



|                                                                  |                        |                             |                   |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Stadtrat</b><br><b>am 18.02.2020</b>                          |                        | öffentlich                  |                   |
|                                                                  |                        | Vorlagen-Nr.: FB 3/190/2020 |                   |
| Nr. 7 der TO                                                     |                        |                             |                   |
| Dez. I                                                           | FB 3: Planen und Bauen | Datum: 03.02.2020           |                   |
| FBL / stellv. FBL                                                | FB Finanzen            | Dezernat I / II             | Der Bürgermeister |
| <b>Beratungsfolge:</b>                                           |                        |                             |                   |
| Gremium:                                                         | Datum:                 | TOP                         | Zuständigkeit     |
| Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung | 11.02.2020             |                             | Vorberatung       |
| Stadtrat                                                         | 18.02.2020             |                             | Entscheidung      |

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Rohrkamp-Nordwest"**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt die erneute Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB des Bebauungsplanes „Rohrkamp-Nordwest“.

**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. Staffageschoss ("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.

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.

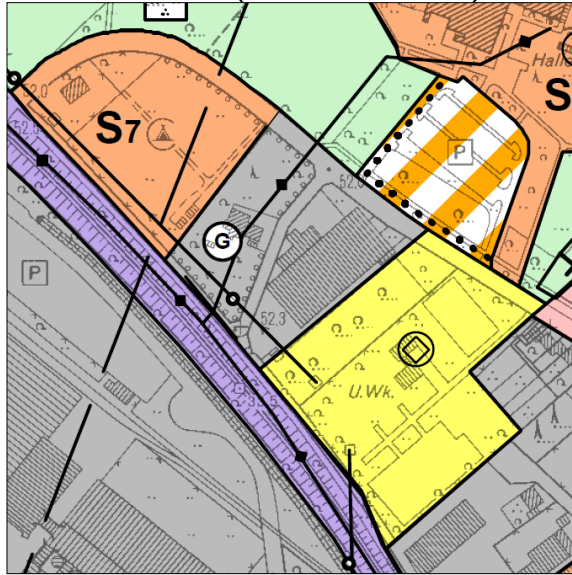
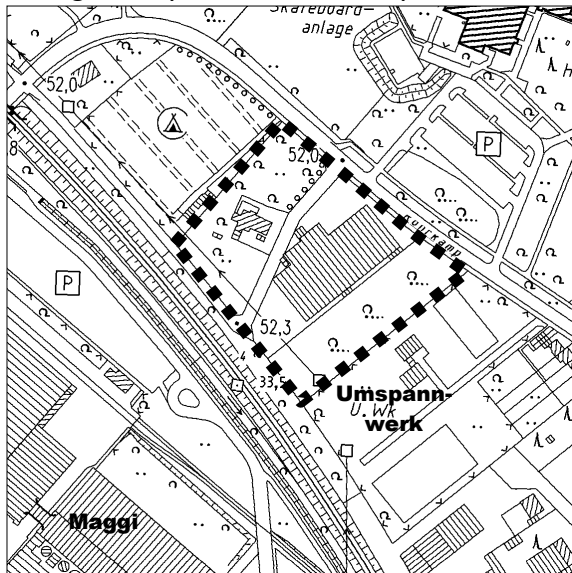
Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und TöBs gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.11.2019 bis 23.12.2019 durchgeführt. Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

Aufgrund der Anregung des Kreises Coesfeld – Immissionsschutz soll die Festsetzung 1.2.1 zur Gliederung des Gewerbegebietes geändert werden. Darüber hinaus wurden Anregungen von Seiten der IHK Nord Westfalen, der Bez.-Reg. Arnsberg Bergbau und Energie, der Deutsche Bahn AG, der Westnetz GmbH und von der Gelsenwasser Energienetze GmbH vorgebracht. Zum Inhalt wird auf die Abwägungstabelle im Anhang verwiesen.

Mit Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung ist eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Da durch die Änderung der Festsetzung 1.2.1 die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, soll die erneute Beteiligung auf den Kreis der Betroffenen beschränkt werden.

#### **Planungsstand:**



**Lage im Stadtgebiet** (nicht maßstäblich)**Ausschnitt FNP** (nicht maßstäblich)**Luftbild** (nicht maßstäblich)**Plangebiet** (nicht maßstäblich)

#### IV. Anlagen:

- Planzeichnung Bebauungsplanentwurf
- Begründungsentwurf zum BPL „Rohrkamp-Nordwest“
- Abwägungstabelle zum BPL „Rohrkamp-Nordwest“