbeirats

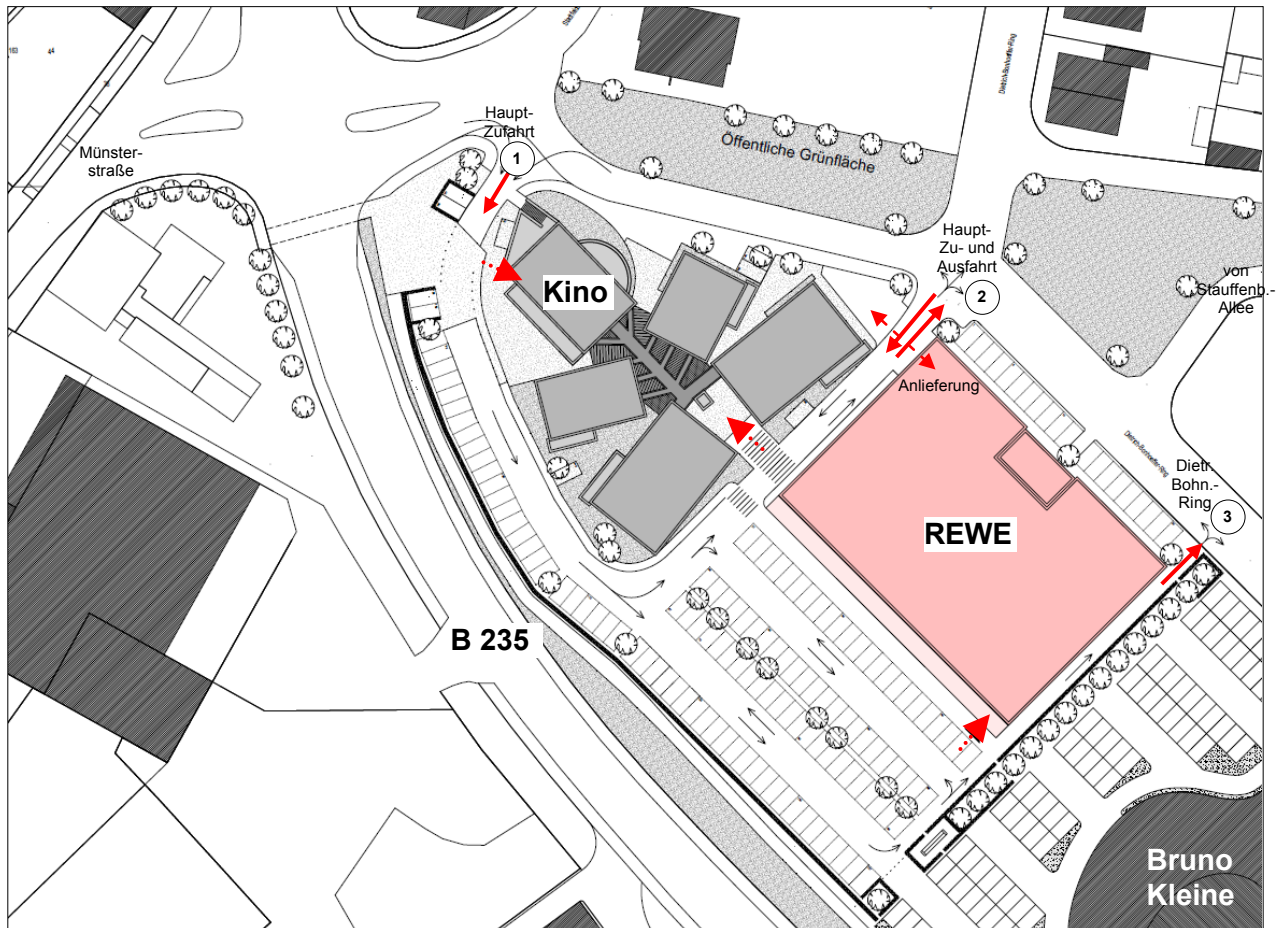
- b) *eine Stellungnahme zu den Einzelhandels- Auswirkungen*
- c) *eine Prüfung, ob alternative Standorte mit Synergieeffekten zwischen Kino und Einzelhandel bestehen vorzulegen.*
- 2. *Im Anschluss soll ein zweistufiges Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes "Stadtfeld II" eingeleitet werden, der die Details des aufgezeigten Projektes qualifiziert festsetzt."*

