



<b>Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 30.06.2016</b> Nr. 6 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/446/2016		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		13.06.2016
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	30.06.2016		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Antrag Bündnis 90/Die Grünen: Entwicklung Ostwall-Janackergärten-Konrad-Adenauer-Straße**

**I. Beschlussvorschlag:**

- je nach Beratung -

**II. Rechtsgrundlage:**

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

**III. Sachverhalt:**

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wünscht Informationen zur planungsrechtlichen sowie zur eigentumsrechtlichen Situation im Bereich Ostwall, Janackergärten und Konrad-Adenauer-Straße. Zum besseren Verständnis der folgenden textlichen Erläuterungen wird vor allem auf die angehängten Grafiken verwiesen.

**Flächennutzungsplan**

Der seit dem Jahr 2004 geltende FNP stellt – wie auch bereits seit 1981 der Vorgängerplan – den gesamten Bereich zwischen dem Ostwall und der B 235 als Baufläche dar, differenziert in Kerngebiet MK, Mischgebiet MI, Gemeinbedarfsfläche, Wohnbaufläche, Sonderbaufläche.

**Bebauungspläne**

Die Abgrenzung der Bebauungsplan-Geltungsbereiche "Wilhelmstraße-Ostwall", "Mühlenstraße/ B 235", "Janackerstiege", "Stadtfeld" und "Stadtfeld II" sind der Übersichtskarte zu entnehmen. Aus den Festsetzungen dieser Bebauungspläne ergeben sich die planungsrechtlichen Zulässigkeiten.

Die Bebaubarkeit derjenigen Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen ergibt sich aus § 34 BauGB ("unbeplanter Innenbereich"). Dieser regelt in seinem Absatz 1 *"Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."*

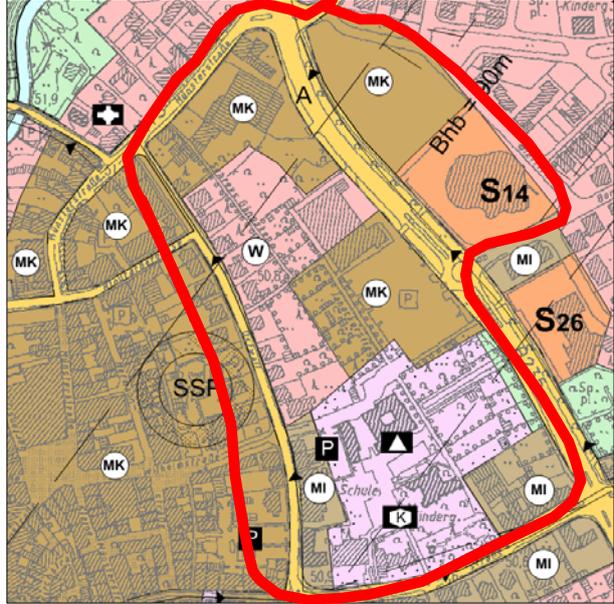
**die Vorhaben** und ihr planungsrechtlicher Status **im einzelnen** (siehe Lageplan)

