



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 11.02.2016 Nr. 4.1 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/347/2016	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 19.01.2016	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	11.02.2016		Entscheidung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

Sozialer Wohnungsbau - Schreiben eines Immobilienunternehmens

I. Beschlussvorschlag:

Dem Antrag, im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung vom festgesetzten Wohnungsausschluss im Erdgeschoss in Aussicht zu stellen, wird nicht gefolgt.

Auch das Verfahren zu einer entsprechenden Änderung dieser Festsetzung im Bebauungsplan "Rohrkamp" wird nicht eingeleitet.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, Wohnungsbauförderbestimmungen, GO NW, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Das Schreiben (s. Anlage) ist im Zusammenhang mit dem Fraktionsantrag der SPD zur "Förderung des Sozialen Wohnungsbaus in Lüdinghausen" eingereicht und vom Stadtrat zur Beratung an den zuständigen Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung verwiesen worden.

Inhaltlich ist die Anregung vor dem Hintergrund

- der Diskussion zum sozialen Wohnungsbau
- des Bebauungsplanes "Rohrkamp"

zu sehen.

Das Immobilienunternehmen bietet an, zwei Gebäude entlang der Werkstraße mit preiswerten Wohnungen zu errichten, wenn für die Erdgeschosse die Bindung an gewerbliche Nutzung entfällt.

Das Immobilienunternehmen hat Anfang / Mitte des vergangenen Jahrzehnts seine Bauanträge für den Bau von fünf Wohnhäusern mit je 8 Wohnungen auf Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) eingereicht. Daraufhin forderte der Kreis Coesfeld die Stadt Lüdinghausen zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Rohrkamp" auf, um eine zu eindeutige Polarisierung dieses Bereiches in ein ausschließliches Wohngebiet abzuwenden. Eine ausschließliche Wohnnutzung würde Empfindlichkeiten und Schutzansprüche verankern, die für die angrenzend vorhandenen sowie gewünschten gewerblichen Nutzungen unangemessene Einschränkungen mit sich brächten.

An der westlichen Straßenseite Werkstraße 6 und 8 liegen - ausserhalb des Planbereiches - der Hagebaumarkt sowie der Holzhandel Jütte, die dem Straßenzug eine großdimensionierte, gewerbliche Prägung geben. Von den Bewegungen auf den Kundenstellplätzen, wie auch von der Warenanlieferung gehen Lärmemissionen auf das Umfeld aus. Der Bebauungsplan "Werkstraße" sieht den Bereich als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel vor. Selbst wenn die heutige Baumarkt-Nutzung eingestellt würde, läge die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich in einer gewerblichen Nutzung mit einer entsprechenden Emissionsoption (zudem: Maggi westlich der Bahntrasse).

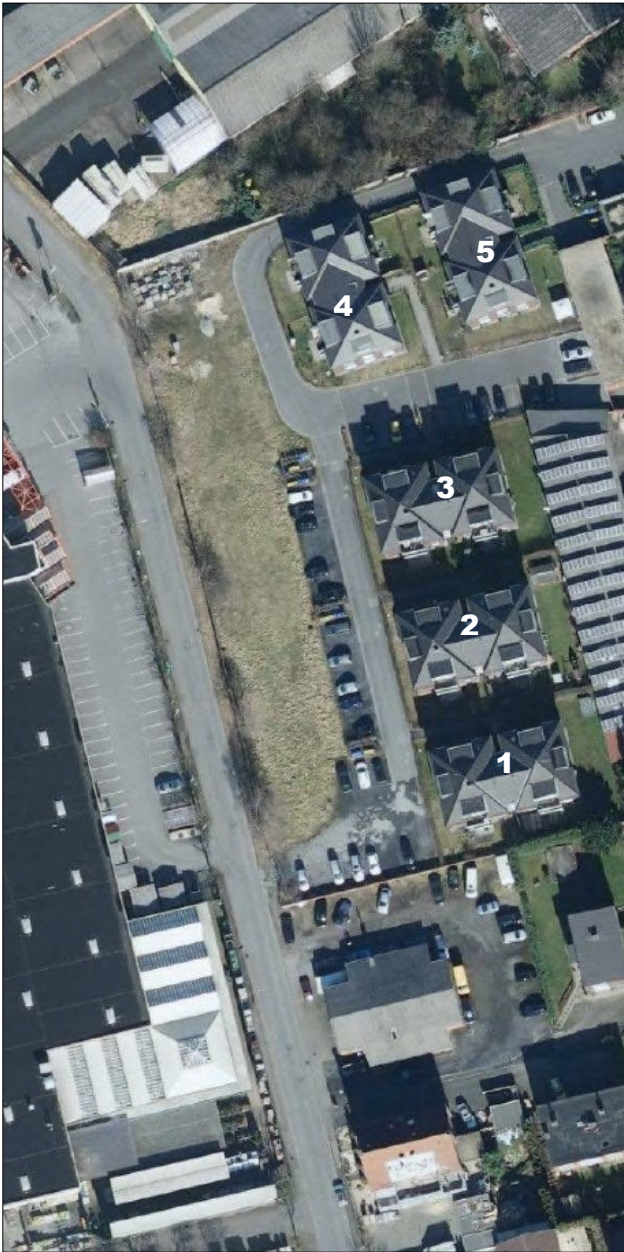
Deshalb hat der Bebauungsplan eine Feinsteuerung des Mischgebietes vorgenommen, um eine schleichende Nutzungsverfestigung ausschließlich zu Wohnen (Allgemeines oder gar Reines Wohngebiet mit entsprechenden Schutzansprüchen) abwenden zu können:

Im Mischgebiet MI₁ (in ihm liegen auch die 5 bereits errichteten Wohnhäuser mit 40 Wohneinheiten des Immobilienunternehmens) sind mit Wohnungen und nicht-störendem Handwerk etc. eine breite Spanne der in Mischgebieten zulässigen Nutzungen möglich.

Im nur 22m breiten Streifen des Mischgebietes MI₂ unmittelbar an der Werkstraße schließt der BPlan die Zulässigkeit von Wohnungen aus dem o.g. Grund für das Erdgeschoss aus. Ausnahmsweise können im Erdgeschoss dennoch Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden, die in in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und unmittelbar dem Betrieb zugeordnet sind. In den Obergeschossen sind dann wiederum allgemeine Wohnungen zulässig. Für einen entsprechenden Bauantrag des Immobilienunternehmens – mit 4 Betriebsleiterwohnungen im Erdgeschoss und 12 allgemeinen Wohnungen in den Obergeschossen – liegt seit Anfang 2014 eine Baugenehmigung vor.

Die Verwaltung trifft die Einschätzung, dass aus der Ergänzung der vorhandenen fünf ausschließlichen Wohngebäude um weitere zwei ausschließliche Wohngebäude der tatsächliche Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes resultiert, dessen Schutzansprüche die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten westlich der Werkstraße unverhältnismäßig einschränken könnten.

Lufbild (nicht maßstäblich)



3

BPlan-Ausschnitt (nicht maßstäblich)