Hierauf wird seitens der Verwaltung folgendermaßen eingegangen:

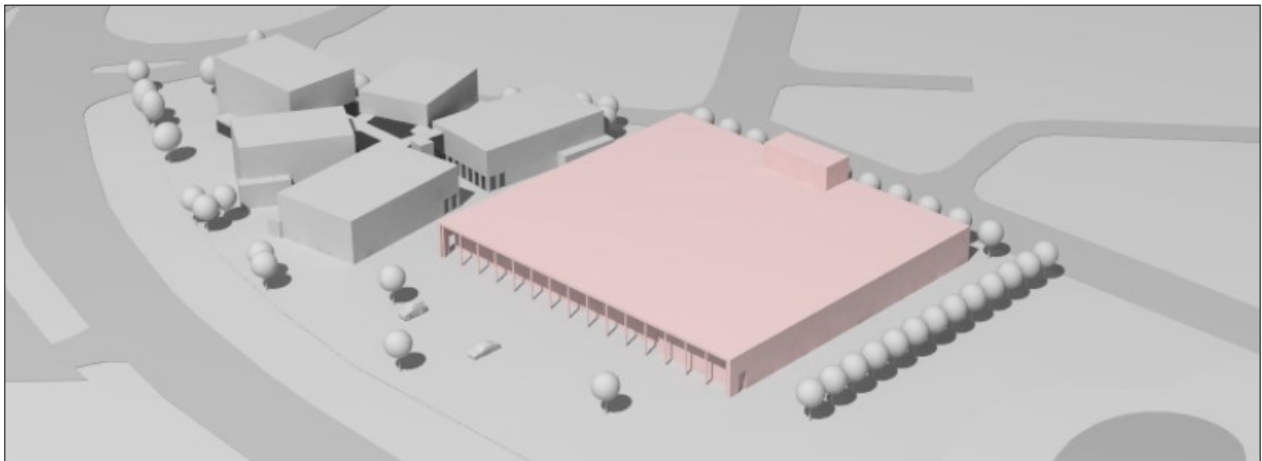
- 1a) Seitens der Stadt Lüdinghausen sind in der Vergangenheit mehr als ein Dutzend städtebaulicher Wettbewerbe / wettbewerbsähnlicher Verfahren initiiert bzw. selber ausgelobt worden. Auch für den aktuell zur Debatte stehenden Standort ist bereits ein Wettbewerb (Euronics) durchgeführt worden, der allerdings nicht zur Umsetzung geführt hat. Mit dem Entwurf des Architekten Herrn Rüdiger liegt nach Auffassung der Verwaltung ein Vorschlag vor, der den städtebaulichen Anforderungen an diesen exponierten prominenten Standort gerecht wird. Soweit seitens des Stadtrates gewünscht, kann selbstverständlich von den beiden Professoren, die die Stadt in diesen Sachen beraten, eine Stellungnahme eingeholt werden.
 - b) Der Nachweis, dass vom Vorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche resultieren, ist vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
 - c) Die vom Investor benannten Synergie-Effekte beziehen sich auf verschiedene Aspekte:
 Zum einen liegt das sich-gegenseitige-Bestärken von Kino und Einzelhandel in der möglichen Doppelnutzung von Stellplätzen, dem Vorteil einer zeitgleichen Baustelle, der aufeinander abgestimmten Architektur. Schon bei überschlägiger Betrachtung der bestehenden Einzelhandelsstandorte (Edeka LH, Aldi LH, Edeka SR, Aldi SR, Darley-Park, Netto, Lidl, Rathmer+Euronics) wird offenkundig, dass keine entsprechenden Optionen / Flächenverfügbarkeiten bestehen oder stadtstrukturell keine Vorteile zu erkennen sind.
