



Stadtrat am 17.12.2020		öffentlich		
Nr. 9 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/321/2020		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		01.12.2020
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	10.12.2020		Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2020		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Münsterstraße-West", 1. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Entlang der Straße „Borg“ und in nördlicher Stadtkernlage befindet sich eine private Stellplatzanlage. Der Eigentümer des Grundstückes plant eine hochbauliche Entwicklung der Fläche. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes und der präsenten Stadtlage, wurde der Architekt Herr Ellermann damit beauftragt, eine Entwicklungsstudie für das in Rede stehende Grundstück sowie die angrenzenden innerstädtischen (Frei-)Flächen zu erstellen. Dabei wurden unter anderem städtische als auch drei weitere private Grundstücke mit in die Überlegung aufgenommen. Zur Konsensbildung der Planung wurde das Gespräch mit den betroffenen Anliegern und Anliegerinnen gesucht.

Im Ergebnis kann eine Entwicklung der Fläche zwischen der Gartenstraße, Borg und der Münsterstraße in mehreren Bauabschnitten erfolgen und teils mindergenutzte, innerstädtische Flächen können nachverdichtet werden. Für den Bogen entlang der Borg ist eine Blockrandbebauung vorgesehen, die den Straßenraum städtebaulich fasst. Das Bebauungskonzept greift die Zielvorstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) von 2014 auf, welches eine gestärkte Verbindung zwischen der Stadtlandschaft und der Innenstadt von Lüdinghausen vorsieht. Zwischen dem Zugangsbereich zur Stadtlandschaft auf Höhe des Steverhotels und dem Stadteingang an der Münsterstraße soll ein neues Band geschaffen werden. Dazu soll in der

Sichtachse von der Stadtlandschaft kommend eine neue Querung über die Borg eingerichtet werden. Die gebildete Achse wird entlang der Borg und geplanten Baustruktur zur Münsterstraße in die Altstadt weitergeführt. Unter Berücksichtigung des Bebauungsentwurfes wäre die Aufweitung des Straßenraumes um ca. 0,5 m möglich. Dies entspricht der Stärkung der fußläufigen Verbindung zwischen Park und Stadt.

Auf Höhe der neuen Querung wirft die geplante Blockrandbebauung eine Lücke auf und öffnet den Blick in den Innenhof. Der Innenhof ist heute durch private Gartenflächen geprägt. In einem späteren, potenziellen Bauabschnitt könnten diese Flächen über Punkthäuser mit einer wohnbaulichen Nutzung nachverdichtet werden.

Die Entwicklungsperspektiven von Herrn Ellermann wurden im Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 11.02.2020 vorgestellt.

Der aufgezeigte Entwicklungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“. Zur Umsetzung der Planung muss der Bebauungsplan geändert werden. Auf Antrag des Eigentümers der Stellplatzfläche, wurde im Rat am 11.07.2019 bereits ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffen. Der Geltungsbereich der Änderung umfasste lediglich das Grundstück des Antragsstellers. Hinsichtlich der aufgezeigten Entwicklungsperspektive, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes entlang der Straße Borg anzustreben. Die aktuell festgesetzte geschlossene Bauweise und Baulinie entlang der Borg widersprechen der aufgeworfenen Lückenbildung im Entwurfskonzept. Darüber hinaus ist die Geschossigkeit auf dem Eckgrundstück Borg / Münsterstraße im Sinne des Entwurfes auf vier Vollgeschosse zu ändern. Die maximale Gebäudehöhe bleibt aufrechterhalten.

Um den Bebauungsplan „Münsterstraße-West“ auf den aktuellen Stand der Digitalisierung und planungsrechtlichen Maßgaben (z. B. Höhenangaben in Metern auf Normalhöhennull NHN) zu bringen, soll der Geltungsbereich der 1. Änderung den gesamten Ursprungsplan einschließen. Die Festsetzungen werden übernommen und den heutigen Gegebenheiten angepasst. Änderungen des Ursprungsplanes finden lediglich im Bereich der Blockrandbebauung entlang der Borg statt. Zur Anpassung des Geltungsbereiches ist ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Durch die 1. Änderung wird der erste Bauabschnitt auf der heutigen Stellplatzfläche vorbereitet sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hochbauliche Entwicklung im Anschluss des Objektes Borg 11 geschaffen. Die innere Entwicklung des Baublockes ist im Detailierungsgrad noch nicht abschließend abgestimmt, sodass dieser Bauabschnitt nicht in das Verfahren zur 1. Änderung aufgenommen werden kann.

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

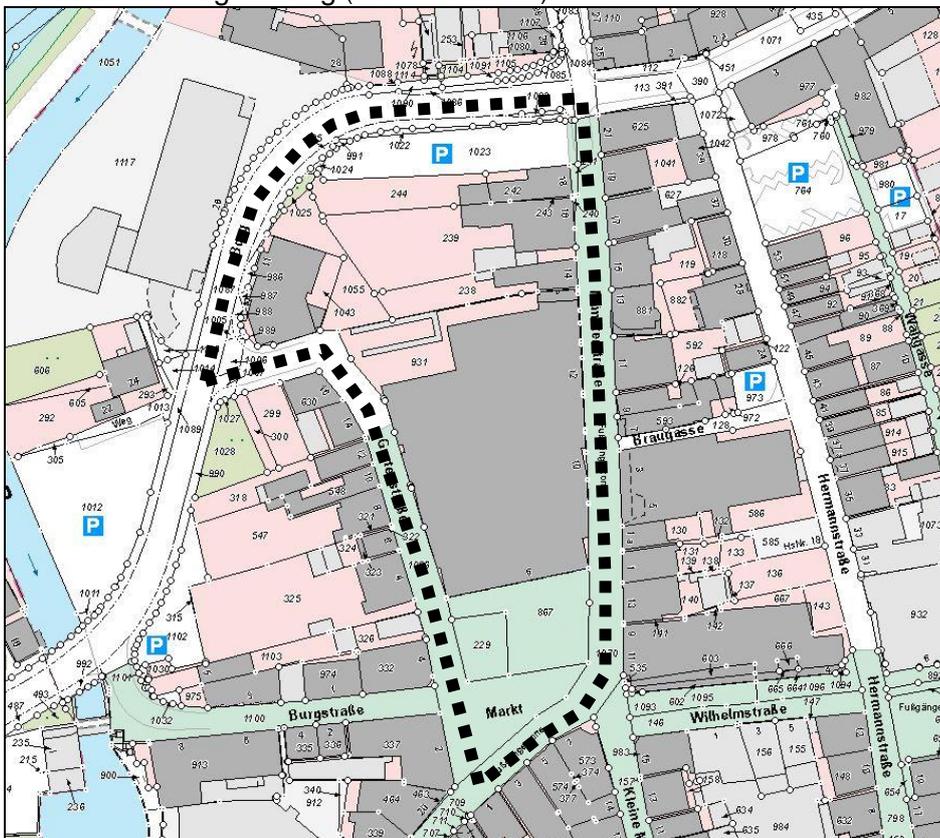
Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Lage im Stadtgebiet



Kataster mit Abgrenzung (nicht maßstäblich)

**IV. Anlagen:**

- Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“
- Begründungsentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) vom 18.11.2020