



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 30.06.2016 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	
Beratungsfolge:				
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.*"

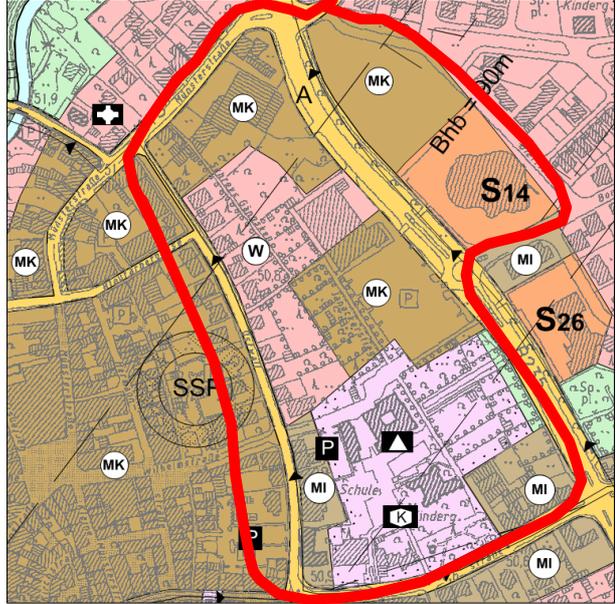
die Vorhaben und ihr planungsrechtlicher Status **im einzelnen** (siehe Lageplan)

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

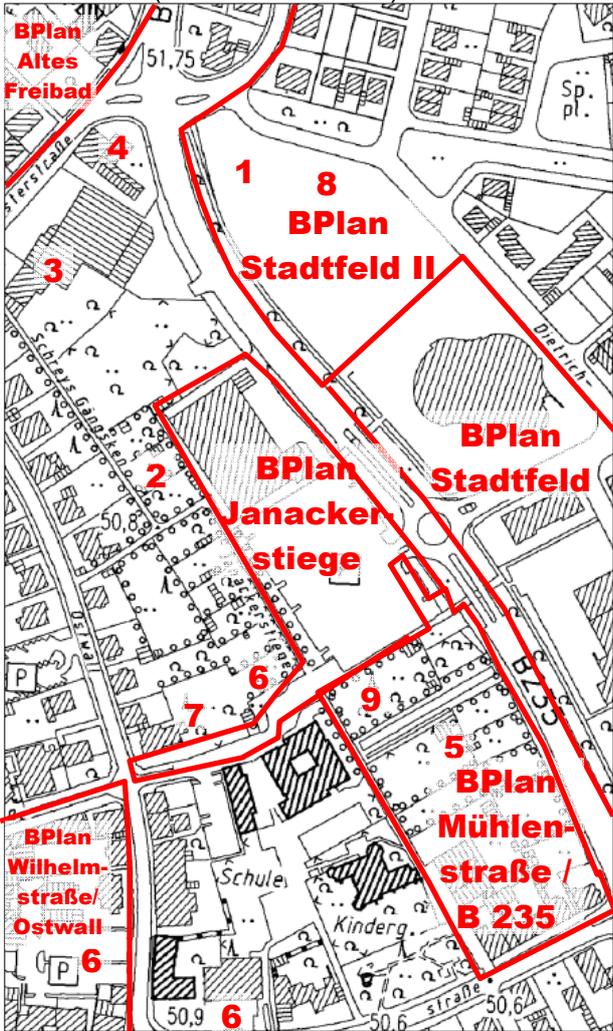
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Ausschnitt FNP (nicht maßstäblich)



Übersicht (nicht maßstäblich)