 Mit mindestens gleichem Gewicht liegt die Synergie aber auch in den benötigten Miet-Einnahmen, bei denen in der Gesamtbetrachtung die höheren Erlöse des Einzelhandels die niedrigeren des Kinos ausgleichen sollen. Bei einem existierenden Einzelhandelsmarkt ist hingegen keinerlei Motivation zu erkennen, warum er seine Einnahmesituation durch Quersubventionierung für ein Kino schmälern sollte.
- 2) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Stadtfeld II" lassen das aufgezeigte Vorhaben uneingeschränkt zu. Er setzt das Grundstück bereits seit Beginn (Satzungsbeschluss 2/2002, 28 Ja, 2 Enthaltungen) als Kerngebiet, die nördlich davon gelegenen als Allgemeines Wohngebiet fest. Die östlich davon gelegene Wohnbebauung ist hingegen erst wesentlich später durch Umwandlung der seinerzeitigen Grünfläche zulässig geworden (5. Änderung, Nov. 2011). Somit ist für die Anwohner seit jeher die Ansiedlung eines Betriebes, der der Kerngebietskategorie entspricht, absehbar gewesen und keinesfalls ein überraschendes Ereignis.
- Das im KEPS beschlossene zweistufige Änderungsverfahren kann sich ohne weiteres über ein Jahr und länger erstrecken. Falls sich in der Zwischenzeit – in Addition zu dem ebenfalls ins Auge gefassten Bieterverfahren zur Grundstücksvergabe – der Investor zurückzieht, verbliebe mit der vom KEPS gewünschten Detaillierung auf das konkrete Vorhaben eine Bindung, die für die Folgejahre wieder eine hohe Inflexibilität bedeuten würde.
- Die rechtlich geschützten nachbarschaftlichen Belange (auch bspw. zu Abstandsflächen etc.) werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)**Umgebung (unmaßstäblich)****Ausschnitt BPlan (unmaßstäblich)****Luftbild (unmaßstäblich)**

