



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 27.09.2016		öffentlich		
Nr. 7 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/478/2016		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 25.08.2016		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II		
Der Bürgermeister				
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	27.09.2016		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Entwicklung Ostwall-Janackergärten-Konrad-Adenauer-Straße

I. Beschlussvorschlag:

- Dem Ausschuss zur Kenntnis. -

II. Rechtsgrundlage:

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

III. Sachverhalt:

Die von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen gewünschten Informationen zur planungsrechtlichen sowie zur eigentumsrechtlichen Situation im Bereich Ostwall, Janackergärten und Konrad-Adenauer-Straße sind in der vergangenen KEPS-Sitzung am 30.6.2016 (FB 3/446/2016) aufgezeigt und beraten worden. Die Fraktionen hatten sich verständigt, intern über das weitere Vorgehen zu beraten.

Zum besseren Verständnis der folgenden textlichen Erläuterungen wird erneut 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 dort. 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*

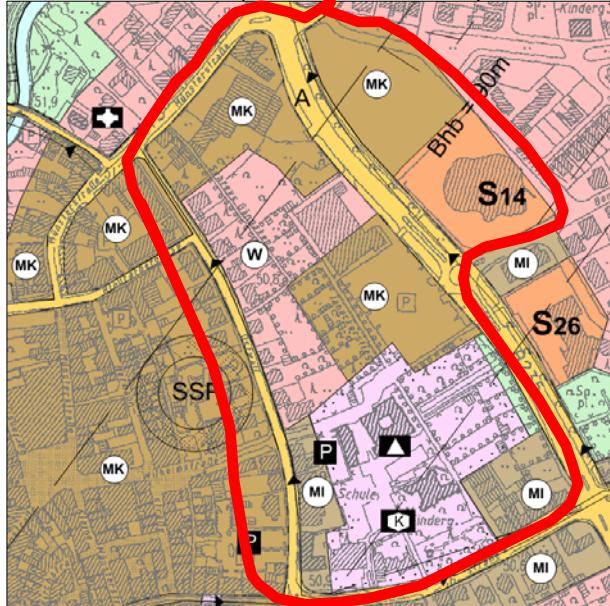
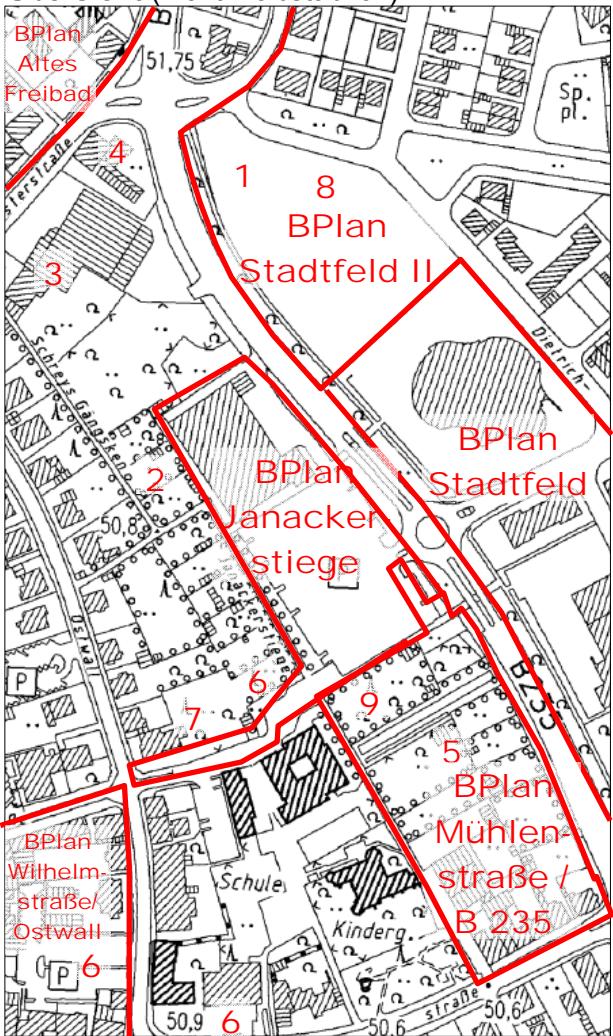
gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

