



|                                                                                 |                        |                             |                   |              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung</b><br><b>am 29.04.2021</b> |                        | öffentlich                  |                   |              |
|                                                                                 |                        | Vorlagen-Nr.: FB 3/339/2021 |                   |              |
| Nr. 5 der TO                                                                    |                        |                             |                   |              |
| Dez. I                                                                          | FB 3: Planen und Bauen | Datum: 24.03.2021           |                   |              |
| FBL / stellv. FBL                                                               | FB Finanzen            | Dezernat I / II             | Der Bürgermeister |              |
| <b>Beratungsfolge:</b>                                                          |                        |                             |                   |              |
| Gremium:                                                                        | Datum:                 | TOP                         | Zuständigkeit     | Bemerkungen: |
| Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung                                | 29.04.2021             |                             | Vorberatung       |              |
| Stadtrat                                                                        | 06.05.2021             |                             | Entscheidung      |              |

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Münsterstraße-West", 1. Änderung**

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“ zu folgen.
2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“ inkl. Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB zu beschließen.

**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 wurden Gespräche mit den betroffenen Anliegern und Anliegerinnen geführt.

Im Ergebnis kann eine Entwicklung der Fläche zwischen der Gartenstraße, Borg und der Münsterstraße in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Teils mindergenutzte, innerstädtische Flächen könnten so mittel- bis langfristig 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.

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.

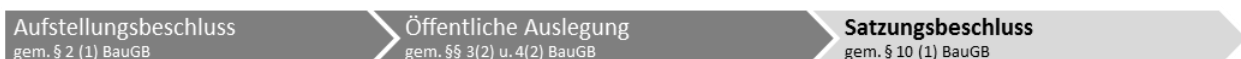
Um den Bebauungsplan „Münsterstraße-West“ auf den aktuellen Stand der Digitalisierung und planungsrechtlichen Maßgaben (z. B. Höhenangaben in Metern auf Normalhöhennull NHN) zu bringen, schließt der Geltungsbereich der 1. Änderung den gesamten Ursprungsplan ein. Die Festsetzungen werden weitestgehend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

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.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand nach Ratsbeschluss vom 01.12.2020 im Zeitraum vom 22.01.2021 bis einschließlich 22.02.2021 statt.

Von den beteiligten Behörden erfolgte ein Hinweis der Westnetz GmbH zur Lage von Leitungstrassen. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Anregungen aus der angrenzenden Nachbarschaft hervor. Inhaltlich wird auf die Abwägungstabelle im Anhang verwiesen.

#### **Verfahrensstand:**



#### **IV. Anlagen:**

- Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes
- Planwerk zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“
- Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“



**Kataster** mit Abgrenzung (nicht maßstäblich)

