

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 12.06.2025 Nr. 10 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/044/2025	
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 22.05.2025	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	12.06.2025		Vorberatung
Stadtrat	26.06.2025		Entscheidung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Schillerstraße-Süd" (3. Änd.) - Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Schillerstraße-Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der westliche Ortseingang Lüdinghausens wird durch die räumlich prominenten Liegenschaften der Seppenrader Straße 45 / 45a flankiert. Dieser prägenden Wirkung für die Sichtachsen und das Ortsbild wird der bisherige Entwicklungszustand des Areals leider nicht gerecht. Darüber hinaus ist die Fläche auch in funktionaler Hinsicht gegenwärtig nicht ihrer Standortgüte entsprechend genutzt. Als eine der wenigen Potenzialflächen des Hügels ist hier eine Nachverdichtung zur Abrundung des Siedlungsgefüges wünschenswert, um den Zielen der Stadtentwicklung - vor allem dem Auftrag der flächensparenden Innenentwicklung - nachhaltig gerecht zu werden. Als konkrete städtebauliche Zielsetzung ist die Umsetzung einer wohnbaulich-gemischten Nutzung mit mehreren Baukörpern auf der rund 7.200 m² großen Liegenschaft anzustreben. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist dabei eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, der das Areal bisher als Gewerbegebiet mit eng abgegrenzter überbaubarer Grundstücksfläche festsetzt.

Im Änderungsverfahren wird zuvorderst zu prüfen sein, welche Gebietskategorien vor dem Hintergrund der Immissionslage (Verkehrslärm) umsetzbar sind. Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO ist dabei weitgehend gesichert; ggf. kann dies in Abhängigkeit der Lärmwerte auch durch Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ergänzt werden. Auch ist in der kommenden Arbeit ein städtebaulicher Entwurf im Detail abzustimmen, der zur Grundlage der Festsetzungen herangezogen werden kann.

Aufgrund der geringen Flächengröße ($> 20.000 \text{ m}^2$), der integrierten Lage des Planbereichs, der nicht berührten UVP-Pflicht sowie der inhaltlichen Zielsetzung der planungsrechtlichen Ausweisung erfüllt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schillerstraße-Süd“ die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

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

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Lage im Stadtgebiet



Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schillerstraße-Süd“