1. „**Kinoprojekt**“ nördlich des Kaufhauses Bruno Kleine  
BPlan "Stadtfeld": Kerngebiet ohne Nutzungseinschränkungen  
Baugenehmigung für Euronics-Markt ist erteilt gewesen
2. Grundstücksgeschäfte zwischen der Kirchengemeinde St. Felizitas und der Firma **Stroetmann**  
unbeplanter Innenbereich; unmittelbarem Anbau steht bereits das im BPlan verankerte  
Gehrecht entlang der südwestlichen EDEKA-Seite für die Allgemeinheit Richtung Münsterstraße  
/ Dänisches Bettenlager entgegen; kein Baufenster
3. Bemühungen der Stadt zur Verlagerung des Reifenhandels **Darley**  
unbeplanter Innenbereich; die Verlagerungs-Vereinbarung im Zusammenhang mit der  
11. BPlan-Änderung Wieschebrink stockt
4. Leerstand des alten Gasthauses **Pals**  
unbeplanter Innenbereich; eine Abrissgenehmigung für das marode Gebäude  
(Verkehrssicherungspflicht; wg. Schimmelbefall Zugang nur mit Schutz) ist erteilt, der Abriss soll  
ab August erfolgen, anschließend zunächst Grün-Einsaat;  
aktuell steht keine Nachfolgenutzung an
5. **Leistungssporthallen-Bau**  
BPlan "Mühlenstraße / B 235": gestaffelt Kerngebiet MK, Gemeinbedarfsfläche, Mischgebiet MI  
konkretisierende Planung für die Leistungssporthalle ist in Arbeit
6. **Parkraumbedarf** für den im Bau befindlichen Gesundheits-Campus  
**provis. Stellplatz** rückwärtig der ehemaligen Kinderarztpraxis (vgl. auch FB 3/ 180/2015)  
unbeplanter Innenbereich; gem. § 1 BauO NRW nicht baugenehmigungspflichtig, im  
Haushaltsplan 2016 für das Jahr 2017 eine Verpflichtungsermächtigung eingeplant  
**Parkhaus / Parkdeck**: die Stadtverwaltung steht hierzu in laufenden Gesprächen mit  
Betreibern, Investoren, Grundstückseigentümern
7. Zukunft des Gebäudes der **ehemaligen Kinderarztpraxis** am Ostwall, derzeit als Unterkunft für  
Flüchtlinge genutzt  
unbeplanter Innenbereich; das Gebäude ist aktuell genutzt, zugleich hat es gemäß ISEK als  
Potentialfläche eine wichtige Position an der Achse "Burg Lüdinghausen – Marktplatz –  
Wilhelmstraße – Ostwall – Konrad Adenauer-Straße; hier ist bspw. im Erdgeschoss  
Einzelhandel, Büro etc., im Obergeschoss Wohnen, Büro etc. naheliegend
8. Kindergartenprovisorium („**Rote Villa**“)  
BPlan "Stadtfeld II"  
momentan wird er noch um zwei Gruppen ergänzt,  
nach Fertigstellung des Kindergartens am Standort "Höckenkamp-Nord" (geplant für August  
2017) soll das Provisorium ersatzlos entfallen
9. (ergänzt:) **Büro- und Geschäftshaus**  
BPlan "Mühlenstraße / B 235": Büro- und Geschäftshaus (kein Wohnen), zweigeschossig mit  
Staffelgeschoss, der Leistungssporthalle vorgelagert  
aktuell ist keine Realisierungsabsicht bekannt

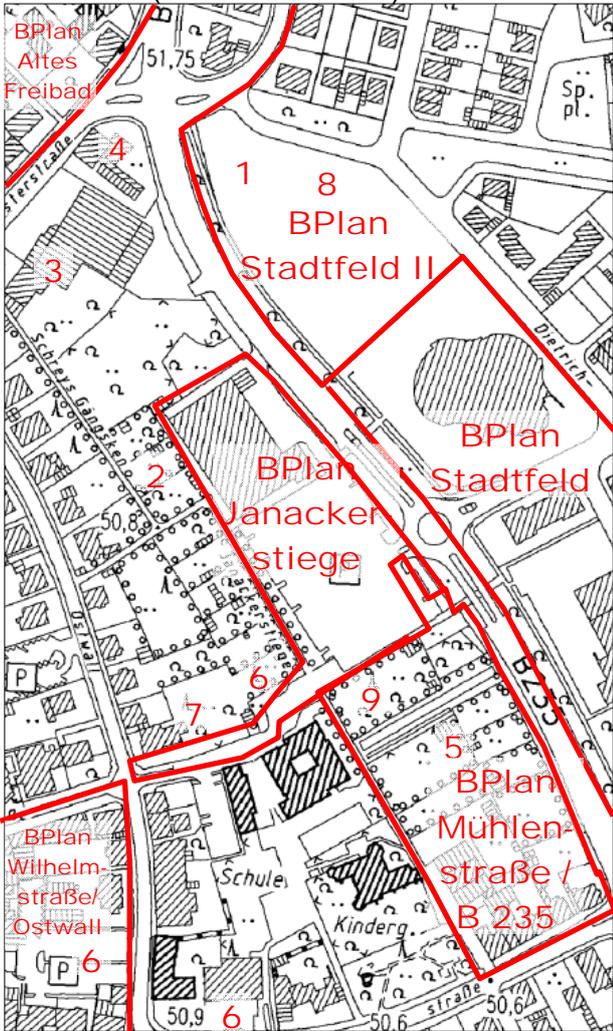
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Ausschnitt FNP (nicht maßstäblich)



Übersicht (nicht maßstäblich)



