



<b>Stadtrat</b> <b>am 08.06.2017</b>		öffentlich		
Nr. 7 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/622/2017		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 22.05.2017		
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	18.05.2017		Vorberatung	
Stadtrat	08.06.2017		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Fraktionsantrag SPD, UWG, Grüne: städtebauliche Konzeption und planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung zwischen Ostwall und Konrad-Adenauer-Straße**

**I. Beschlussvorschlag gem. KEPS-Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen und einen Entwurf in einer der nächsten Sitzungen des KEPS vorzustellen.

Der Plan soll

- die Sicherung des verbliebenen Grünzugs der Janackergärten planerisch sichern und weiterentwickeln
- die Erweiterung und Weiterentwicklung des EDEKA-Marktes ermöglichen
- Flächen für den Mietwohnungsbau ausweisen, um insbesondere preiswertes Wohnen zu ermöglichen.

*Abstimmungsergebnis KEPS 18.5.2017:* JA: 9

NEIN: 8

Enthaltungen: 0

**II. Rechtsgrundlage:**

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

**III. Sachverhalt:**

Die Fraktionen von SPD, UWG und GRÜNE haben beantragt, das im Betreff aufgeführte Thema auf die Tagesordnung zu setzen.

*Ergänzend ist am 17.5. der oben wiedergegebene Beschlussvorschlag zugemailt worden, welcher am 18.5.2017 vom KEPS beschlossen wurde. Der von der Verwaltung formulierte Vorschlag "Eine derzeitige weitere Überplanung sollte nicht erfolgen." hatte keine Mehrheit im KEPS gefunden.*

Die von der Verwaltung erstellte Übersichtskarte zeige, dass ein Großteil dieser Fläche nicht durch einen Bebauungsplan erfasst ist. Aus Sicht der o.g. Fraktionen solle die Stadt für dieses Areal klare Entwicklungsziele formulieren und daran anschließend entsprechende Planungsausweisungen

vornehmen. So ließe sich die Ernsthaftigkeit und Verbindlichkeit gegenüber der Öffentlichkeit und den Grundstückseigentümern am besten dokumentieren.

Folgende Gesichtspunkte sollten sich in der planerischen Ausweisung widerspiegeln:

1. Entwicklung des EDEKA
2. Sicherung der verbliebenen zentralen Gartenparzellen als Grünzug
3. Ausweisung von Flächen, die preisgünstige Mietwohnungen ermöglichen

Die Abgrenzung des bzw. der aufzustellenden Bebauungspläne solle in Abhängigkeit vom Diskussionsergebnis von der Verwaltung erarbeitet und in einer der darauffolgenden Sitzungen vorgestellt werden.

### **Bebauungspläne**

Die Abgrenzung der Bebauungsplan-Geltungsbereiche sind der Übersichtskarte zu entnehmen. Daraus ergeben sich die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für

- den EDEKA-Markt in seinen vorhandenen Abmessungen
- den vorgelagerten EDEKA-Parkplatz und den städtischen Parkplatz
- den westlichen Grünkeil

im Bebauungsplan "Janackerstiege" und für

- die städtische Leistungssporthalle
- ein privates Geschäfts- und Bürogebäude nördlich vorgelagert
- eine Mischgebietsbebauung rückwärtig der Mühlenstraße auf städtischen und privaten Grundstücken, die aus der Umlegung hervorgegangen sind (auf dem städtischen Grundstück ist die Schaffung bezahlbaren Wohnraums vorgesehen)

im Bebauungsplan "Mühlenstraße / B 235".

Folglich müssten – gemäß des Antrags –

- der bislang unbeplant verbliebene Südwesten (hpts. Ostwallgrundschule, ehem. Kolpinghaus, Elisabethkindergarten, Alte Ostwall-Grundschule, Alte Ostwallturnhalle und ehemaliger Friedhof)
- der bislang unbeplant verbliebene Nordwesten und Norden (hpts. Dänisches Bettenlager, Reifen Darley, ehem. Pals entlang der Münsterstraße, vorhandene z.T. auch gediegene Wohn- / Dienstleisterbebauung entlang des Ostwalls, die Grünbereiche westlich und nördlich des EDEKA)

mit Bebauungsplänen überdeckt werden, die eindeutige Zulässigkeiten treffen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vorweg in seinen Grundsätzen zur Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 3:

"Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, *sobald* und *soweit* es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden."

Die Stadt als Satzungsgeber ist somit auch lediglich dann zur Aufstellung von Bebauungsplänen ermächtigt, wenn es etwas konkret zu regeln gibt, das die Einschränkung der Verfügungsbereitschaft der privaten Eigentümer über ihre Grundstücke rechtfertigt. Es müssen also hinreichende Zielvorstellungen vorliegen.

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.