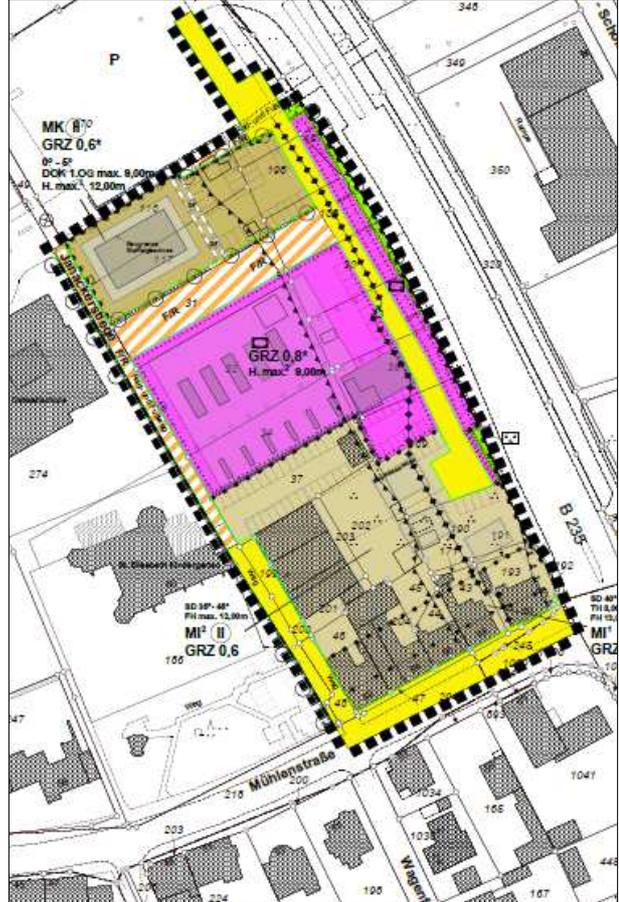
Luftbild (nicht maßstäblich)



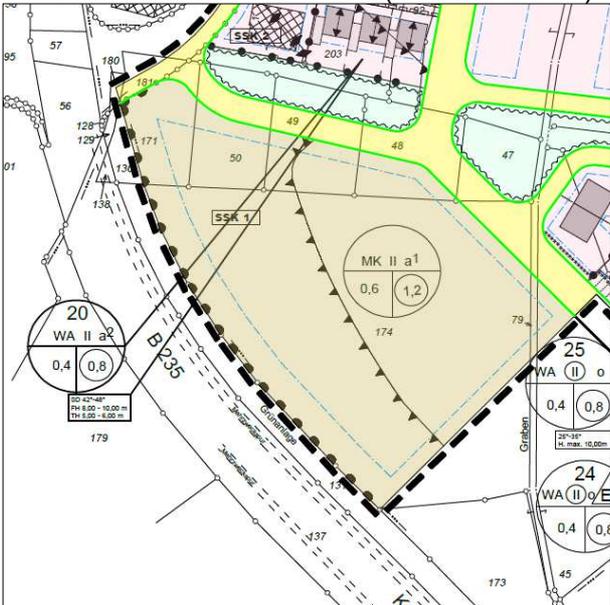
BPlan Janackerstiege (unmaßstäblich)



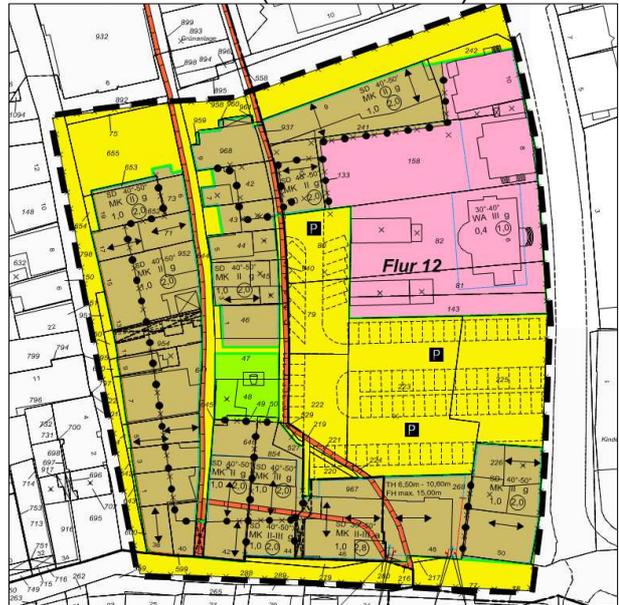
BPlan Mühlenstraße / B 235 (unmaßstäblich)



