

Beschlussvorlage	öffentlich	Drucks.-Nr.:	20/015
-------------------------	-------------------	---------------------	---------------

Stadt Haltern am See	12.02.2020	Bezugs-Nr.:	
-----------------------------	-------------------	--------------------	--

<u>Beratungsfolge:</u>	27.02.2020	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
	12.03.2020	Rat der Stadt Haltern am See

<u>Betreff:</u>	Aufstellung eines Bebauungsplanes für die städtische Liegenschaft "Lippstraße 7-9" hier: Antrag der WGH-Fraktion vom 07.02.2019
<u>Verfasser:</u>	Ziegler, Gernot
<u>Anlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Antragsschreiben der WGH-Fraktion • Projektsteckbrief 2.7 Fahrverbindung Lippstraße-Mühlenstraße

Finanzielle Auswirkungen:		<i>wenn ja, bitte umseitig begründen !</i>
----------------------------------	--	--

Mitzeichnung: FBL 60	Datum:		Unterschrift:	Bieber
Mitzeichnung: FBL 62/ B	Datum:		Unterschrift:	Schweigmann
Mitzeichnung:	Datum:		Unterschrift:	
Mitzeichnung:	Datum:		Unterschrift:	
Mitzeichnung:	Datum:		Unterschrift:	
Der Bürgermeister:	Datum:		Unterschrift:	(Klimpel)

Beschlussentwurf:

- a) Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Festsetzung altengerechten Wohnens in den Obergeschossen sowie gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss der städtischen Liegenschaft Lippstraße 7 – 9 wird abgelehnt.
- b) Die Festsetzung einer einspurigen Wege- bzw. Straßentrasse kann zu gegebener Zeit – mit Bewilligung aus Mitteln der Städtebauförderung – in den Bebauungsplan Nr. 46 „Alter Stadtkern“ übernommen werden.
- c) Der Vorschlag, die Immobilie potenziellen Investoren zum Kauf anzubieten, wird abgelehnt.

Finanzielle Auswirkungen (falls vorhanden):

investive Maßnahme konsumtive Maßnahme *bitte ankreuzen (X)*

Voraussichtlich betroffene Buchungsstellen:

Erläuterungen:

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Haltern am See hat den Antrag der WGH in seiner Sitzung am 04.04.2019 behandelt und zur weiteren Behandlung an den Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss verwiesen.

zu a) Neuer Bebauungsplan

Das in Rede stehende Gebäude Lippstraße 7 – 9 befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des bestandskräftigen, einfachen Bebauungsplans Nr. 46 der Stadt Haltern am See „Alter Stadtkern“ und ist dort als „MI“ – „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Weiterhin sind dort durch textliche Festsetzungen Vergnügungsstätten – wie Spielhallen oder Sex-Shops, aber auch Bordelle und Dirnenunterkünfte – ausgeschlossen.

Darüber hinaus richtet sich die bauliche und sonstige Nutzung der städtischen Liegenschaft – die Parzelle 369 reicht in nord-südlicher Richtung ca. 50 Meter tief in das Wohn- und Geschäftsquartier hinein – nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn diese sich u.a. nach Art, Maß und Bauweise, überbauter Grundstücksfläche und der Lage auf dem Baugrundstück in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Derzeit sind alle 4 Wohnungen vermietet; für das Geschäftslokal besteht Interesse - Besichtigungstermine mit unterschiedlichsten Bewerbern finden laufend statt. Insofern ist ein städtebauliches Erfordernis, durch weitere Bauleitplanung die aktuell zulässige, bestehende Wohn- und Geschäftsnutzung zusätzlich planungsrechtlich sichern oder verändern zu müssen, nicht erkennbar.

Die vorgeschlagene Änderung der Wohnnutzung in „altengerechtes“ Wohnen kann jederzeit durch die Eigentümerin, Stadt Haltern am See, im Rahmen des aktuell bestehenden Planungs- und Baurechts vorgenommen werden.

Dabei wäre die Umsetzung von Baumaßnahmen unter sozialen Aspekten („Abstimmung mit den überwiegend langjährigen Mietern“) und unter ökonomischen Gesichtspunkten („Refinanzierbarkeit der Investitionen durch höhere Mieteinnahmen“) zu prüfen und abzuwägen.

zu b) und c) Neue Straße; Veräußerung der Immobilie

Der Bau einer einspurigen Verbindungsstraße bedeutet zumindest einen (Teil-) Abriss für das städtische Gebäude Lippstraße 7 – 9.

Die Realisierung einer Straßenbaumaßnahme soll nach dem Beschluss des Rates der Stadt Haltern a.S. vom 04.04.2019 - im Zuge des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) - abhängig von einer verkehrlichen Untersuchung und vom Immobilien- bzw. Grundstückserwerb mit der hohen Priorität „a“ umgesetzt werden.

Der Endbericht erläutert das Projekt wie nachstehend wiedergegeben, der Projektsteckbrief ist in der Anlage beigefügt:

(2.7) *Fahrverbindung Lippstraße – Mühlenstraße*

Der Marktplatz mit seinen Angeboten der Außengastronomie ist als Treffpunkt Halterns sehr beliebt. Auf der Nordseite queren Pkws den Platz, zwar nicht in dichter Folge, aber dennoch so, dass die Aufenthaltsqualität insbesondere der Außengastronomie während der Sommermonate geschmälert wird. Daher bestehen seit einiger Zeit Pläne, eine neue Verbindung zwischen der Lipp- und der Mühlenstraße zu schaffen, die den Marktplatz entlastet. Den Großteil der für eine Realisierung des Vorhabens erforderlichen Grundstücke hat die Stadt bereits erworben, ein letztes Grundstück befindet sich noch im Privatbesitz. Für eine Umsetzung ist der Abriss von Bausubstanz erforderlich. Im Verkehrsgutachten ist die Einrichtung der Straße aus gutachterlicher Sicht zu prüfen. Dabei sind die Verkehrsbelastungen am Markt zu analysieren und Möglichkeiten für eine Entlastung des Marktplatzes zu erarbeiten. Darüber hinaus sind die Kosten für die Umsetzung der Maßnahme Fahrverbindung Lippstraße – Mühlenstraße bzw. deren Alternativen zu ermitteln und zu vergleichen. Auf dieser Entscheidungsgrundlage wären im nächsten Schritt die baurechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau der neuen Straße zu schaffen. Alternativen zur Kompensation der Radabstellanlagen an der Mühlenstraße sind aufzuzeigen.

Es wäre aktuell unzweckmäßig, angesichts dieser Beschlusslage des Rates, nunmehr die in Rede stehende Immobilie – ggfs. altengerecht umgebaut – an einen potentiellen Investor veräußern zu wollen.

Die Erschließungsstraße kann zu gegebener Zeit – mit Bewilligung aus Mitteln aus der Städtebauförderung – durch Übernahme in den bestehenden einfachen Bebauungsplan Nr. 46 „Alter Stadtkern“ planungsrechtlich gesichert werden.