

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 79 Engelsburg wurde im damaligen SUB (Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen) am 24.01.2001 unter dem Tagesordnungspunkt 1.4.7 beschlossen. Neben dem Geltungsbereich (siehe Anlage 1) wurde die Entwicklung von Wohnbauflächen zwischen dem Bereich Wolfsiepen, dem bestehenden Baumarkt und der Engelsburg als städtebauliches Entwicklungsziel beschlossen.

Seit diesem Beschluss gab es seitens der Verwaltung diverse Gespräche mit potentiellen Investoren, die auf dem Plangebiet eine Wohnbebauung gem. den städtebaulichen Zielen realisieren wollten. Einzelhausbebauungen als auch Geschosswohnungsbau waren Bestandteil der unterschiedlichen Planungskonzepte. Letztlich scheiterte es immer wieder an der Topographie des Geländes, der vorhandenen Bausubstanz, der Zäsur zur Innenstadt durch die vorhandene Bundesstraße B237 im Süden und die unzureichende Erschließung über die Engelsburg bzw. den Straßenzug Wolfsiepen.

Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan Nr. 79 Engelsburg im Norden zwei angrenzende Bebauungspläne überlappt. Im Nordwesten den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 67.2 Felderhofer Kamp und im Nord-Osten den Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen. Dies führt zu einer Irritation der planungsrechtlichen Situation vor Ort, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans bereinigt werden kann. (siehe Anlage 2)

Ein weiteres Argument für die Aufhebung ist ein Eigentumswechsel, der 2018 stattgefunden hat. Der Betreiber des ortsansässigen Einzelhandelbetriebs (Baumarkts) hat den größten Teil des Plangebiets des B-Plans Nr. 79 Engelsburg erworben. Zwischen dem Eigentümer und der Stadtverwaltung finden kontinuierlich Gespräche zur perspektivischen städtebaulichen Entwicklung des gesamten Areals statt. Es stehen Überlegungen im Raum, Teilbereiche als Wohnbauflächen zu erschließen und zu entwickeln. Die vorhandene Lagerhalle, welche Bestandsschutz genießt, wird seitens des neuen Grundstückseigentümers wieder genutzt. Die einstige städtebauliche Zielsetzung das gesamte Plangebiet als Wohnbauflächen zu entwickeln ist somit vorerst obsolet.