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

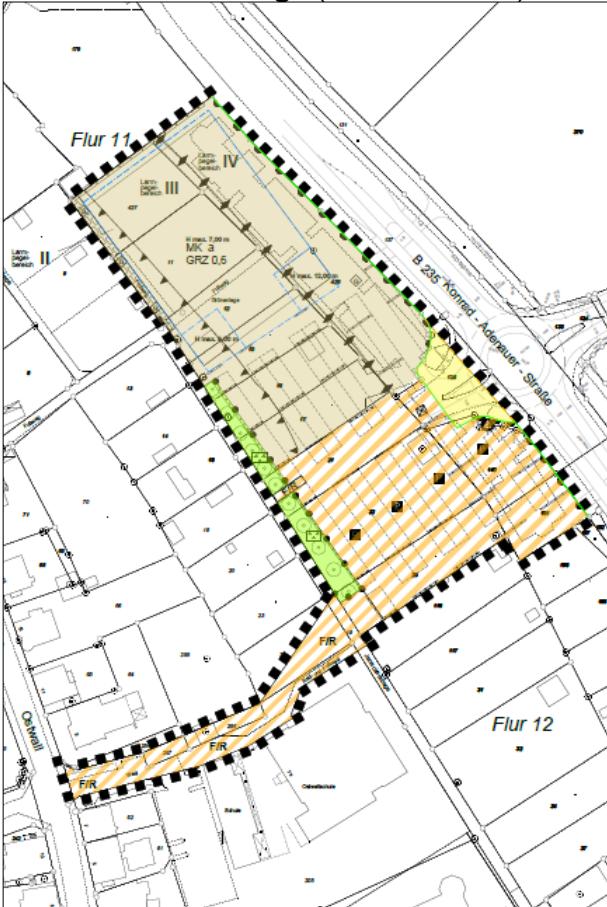
1. „Kinoprojekt“ nördlich des Kaufhauses Bruno Kleine
BPlan "Stadtfeld": Kerngebiet ohne Nutzungseinschränkungen
die Baugenehmigung für einen Euronics-Markt ist bereits erteilt gewesen
2. Grundstück Kirchengemeinde St. Felizitas / Firma **Stroetmann**
unbeplanter Innenbereich; einem unmittelbaren Anbau steht bereits das im BPlan verankerte Gehrecht entlang der südwestlichen EDEKA-Seite für die Allgemeinheit Richtung Münsterstraße / Dänisches Bettenlager entgegen;
eine Ausweitung des bisherigen Gebäudes würde ein Bauleitplanverfahren erfordern
3. Bemühungen der Stadt zur Verlagerung des Reifenhändels **Darley**
unbeplanter Innenbereich; der Eigentümer hatte seinerzeit im Zusammenhang mit der 11. BPlan-Änderung Wieschebrink eine Verlagerung angekündigt, hier ist allerdings aktuell kein Interessensaustausch absehbar
4. altes Gasthaus **Pals**
unbeplanter Innenbereich; das Gebäude ist wegen Baufälligkeit im Sommer abgerissen worden
aktuell steht keine Nachfolgenutzung an; eine künftige Bebauung sollte an diesem Stadt-Eingang einen prägnanten Baukörper platzieren,
es sollte möglichst eine mit dem Nachbarstandort "Dänischen Bettenlager" korrespondierende Lösung gefunden werden, eine gemeinsame Lösung dort ist allerdings offen
5. **Bau für dem Schul-, Vereins- und Leistungssport**
BPlan "Mühlenstraße / B 235": gestaffelt Kerngebiet MK, Gemeinbedarfsfläche, Mischgebiet MI
für die Leistungssporthalle wird aktuell der Bauantrag vorbereitet
südlich der Leistungssporthalle beläßt der Bebauungsplan noch Potential für eine MI-Bebauung
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 ist 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, eine Neubebauung müsste die städtebauliche Prägung der Bebauung des Umfelds aufgreifen und eine Gelenkfunktion übernehmen
8. Kindergartenprovisorium („**Rote Villa**“)
BPlan "Stadtfeld II"
die Kindergartenmodule sind aktuell um zwei Gruppen ergänzt worden,
nach Fertigstellung des Kindergartens am Standort "Höckenkamp-Nord" (geplant für August 2017) soll das Provisorium ersatzlos entfallen

9. **Büro- und Geschäftshaus** südlich des EDEKA-Parkplatzes
BPlan "Mühlenstraße / B 235": Büro- und Geschäftshaus (kein Wohnen), zweigeschossig mit Staffelgeschoss, der Halle für Schul-, Verein- und Leistungssport vorgelagert
aktuell ist keine Realisierungsabsicht bekannt