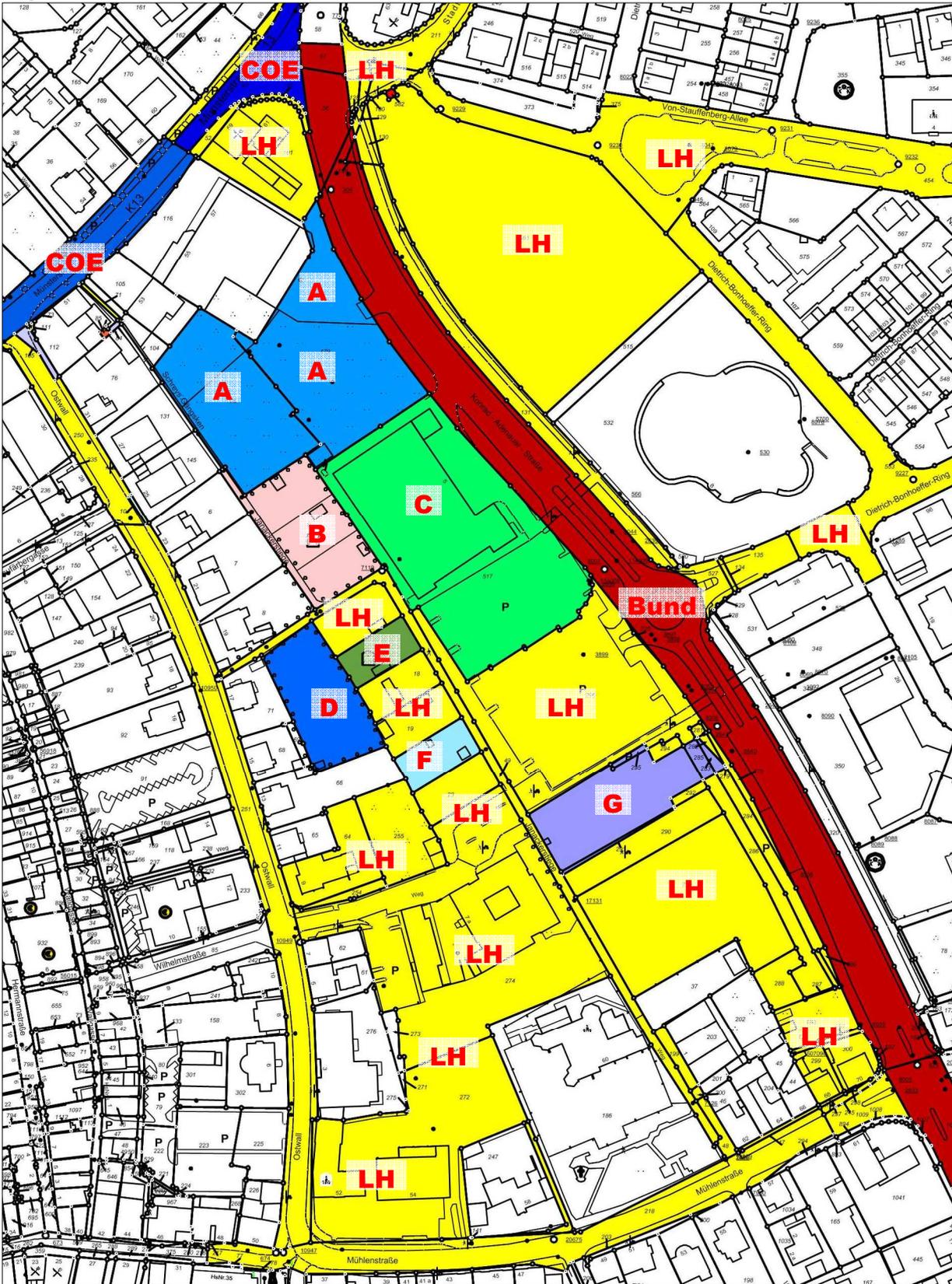
Ausschnitt BPlan Mühlenstr. / Ostwall (unmaßstäblich)



Ausschnitt BPlan Stadtfeld II (unmaßstäblich)



Eigentümer-Übersicht (anonymisiert)





Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 27.09.2016 Nr. 7 der TO	öffentlich			
	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 unmittelbarem 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 Reifenhandels **Darley**
unbeplanter Innenbereich; der Eigentümer hatte seinerzeit im Zusammenhang mit der 11. BPlan-Änderung Wieschebrink eine Verlagerung angekündigt, hier ist allerdings aktuell kein Interessensausgleich 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

