



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 01.10.2019 Nr. 7 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/068/2019		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 12.09.2019		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	01.10.2019		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Rohrkamp-Nordwest"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Rohrkamp-Nordwest“ sowie dessen Begründungsentwurf zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der örtliche Fleischzerlegebetrieb am Rohrkamp ist daran interessiert, seine Werkshalle Richtung Süden zu erweitern. Dort soll – nach einem ersten Konzept – ein dreigeschossiger Baukörper ("Büro / Verkauf") zzgl. Staffelgeschoss ("Betriebsleiterwohnen") entstehen. Des Weiteren plant der Eigentümer der nördlich angrenzenden Fläche (Rohrkamp 100) die Errichtung von Mehrfamilienhäusern – teilweise mit Wohnraumförderungen – sowie eines Gewerbebetriebes.

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, für unbeplante Flächen im Innenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt dort „gewerbliche Baufläche“ und "Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen – Umspannwerk" dar. Zur Umsetzung der o.g. Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am 12.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp-Nordwest“ beschlossen. Für die damals im Geltungsbereich einbezogene Fläche des bestehenden Campingplatzes besteht derzeit kein planerisches Erfordernis, sodass der Bebauungsplan um diese Fläche reduziert wurde.

Im Sinne der städtebaulichen Konzeption setzt der Bebauungsplan Gewerbefläche und

Mischgebietsflächen fest. Die nach den festgesetzten Gebietstypen zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe werden aufgrund der Ortsrandlage ausgeschlossen. Nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sind Werksverkäufe zulässig, die sich deutlich den Produktionsbetrieben unterordnen und sortimentbezogen zum Hauptbetrieb sind (Annexhandel).

Aufgrund einer westlich verlaufenden Hochspannungsleitung wurde die potenzielle Wohn- bzw. wohnähnliche Nutzung räumlich gegliedert und im Wirkungsbereich der Trasse ausgeschlossen.

Die bestehende städtische Wegeparzelle wurde mit Beschluss vom 11.07.2019 eingezogen und geht in den Privatbesitz über. Über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden die Erschließung der anliegenden Flächen sowie das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Die Gebäudehöhen werden unter Berücksichtigung der geplanten 3 Vollgeschosse im Mischgebiet auf ca. 11,0 m begrenzt. Im Gewerbegebiet ergibt sich aus der Höhe des Bestandes sowie einer 3,5-geschossigen Bürobebauung eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 m.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen und begründet kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso unterschreitet der Bebauungsplan die maximale Grundfläche von 20.000 m², weshalb das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wird. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen.

Nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplan zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ist ein Umweltbericht daher nicht erforderlich.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Rohrkamp-Nordwest“ erfolgt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als „gemischte Baufläche“

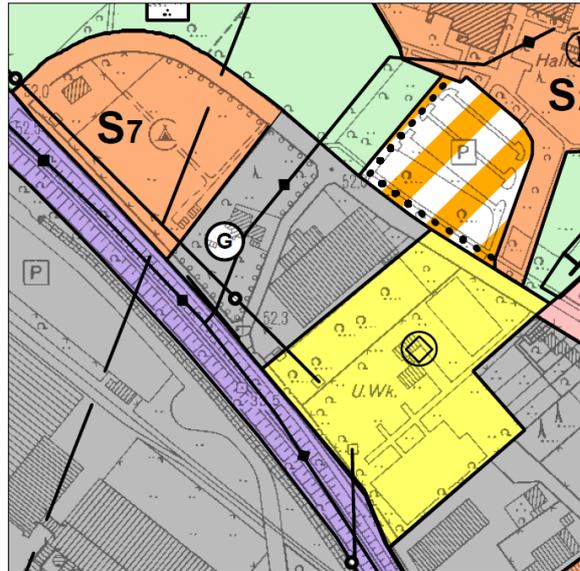
Planungsstand:



Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



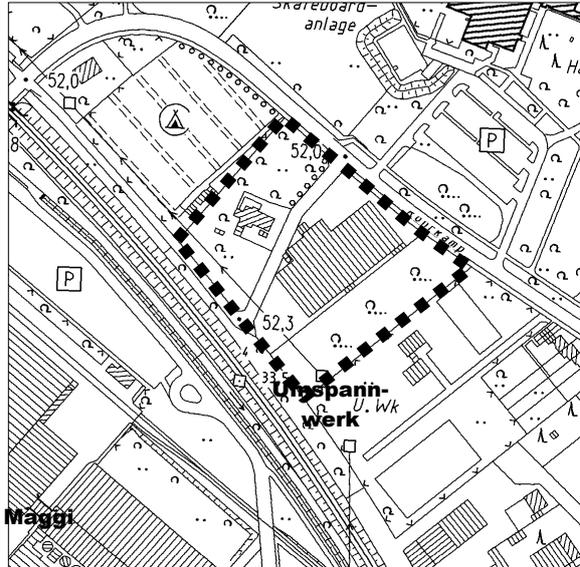
Ausschnitt FNP (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)



Plangebiet (nicht maßstäblich)



IV. Anlagen:

- B-Plan „Rohrkamp-Nordwest“
- Begründungsentwurf „Rohrkamp-Nordwest“