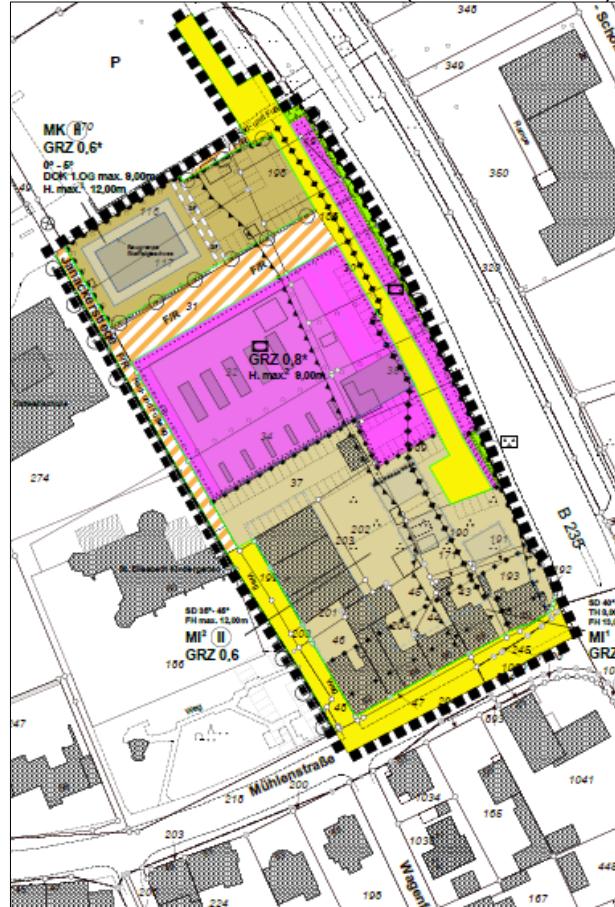
Die Vielzahl der verschiedenen denkbaren Entwicklungs-Bausteine verdeutlicht nach Auffassung der Verwaltung, dass zahlreiche (z.T. noch unbekannte) Faktoren und verschiedene (private) Akteure Einfluss nehmen, so dass eine vorab-Fixierung durch starre BPlan-Festsetzungen wenig sinnvoll wäre.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)**Ausschnitt FNP (nicht maßstäblich)****Übersicht (nicht maßstäblich)****Luftbild (nicht maßstäblich)**

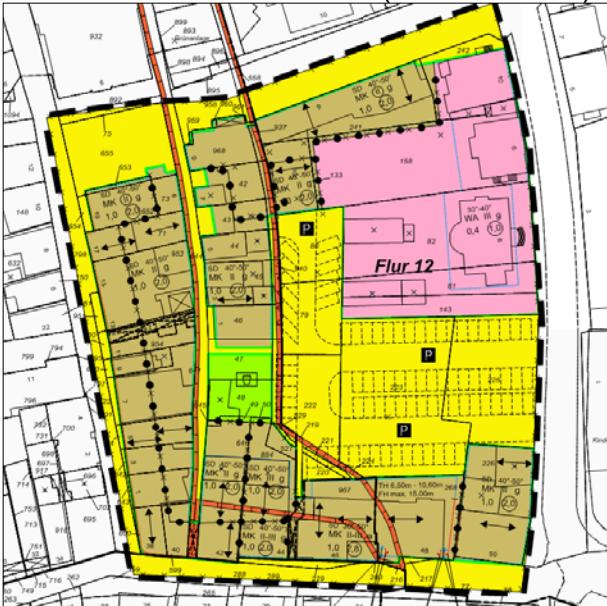
BPlan Janackerstiege (unmaßstäblich)



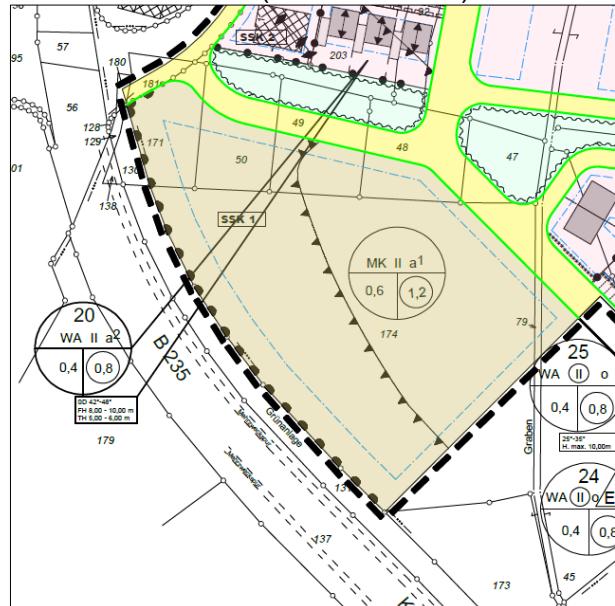
BPlan Mühlenstraße / B 235 (unmaßstäblich)