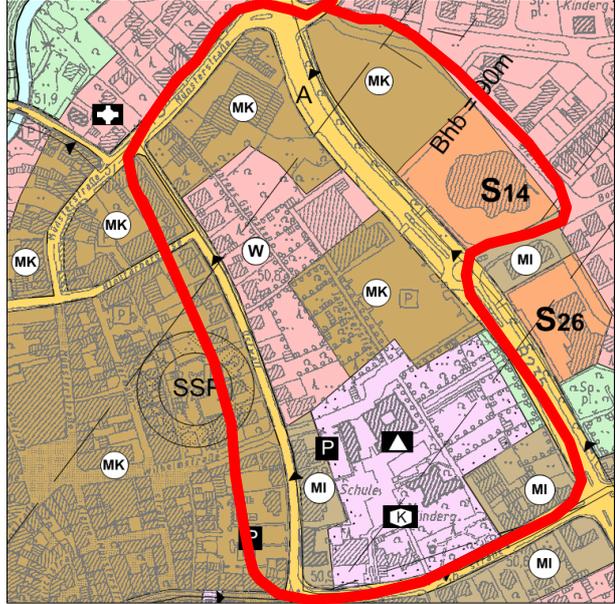
9. **Büro- und Geschäftshaus** südlich des EDEKA-Parkplatzes
BPlan "Mühlenstraße / B 235": Büro- und Geschäftshaus (kein Wohnen), zweigeschossig mit Staffelgeschoss, der Halle für Schul-, Verein- und Leistungssport vorgelagert
aktuell ist keine Realisierungsabsicht bekannt

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

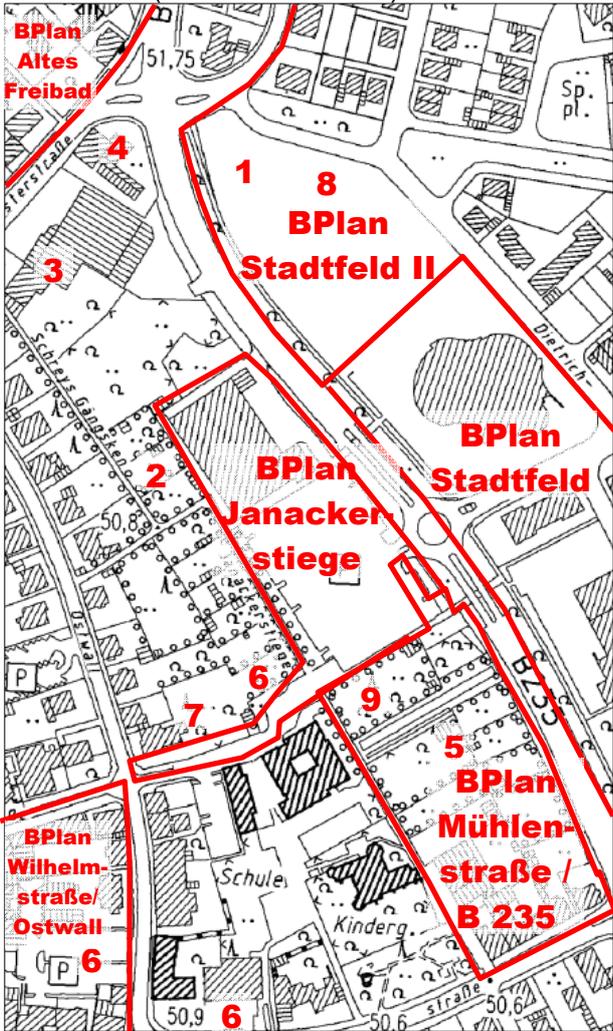
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Ausschnitt FNP (nicht maßstäblich)



Übersicht (nicht maßstäblich)



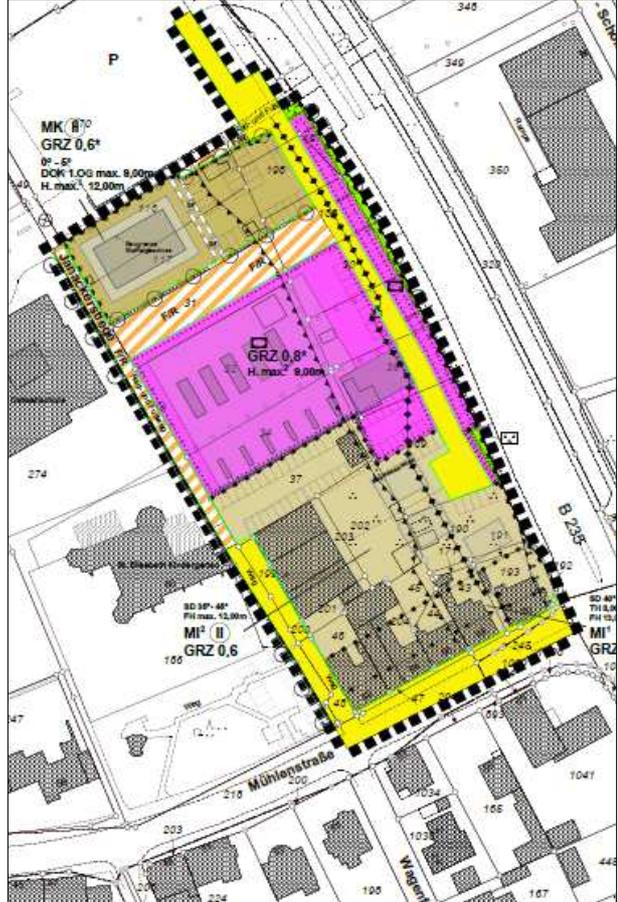
Luftbild (nicht maßstäblich)



