Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 29.04.2021 Nr. 17 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/363/2021
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 13.04.2021
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	29.04.2021		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Entwicklung der städtischen Fläche Münsterstraße / Ecke Konrad-Adenauer-Straße

I. Beschlussvorschlag:
Die planungsrechtlichen Möglichkeiten werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung legt bei konkreten Anträgen Vorschläge zum Verkauf des Grundstückes und zur Bebauung vor.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, BauO NRW 2018, § 41 GO, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:
Das Eckgrundstück an der Münsterstraße / Konrad-Adenauer-Straße befindet sich seit 1990 im Eigentum der Stadt Lüdinghausen. Nach Aufgabe der ehemaligen Gaststätte der Familie Schulze-Pals wurde der Gebäudebestand teils zur Unterbringung von Flüchtlingsunterkünften nachgenutzt. In direkter Blickachse aus Münster kommend stellt das Eckgrundstück einen wichtigen Stadteingang dar. Mit Einwicklung des gegenüberliegenden Kinobereiches rückt auch die ehemalige Fläche Schulze-Pals in den Fokus. Der schlechte Sanierungs- und Bauzustand des damaligen zweigeschossigen Gebäudes veranlasste den Abbruch der baulichen Anlagen. Seither liegt das Grundstück brach.

Politik und Stadtverwaltung wurden bisher mehrere Interessenbekundungen zur Entwicklung des Grundstückes vorgebracht.
Für das in Rede stehende Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Die planungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich für unbeplante Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB nach dem prägenden Umgebungsbestand. Nach der vorbereitenden Planung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine gemischte Baufläche. Der Charakteristik einer Mischnutzung entsprechen auch die Anforderungen an den Standort, die durch Immissionen der Bundesstraße und einer gewünschten präsenten Nutzung zum Stadtauftakt bestimmt werden.

Folgende Vorgehensweisen kommen zu einer standortgerechten Entwicklung der städtischen Fläche in Betracht:

Vergabe nach städtebaulichen und architektonischen Wettbewerb:

- Grobe Vorgaben zum Wettbewerbsrahmen durch Verwaltung und Politik (z. B. Nutzung, Geschossigkeit)
- politische Vertretung im Preisgericht möglich
- Zuschlag an 1-3 Platzierte des Wettbewerbs

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Maßgeschneidert für Bauvorhaben
- Bauvorhaben und Nutzungen müssen vorher konkret sein
- Schwierig bei späteren Gebäudeänderungen oder Umnutzungen

Angebotsbebauungsplan

- grober Rahmen an Festsetzungen
- viel Spielraum für Nutzungen und Architektur
- da unsicherer Planungsausgang viel Diskussionsspielraum
- Fragestellung des Geltungsbereiches; was will oder muss man mitbetrachten

Bieterverfahren

- Grundstückswert basiert auf Bodenrichtwert und aktuell potenzieller Nutzung
  <u>oder</u> vorgeschalteter Bebauungsplanung
- Nachgeschalteter Wettbewerb als Vergabebedingung möglich

Bieterverfahren mit Gebäudeentwurf

- Bewertungskriterien zum Gebäudeentwurf können durch Politik bestimmt werden
  dabei: 50% Gewichtung des angebotenen Preises
  50 % gewichtete Kriterien nach Architektur –städtebauliches Einfügen des Gebäudes – geförderter Wohnungsbau im OG – Ausnutzbarkeit des Gebäudes - Nutzung etc.

<u>IV. Anlagen:</u>

- Schreiben der Fraktion Bündnis 90 Die Grünen vom 06.04.2021