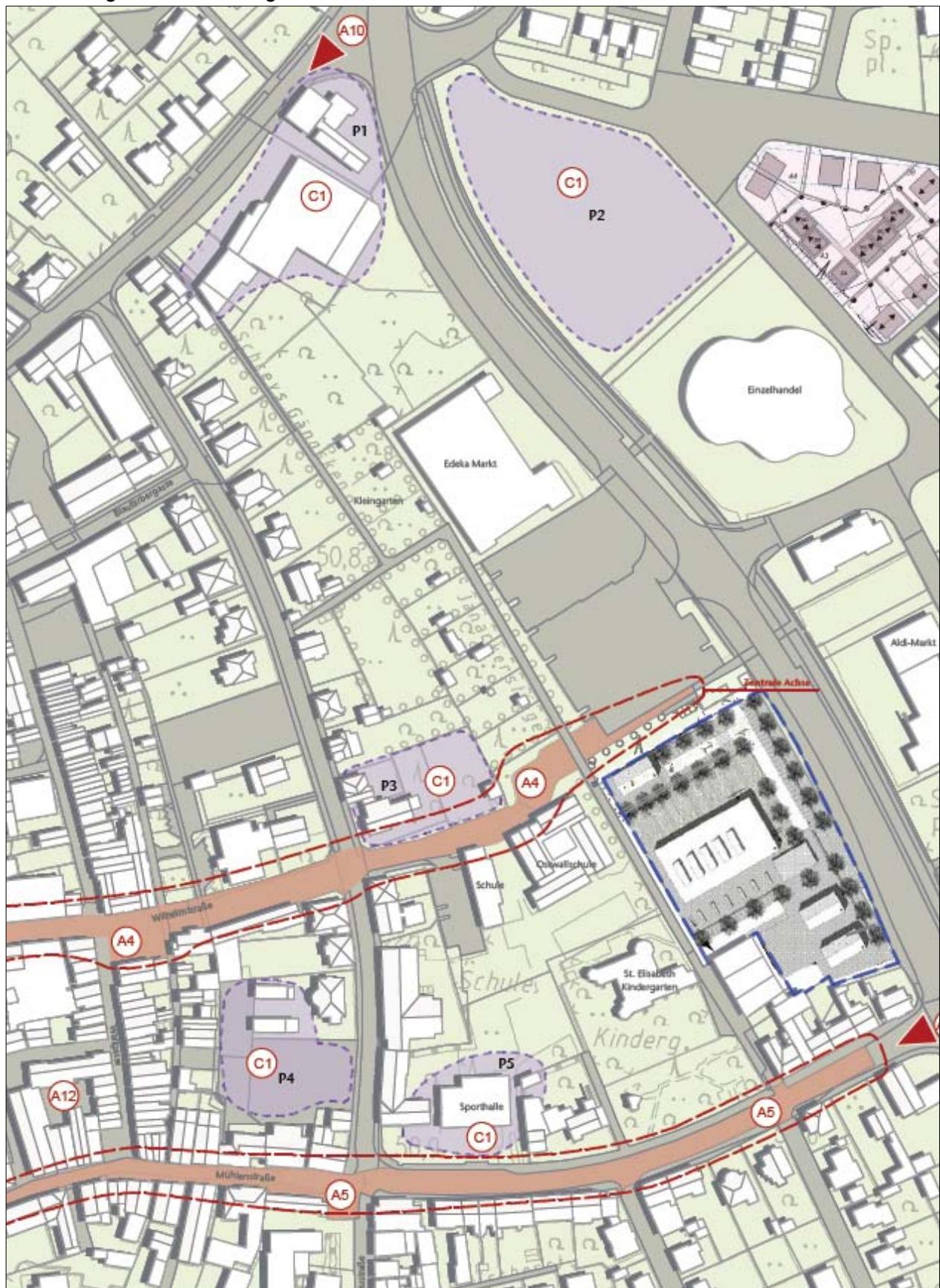
Ausschnitt **BPlan Mühlenstr. / Ostwall** (unmaßstäblich)



Ausschnitt **BPlan Stadtfeld II** (unmaßstäblich)



Darstellung der Entwicklungsbausteine im ISEK



Eigentümer-Übersicht (anonymisiert)