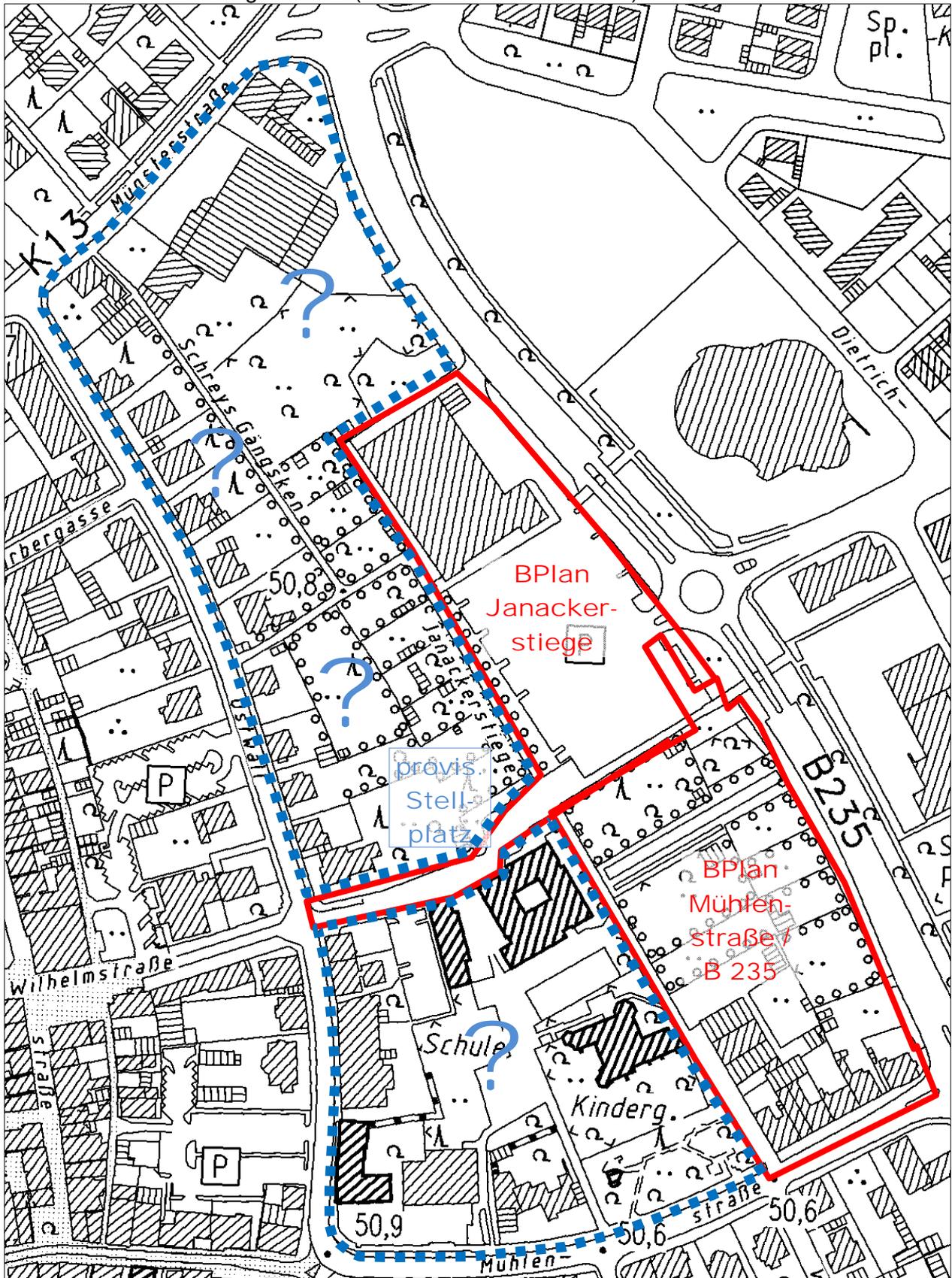
Soweit aber der KEPS die Aufstellung von Bebauungsplan für ratsam hält, wird um Hinweise zu einer Verortung gebeten, *wo konkret* nach seiner Sicht

- die Entwicklungsrichtung des EDEKA (*nach Westen oder Norden oder gar nicht?*)
- die Sicherung der verbliebenen (*abzüglich einer EDEKA-Erweiterung?*) zentralen Gartenparzellen als Grünzug
- die Ausweisung von Flächen, die preisgünstige Mietwohnungen (*über die vorgesehene städtische Maßnahme hinter der Mühlenstraße 70 (siehe Vorlage 3/515/2016) hinaus?*) ermöglichen

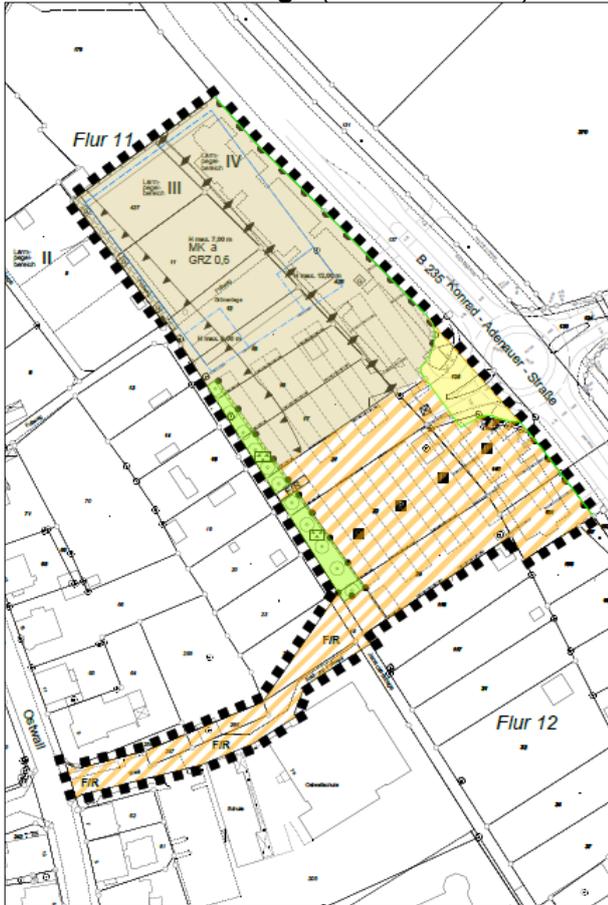
erfolgen soll.

Übersicht BPlan-Geltungsbereiche(nicht

3  
maßstäblich)



BPlan Janackerstiege (unmaßstäblich)



BPlan Mühlenstraße / B 235 (unmaßstäblich)

