



<b>Stadtrat</b> <b>am 17.12.2020</b>		öffentlich		
Nr. 7 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/323/2020		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		01.12.2020
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	10.12.2020		Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2020		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan Wilhelmstraße-Ostwall, 8. Änderung**

**I. Beschlussvorschlag:**

- 1) Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße/Ostwall“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
- 2) Zur Bearbeitung der Bauleitplanung ist vom Antragssteller ein externes Büro zu beauftragen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, §41 GO, Gestaltungssatzung, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 08.07.2020 beantragt der Eigentümer des Flurstückes 301, Flur 12, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt (rückwärtig Ostwall 6), den Bebauungsplan „Wilhelmstraße/Ostwall“ dahingehend zu ändern, dass auf dem Plangrundstück Stellplätze für den GesundheitsCampus errichtet werden können.

Der rechtsgültige Bebauungsplan weist den Planbereich als allgemeines Wohngebiet aus. Die Fläche ist zugehörig zu den Wohngebietsflächen Ostwall 6, 8 und 10. Die überbaubare Grundstückflächen des Wohngebietes orientieren sich zum Ostwall und sind eng um den Gebäudebestand gelegt. Auf dem in Rede stehenden Grundstück befindet sich derzeit ein Garagenhof, der als Nebenanlage zur vorgelagerten Wohnnutzung dient. Im Süden und Westen grenzt der öffentliche Ostwallparkplatz an. Im weiteren Verlauf schließt die Altstadt von Lüdinghausen an.

Die Planung sieht vor, auf der Fläche etwa 24 Stellplätze zu errichten. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des GesundheitsCampus an der Neustraße konnte nur ein Teil der durch das Vorhaben ausgelösten Stellplatzbedarfe auf dem Grundstück selber nachgewiesen werden. Die ausstehenden Stellplatzbedarfe sollen nun auf dem Vorhabengrundstück untergebracht werden.

Da innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes Stellplatzanlagen nur für den im Plangebiet selbst bestehenden Bedarf zulässig sind, ist zur Umsetzung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Eine mögliche planungsrechtliche Variante ist die Änderung des Gebietstypus. In diesem Fall wäre eine Ausweisung als Kern- oder Mischgebiet naheliegend, dies würde jedoch der bestehenden überwiegend wohnwirtschaftlichen Nutzung der Gebäude widersprechen. Eine Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB von der festgesetzten Art der Nutzung wird vom Kreis Coesfeld, aufgrund der bestehenden Gebietserhaltungsansprüche der Anlieger des allgemeinen Wohngebietes, nicht in Aussicht gestellt.

Entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens und angrenzend zur öffentlichen Parkplatzfläche soll daher auf dem in Rede stehenden Flurstück 301 eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Stellplatzanlage“ ausgewiesen werden. Die Erschließung der Stellplatzanlage ist über den Ostwallparkplatz vorgesehen. Dieser ist Teil der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche - hier Zweckbestimmung Parkplatz – und mit einer Straßenbegrenzungslinie versehen. Der Ostwallparkplatz übernimmt damit eine allgemeine Erschließungsfunktion.

Dem Grundprinzip des Ursprungsbebauungsplanes mit einer innerstädtischen Blockrandbebauung und einem durch Stellplätze genutzten Innenhof folgt dieses Änderungsverfahren. Die Änderung des Bebauungsplanes soll daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

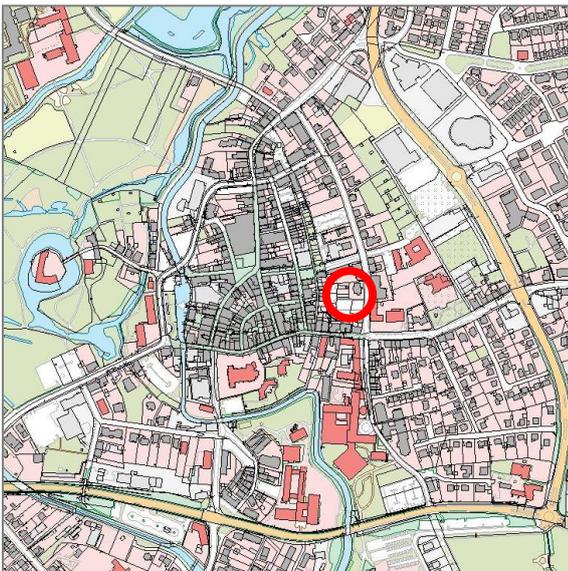
#### Verfahrensstand:

**Aufstellungsbeschluss**  
gem. § 2 (1) BauGB

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

**Satzungsbeschluss**  
gem. § 10 (1) BauGB

**Lage im Stadtgebiet** (unmaßstäblich)



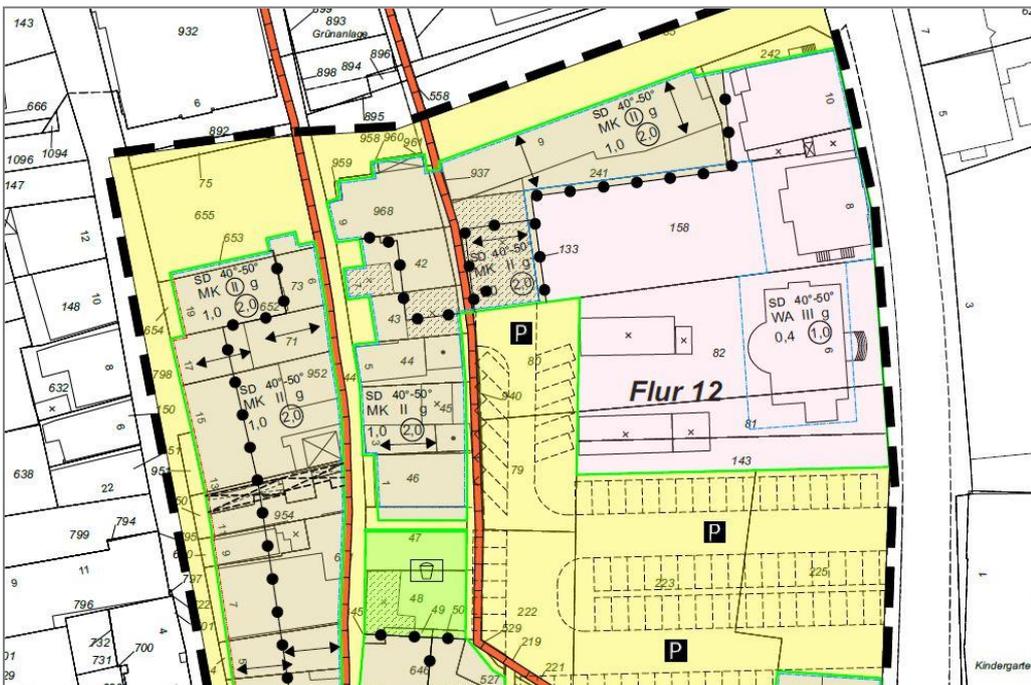
**Luftbild** (unmaßstäblich)



### Katastrerauszug mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)



### Auszug des rechtsgültigen Bebauungsplanes (unmaßstäblich)



### IV. Anlagen:

Bürgerantrag zur Änderung des Bebauungsplanes vom 08.07.2020 (Eingang 10.07.2020)