



<b>Stadtrat</b> <b>am 15.09.2022</b>		öffentlich		
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/577/2022		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		10.08.2022
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			Vorberatung	
Stadtrat	15.09.2022		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Josefshaus"**  
**- Aufstellungsbeschluss**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Josefshaus“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Mit der Nutzungsaufgabe des Konvents der Franziskanerinnen im November 2021 wurde das am südlichen Ortseingang Seppenrades gelegene Josefshaus auf dem freien Immobilienmarkt veräußert. Der Käufer plant eine Umnutzung von Teilen der Bestandsgebäude, die von Neubauvorhaben begleitet werden.

Konkret soll ein neuer Wohnstandort entstehen, der über verschiedene Angebotsformen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen und sich so zu einem generationsübergreifenden Quartier entwickeln soll. Im - räumlichen - Zentrum steht dabei der bestandsorientierte Umbau des prägenden und großmaßstäblichen Klostergebäudes mit Rückbau der nachträglich errichteten Gebäudeteile in nördlichem und südlichem Anschluss des Haupthauses. Als neue Komplettierung des Areals sind in den umgebenden Randbereichen der Neubau von ein- bis zweigeschossigen Wohnobjekten projektiert, die das Quartier, einer Klostermauer ähnlich, vervollständigen. Hierdurch entsteht eine städtebaulich reizvolle Figur, die attraktive halböffentliche Räume im Innern des Quartiers schafft und gleichzeitig das ortsbildprägende Kloster sichtbar lässt und neu inszeniert.

Der städtebaulichen Idee der „Klostermauer“ folgend ist die ergänzende Randbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Kettenhäusern konzipiert, um die Sichtbarkeit des Josefshaus in seiner Bedeutung

für das Ortsbild zu erhalten. Zusätzlich wird der Zugang zum Josefshaus in der Flucht der ehem. Kapelle als Wegeachse entwickelt; die Randbebauung spart diesen Bereich aus und öffnet das Areal damit zum Straßenraum. Das Josefshaus selbst bleibt in seiner Kubatur im Wesentlichen erhalten. Die ehem. Kapelle soll durch eine Gemeinbedarfsnutzung nachgenutzt werden. Das Waschhaus im östlichen Teil der Liegenschaft ist mit Blick auf die Bausubstanz nicht wirtschaftlich nachnutzbar und wird zu Gunsten der Kettenhausbebauung rückgebaut. Die als Anlage beigefügten Schnitte verdeutlichen das Wechselspiel zwischen hohem Haupthaus und niedriger „Mauer“.

Die verkehrliche Anbindung an die Dülmener Straße erfolgt über den bestehenden Weg südlich des Areals sowie über eine neu anzulegende Zufahrt von der Bundesstraße, die im kommenden Verfahren mit Straßen.NRW abzustimmen ist. Der ruhende Verkehr für die Einfamilienhäuser wird über integrierte Garagen in den Baukörpern sichergestellt; für die Wohneinheiten im Josefshaus werden Stellplatzanlagen angelegt.

Im Zuge einer ersten Vorstellung des Projekts im Gestaltungsbeirat im Mai 2022 wurde die städtebauliche Leitidee des Erhalts mit ergänzenden Neubauten durchweg begrüßt. Weitere Abstimmungstermine mit dem Gestaltungsbeirat sowie der Stadtverwaltung folgen im Prozess. Vor dem Hintergrund der umfassenden Investition in das prominente Gebäude, der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie der städtebaulichen Qualität des Konzepts stellt das Projekt einen umfassenden positiven Impuls für die Entwicklung Seppenrades dar.

Das Vorhaben bezieht sich auf den bereits bebauten westlichen Teil der rund 26.500 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft und klammert den unter Naturschutz stehenden Park aus. Entsprechend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gefasst. Zusätzlich wird die südlich angrenzende Wegeparzelle mit aufgenommen, über die die Hofstelle Hellkuhl erschlossen wird – hier soll ein Wegerecht die Erschließung auch künftig sichern.

Um eine städtebaulich und architektonisch geordnete Entwicklung dieses Großprojekts sicherzustellen, soll die planungsrechtliche Begleitung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß. § 12 BauGB passgenau sichergestellt werden. Hierfür ist der Aufstellungsbeschluss zu fassen.

