



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	17.01.2011	
Stadtentwicklungsausschuss	27.01.2011	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

Baulücken und minder genutzte Grundstücke auf der Venloer Straße

Der Rat hat in seiner Sitzung am 25.11.2010 den folgenden Antrag beschlossen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die derzeit bestehenden Baulücken, minder bebauten Grundstücke und abbruchreifen Gebäude an der Venloer Straße von Innerer Kanalstraße bis Ecke Lessingstraße festzustellen bzw. aus dem Baulückenkataster zusammenzustellen. Die Verwaltung möge bewerten, ob auf diesen Grundstücken eher eine Wohn- oder Gewerbebebauung (insbesondere Einzelhandel) oder eine Mischnutzung vorteilhaft wäre. Dabei soll die zu realisierende Quadratmeterzahl angegeben werden.

Diese Mitteilung soll dem Stadtentwicklungsausschuss und der Bezirksvertretung Ehrenfeld kurzfristig zur Verfügung gestellt werden.“

Entsprechend dem Beschluss wird Folgendes mitgeteilt:

Nutzbare Baulücken, also unbebaute und ungenutzte baureife Grundstücke, sind auch nach aktuellen örtlichen Feststellungen an der Venloer Straße zwischen Innerer Kanalstraße und Ecke Lessingstraße nicht mehr vorhanden. Auch abbruchreife Gebäude konnten nicht festgestellt werden. Im bezeichneten Straßenabschnitt bestehen jedoch noch 21 minder genutzte Grundstücke mit einem Nutzungsumfang unter 50 % der möglichen Nutzung, die im Baulückenprogramm geführt werden. Sie sind auf der folgenden Seite unter Angabe der Hausnummer, der Grundstücksgröße, die Zahl der vorhandenen Geschosse und der Art der Nutzung aufgeführt.

Wie die Tabelle zeigt, bestehen in der Regel ein- oder zweigeschossige Gebäude. Zusätz-

liche Nutzflächen können daher nur in zusätzlichen Obergeschossen geschaffen werden. Diese sind für Einzelhandels- und Gewerbenutzungen (mit Ausnahme von Arztpraxen o. ä.) nur begrenzt attraktiv und bieten sich daher grundsätzlich eher für Wohnnutzungen an.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Eigentümer/Eigentümergemeinschaften sämtlicher Mindernutzungen in den zurückliegenden Jahren in der Regel mindestens 5, teilweise bis zu 10 Anschreiben erhielten mit der Bitte um Kontaktaufnahme und dem Angebot umfassender Hilfestellung. Es erfolgten ausführliche Beratungen, die Erörterung von Problemen und Hinderungsgründen (z.B. fehlende Stellplätze, Abstandsflächenverstöße) und ggf. die Erstellung von Nutzungskonzepten und Hilfestellungen im Verfahren, z.B. bei Voranfragen. Aus den langjährigen Kontakten ist bekannt, dass der größte Teil der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen oder wegen der persönlichen Situation (z.B. hohes Alter) nicht bereit ist, eine umfassende Baumaßnahme – regelmäßig verbunden mit Einnahmeausfällen durch die Baustellensituation – durchzuführen. Meist sind die Eigentümer mit den erzielten Erträgen aus der (gewerblichen) Mindernutzung zufrieden.

Tabelle: Baulücken und minder genutzte Grundstücke auf der Venloer Straße:

Hausnummer	Grundstücksgröße (m ²)	Vorh. Geschosse	Art der Nutzung
170-172	2500	2	Einzelhandel
181	2124	1	Einzelhandel
193	411	1	Gewerbliche Nutzung
222	245	1	Einzelhandel
267-269	336	1	Einzelhandel
268	140	2	Gastronomie
272	187	1	Spielhalle
273	258	2	Einzelhandel
275	271	2	Gastronomie
277	268	2	Dienstleistung
281	233	2	Einzelhandel
308c	236	2	Einzelhandel
308d	235	1	Einzelhandel
345	176	2	Einzelhandel
356	182	2	Spielhalle
357	360	1	Gastronomie
385	798	1	Parkplatz u. Imbisshalle
393	84	0	Parkplatz, unbebaubar
393a	742	1	Einzelhandel/Gastronomie
399	222	2	Gastronomie
412	342	2	Gastronomie