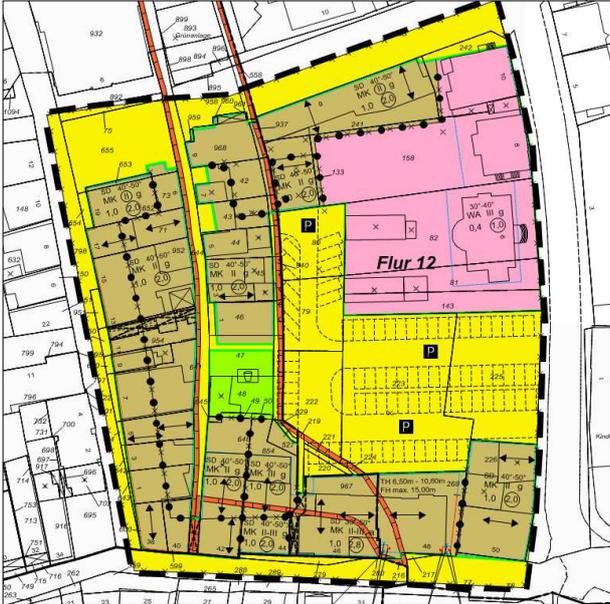
BPlan Janackerstiege (unmaßstäblich)



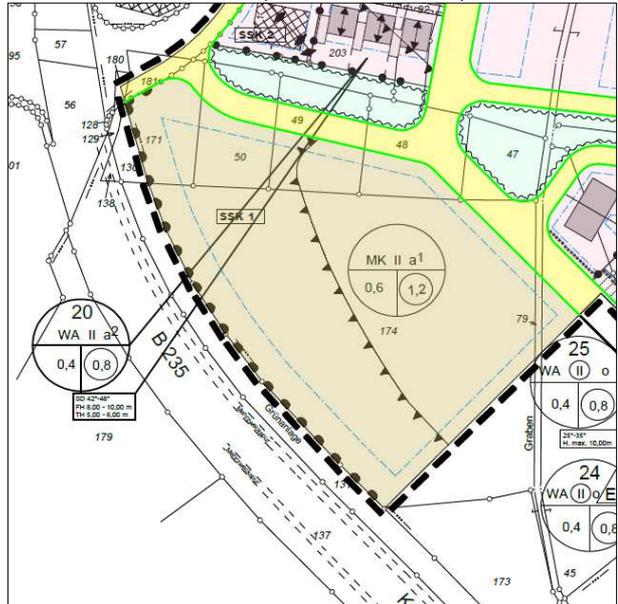
BPlan Mühlenstraße / B 235 (unmaßstäblich)