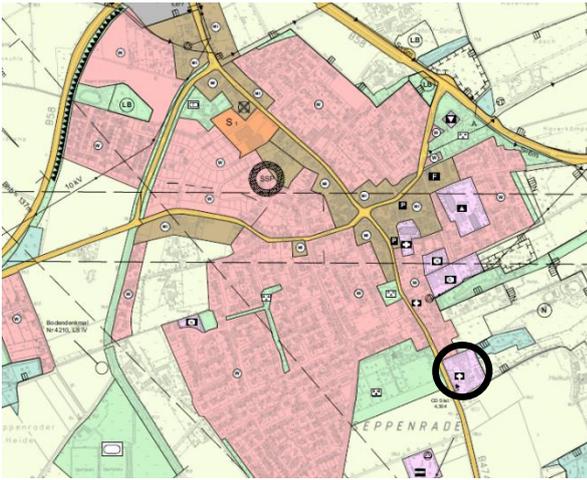
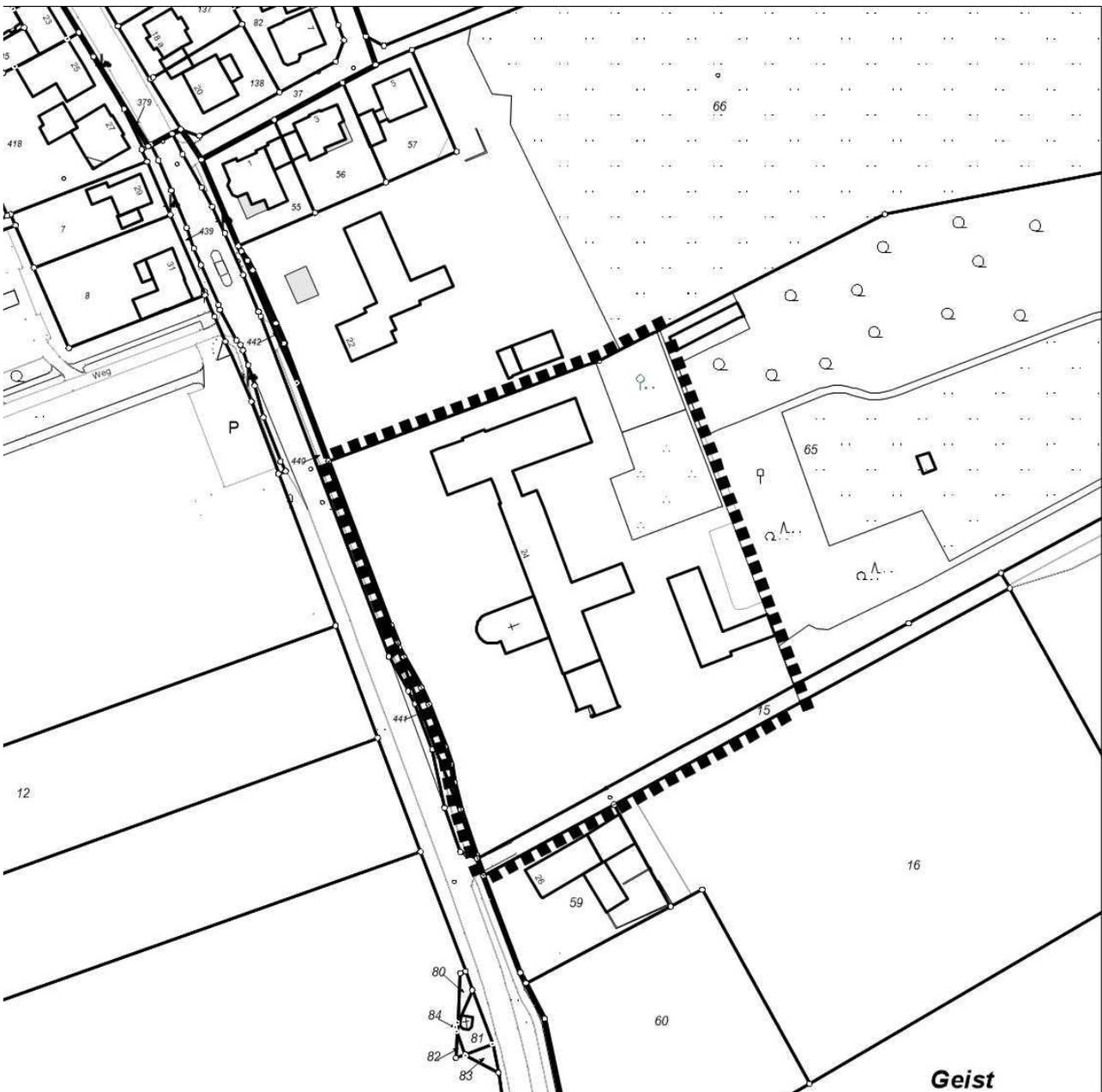
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB erstellt. Hiernach können bisherige Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB im beschleunigten Verfahren überplant werden, wenn:

- sich die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich auf weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beläuft,
- die Flächen sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und
- der Bebauungsplan auf die Ermöglichung von Wohnnutzung abzielt.

Im Verfahren gem. § 13b BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Erstellung eines Umweltberichts und einer zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird ohne eigenes Verfahren nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst. Zudem gilt der Eingriff in die Natur als ausgeglichen, sodass keine Bilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

### Verfahrensstand:



**Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)****Luftbild (unmaßstäblich)****Kataster mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (unmaßstäblich)**

**Ausschnitt Lageplan** (Röing genannt Nölke Architekten, Lüdinghausen)**IV. Anlagen:**

- Lageplan zum Bauvorhaben „Josefshaus – Umbau des Bestandsgebäudes / Neubau Kettenhäuser“ (Röing genannt Nölke Architekten / Lüdinghausen, Stand 10.08.2022)
- Ansicht zum Bauvorhaben „Josefshaus – Umbau des Bestandsgebäudes / Neubau Kettenhäuser“ (Hartig Meyer Wömpner Architekten / Münster, Stand 18.02.2022)