

## Sitzungsvorlage

<b>Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung</b> <b>am 12.06.2025</b> Nr. 5 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/016/2025		
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 20.03.2025		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>TOP</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	12.06.2025		Vorberatung	
Stadtrat	26.06.2025		Entscheidung	

### Beratungsgegenstand:

#### Bebauungsplan "Rohrkamp" (1. Änd.) - Aufstellungsbeschluss

#### I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Rohrkamp“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu beschließen.
2. Für die Bearbeitung des Verfahrens ist ein externes Büro durch den Antragssteller zu beauftragen.

#### II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

#### III. Sachverhalt:

Aufgrund der betrieblich bedingten Mindernutzung eines Grundstücks zwischen der Werkstraße und dem Rohrkamp beabsichtigen die Eigentümer eine städtebauliche Neuentwicklung des Areals. Zu diesem Zweck wurde ein Antrag auf Änderung des hierfür maßgeblichen Bebauungsplans „Rohrkamp“ gestellt.

Konkret wird das rund 11.000 m<sup>2</sup> große Areal derzeit als Lagerfläche eines Logistikunternehmens genutzt. Da dieses für seine Dienstleistungen allerdings einen neuen und größeren Standort nutzt, soll der hiesige Betrieb aufgegeben werden. Ähnliches gilt für die vorhandenen Lagerhallen im östlichen Teil der Fläche, die laut Aussage des Betreibers ebenfalls in großen Teilen betrieblich nicht mehr erforderlich sind. Dieser Funktionsverlust des bisher gewerblich genutzten Areals trifft dabei auf die grundsätzliche städtebauliche Zielvorstellung der Nachverdichtung, der Innenentwicklung und

des Flächenrecyclings.

Die mögliche Aufgabe der gewerblichen Einstufung zu Gunsten einer höherwertigen Kategorie der Bodennutzung ist dabei vor dem Hintergrund der funktionellen Lage der benachbarten Grundstücke bzw. des Quartiers zu bewerten. Hierbei tritt in den Fokus, dass im Blockbereich zwischen dem Rohrkamp und der Werkstraße bereits eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen aufgegeben und zu Gunsten gemischter Bauflächen neu entwickelt wurden, sodass vor allem das Wohnen bereits einen maßgeblichen Anteil des Quartiers prägt. Darüber hinaus sieht der Rahmenplan weiterhin eine gewerbliche Nutzung von Teilflächen vor.

Aus dieser Perspektive und aufgrund der Tatsache, dass der Schaffung von Wohnraum in innenstadtnahen Lagen eine hohe Priorität in der Lüdinghauser Stadtentwicklung zukommt, ist die Prüfung bzw. Umsetzung von wohnbaulichen Konzepten für das bisher nur wenig bebaute Areal als nachhaltiger Ansatz zu bewerten.

In einer Reihe von Vorgesprächen zwischen Antragstellern und Verwaltung konnte bereits ein erster städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden, der als Leitlinie für das kommende Bauleitplanverfahren dienen kann (siehe Abbildung). Ausgangspunkt der Gliederung des Gebiets ist dabei der Immissionsschutz (Gewerbelärm), der vor allem aus westlicher Richtung auf die Fläche wirkt. Um hier eine Riegelwirkung zu erzeugen, soll die straßenbegleitende Bebauung entlang der Werkstraße mit gewerblichen Objekten erfolgen. Für die hierdurch abgeschirmten Lagen im Inneren der Fläche sowie weiter östlich ist damit eine wohnbauliche Nutzung möglich.

Die Wohngebäude sollen dabei als Mehrfamilienhäuser eine größere Zahl an Wohneinheiten aufnehmen können, um auf die lokalen Bedarfe des Wohnungsmarkts zu reagieren (Kleinwohnungen Singles, Azubi etc.). Gleichzeitig soll über das Angebot verschiedener Wohnungsgrößen eine sozial stabile Durchmischung des Quartiers erreicht werden. Details zum wohnungswirtschaftlichen Angebot können in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag fixiert werden.

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 18. Änderung des Bebauungsplans „Seeweg-Nord“ 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



## Städtebaulicher Rahmenplan „Wohnquartier Rohrkamp“



## Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Rohrkamp“



### V. Anlagen:

- Antragsschreiben vom 28.04.2025