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



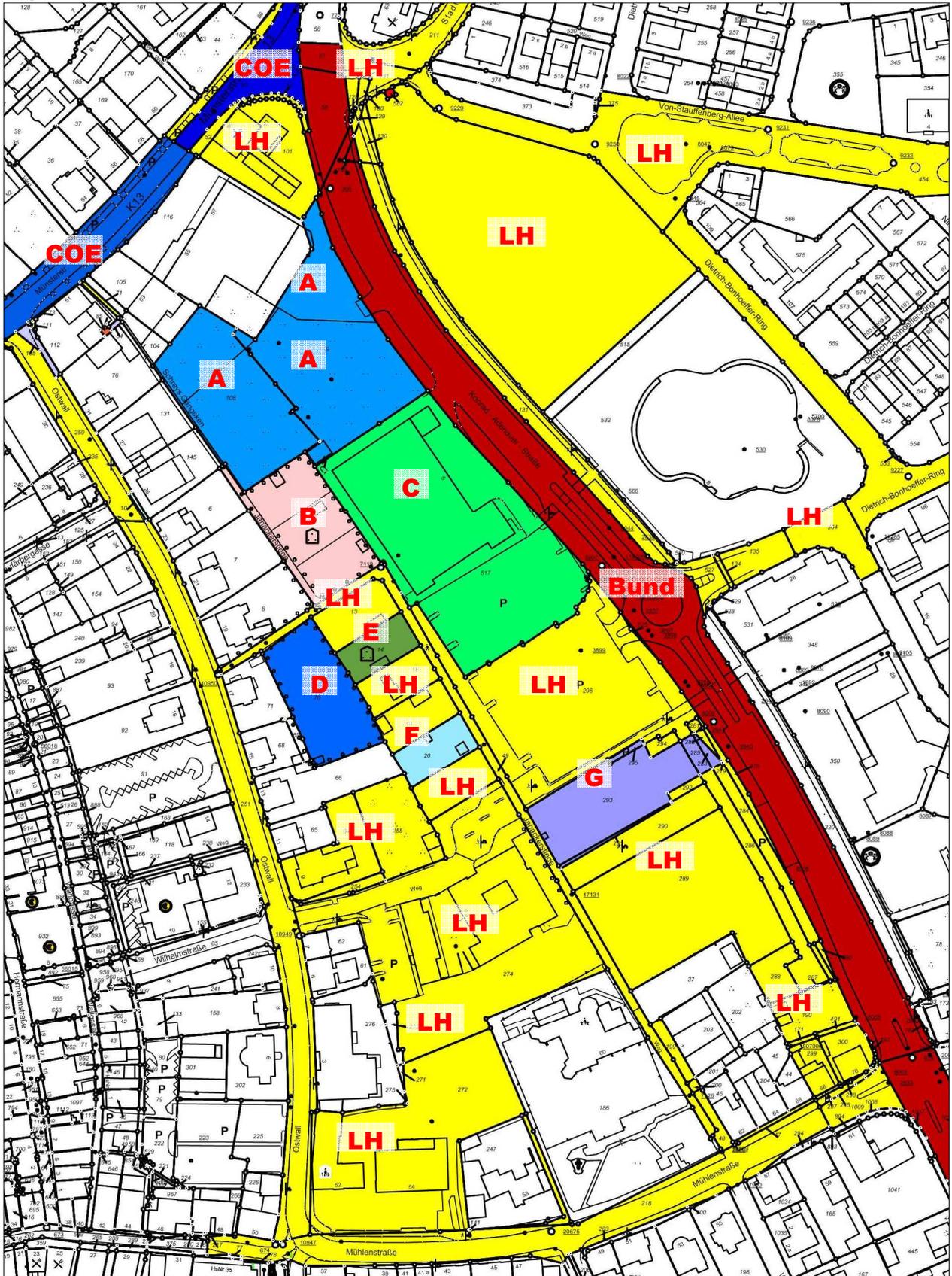
**Ausschnitt
BPlan Stadtfeld II (unmaßstäblich)**



Darstellung der Entwicklungsbausteine im ISEK



Eigentümer-Übersicht (anonymisiert)





Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 04.04.2017	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/579/2017			
Nr. 1 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen			Datum: 24.01.2017
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	04.04.2017		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

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 Entwicklung des Bereiches zwischen der Straße Ostwall und der B 235 Konrad-Adenauer-Straße ist seit 1998 bereits etliche Male Inhalt der Beratungen im seinerzeitigen Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Planung und Sanierung (WPS), im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) und im KEPS gewesen.

Inhaltlich wird auf die Vorlagen

- 3/446/2016
- 3/478/2016

verwiesen.

Der KEPS hat den Wunsch geäußert, dass das Thema in der Sondersitzung als Workshop beraten wird und hat am 16.3. folgenden Beschluss gefasst:

"Die Fraktionen können Experten benennen, die sich auf Basis der KEPS-Beratungsergebnisse von Juni und September und der Informationen der Verwaltungsvorlagen grundlegend die im seinerzeitigen Fraktionsantrag benannten Punkte befassen und dazu am SonderKEPS teilzunehmen. Die Gesamtkosten für die Aufwandsentschädigungen sollen den Betrag von insgesamt 2.500 Euro nicht übersteigen."

Die angehängte Grundkarte und das Luftbild sollen helfen, die räumlichen Bezüge zu verorten.

Luftbild (nicht maßstäblich)