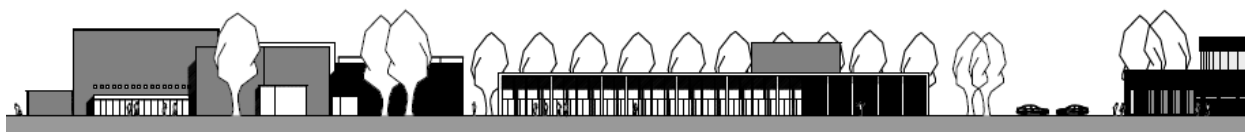
Lageplan des Vorhabens (unmaßstäblich)



Gebäude-Simulation

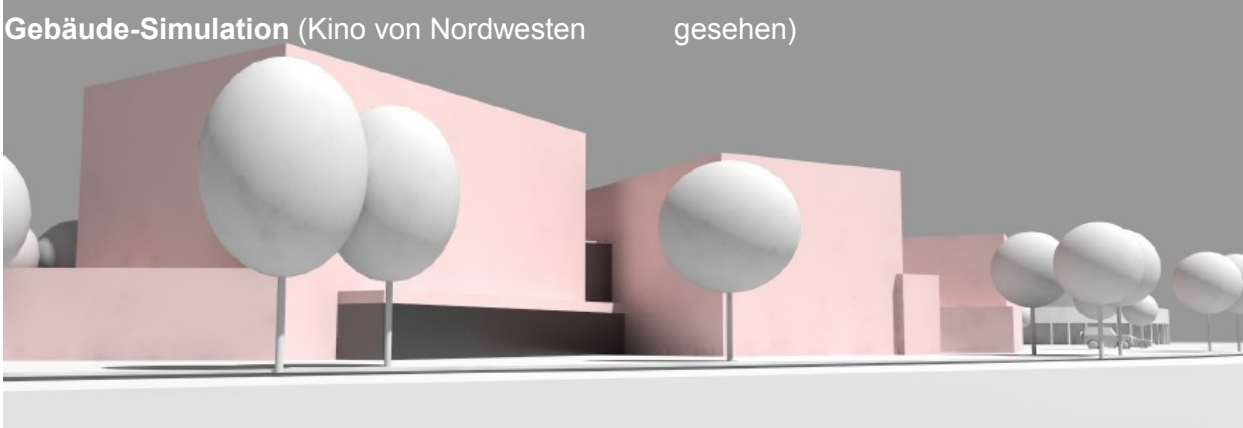


Ansicht von der B 235 aus

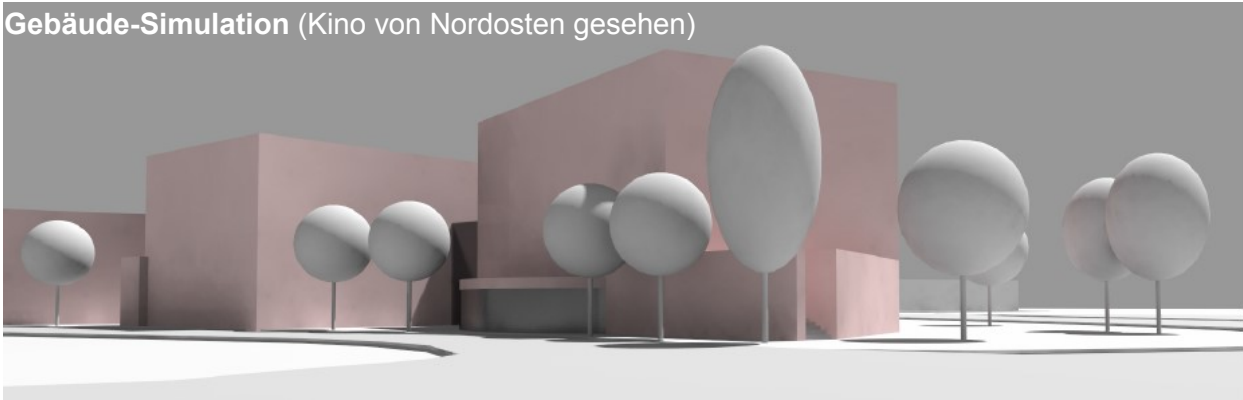


Gebäude-Simulation (Kino von Nordwesten

gesehen)



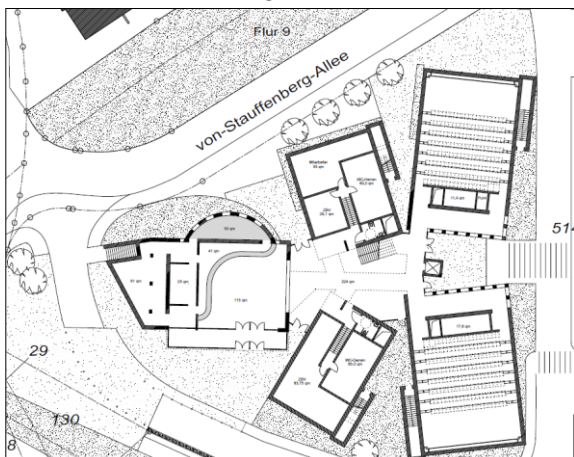
Gebäude-Simulation (Kino von Nordosten gesehen)



Gebäude-Simulation (REWE von Südwesten gesehen)



Kino Grundriss Erdgeschoss



Kino Grundriss Obergeschoss

