



Stadtrat am 23.02.2023		öffentlich		
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/658/2023		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 12.01.2023		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	23.02.2023		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Josefshaus" - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Lüdinghausen beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslage des Bebauungsplanentwurfs inkl. der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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. In Zusammenarbeit mit dem neuen Eigentümer wurde ein städtebauliches Konzept abgestimmt, welches dem Umbau des Areals in ein Wohnquartier vorsieht.

Das Konzept sieht den erhaltenden Umbau des Josefshauses als Mittelpunkt des Quartiers vor, welches von umlaufenden Wohnhäusern umgeben ist. Diese Neubauten folgen der räumlichen Idee einer „Klostermauer“ und fassen als ein- bis zweigeschossige Baukörper das großmaßstäbliche Josefshaus ein. 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. 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.

Das Vorhaben bezieht sich auf den bereits bebauten westlichen Teil der rund 26.500 m² großen Liegenschaft und klammert den unter Naturschutz stehenden Park aus. Entsprechend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gefasst. In der Entwicklung des Projekts seit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zeigte sich, dass das „Hausmeistergebäude“ (Flurstück 59 - südlich des

bestehenden Privatwegs) ebenfalls als Teil des Quartiers entwickelt werden soll. Um auch hier eine Nachnutzung der bestehenden Substanz als Wohngebäude zu ermöglichen, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um etwa 1.500 m² in südlicher Richtung erweitert (siehe Abbildung).

Im Zuge des Bauleitplanprozesses wurden seit der letztmaligen Vorstellung der Planungen eine Reihe von Abstimmungen umgesetzt, die der Herleitung der sachgerechten Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans dienen. Dies betraf vor allem die Wechselbeziehungen des Projektgebiets zum angrenzenden Naturschutzgebiet „Seppenrader Schweiz“, Fragen der verkehrlichen Anbindung und der Ver- und Entsorgung des Quartiers sowie die Schärfung der städtebaulichen Details. In letzterem Punkt wurde durch den Gestaltungsbeirat ein weitgehend abschließendes positives Votum für das Projekt ausgesprochen.

Derzeit noch in der Abstimmung befindlich ist die Ausarbeitung des Entwässerungskonzepts. Hier wurde ein erster Ansatz durch den Investor vorgelegt, der gegenwärtig durch die Stadtverwaltung und die Untere Wasserbehörde des Kreises Coesfeld geprüft wird. Die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden vor Durchführung der Offenlage dem konzeptionellen Stand angepasst.

Mit Blick auf den nun erreichten Konkretisierungsgrad der Planung kann mit die Offenlage des Bebauungsplans durchgeführt werden. Hierfür ist der entsprechende Beschluss zu fassen.

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

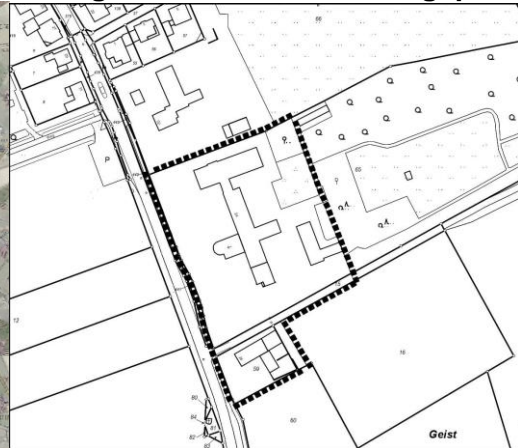
Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Lage im Stadtgebiet



Geltungsbereich des Bebauungsplans



Ausschnitt des Vorhaben- und Erschließungsplans (Heiner Wortmann Landschaftsarchitekt)



Ansicht des Quartiers von der Dattelner Straße / aus dem NSG (Röing genannt Nölke Architekten)



Detailansicht Haustypen (Röing genannt Nölke Architekten)

Gartenhofhaus

Detailansicht
Seite Eingang



IV. Anlagen:

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Josefshaus“
- Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Josefshaus“
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“ (Wenker+Gesing / Gronau, Stand 21.11.2022) *nur digital hinterlegt*
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“ (Ökon / Münster, Stand 18.01.2022) *nur digital hinterlegt*
- Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“ (nts / Münster, Stand 03.02.2022) *nur digital hinterlegt*