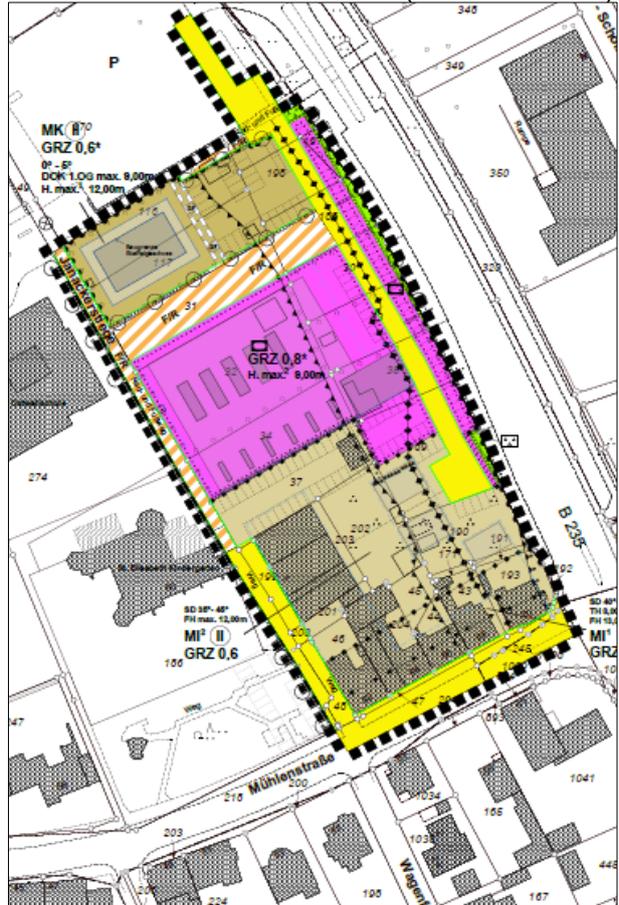
Luftbild (nicht maßstäblich)



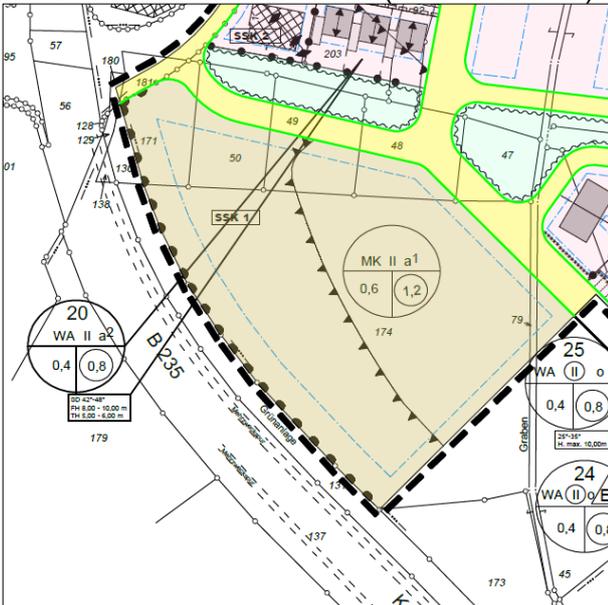
**BPlan Janackerstiege (unmaßstäblich)**



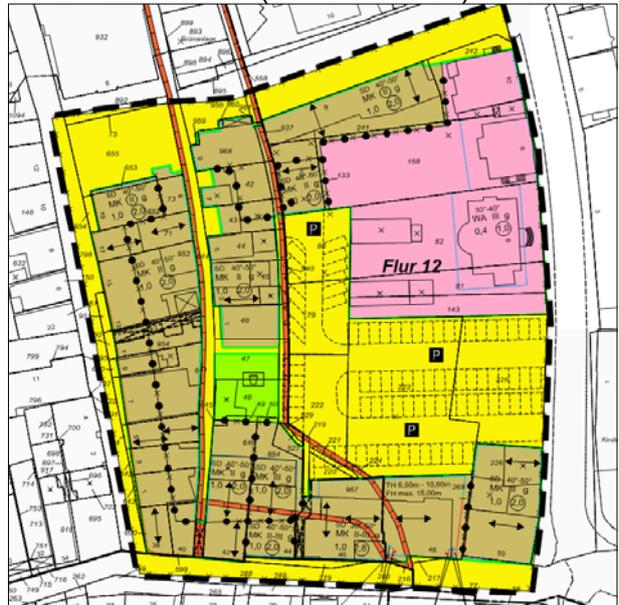
**BPlan Mühlenstraße / B 235 (unmaßstäblich)**



**Ausschnitt  
BPlan Mühlenstr. / Ostwall (unmaßstäblich)**



**Ausschnitt  
BPlan Stadtfeld II (unmaßstäblich)**



Eigentümer-Übersicht (anonymisiert)

