



Haupt- und Finanzausschuss am 06.05.2021		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/367/2021		
Nr. 3 der TO				
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		
		Datum: 19.04.2021		
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	29.04.2021		Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss	06.05.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bürgerantrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ascheberger Straße"

I. Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, den Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ascheberger Straße“ zur Errichtung von Wohngebäuden abzulehnen.

II. Rechtsgrundlage:

§ 24 GO, BauGB, BauNVO, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Antragssteller beantragt mit Schreiben vom 09.07.2020 und vom 28.10.2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ascheberger Straße“ im Bereich Victor-Hubert-Straße. Hierdurch soll die Zulässigkeit zur Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Das zu überplanende Flurstück 93, Flur 80 in der Gemarkung Lüdinghausen-Kirchspiel weist eine Größe von ca. 4.355 m² auf und wurde im Jahr 2010 vom Antragssteller als Gewerbefläche erworben. Eine bauliche Entwicklung des Grundstückes hat bisher nicht stattgefunden.

Der für das Plangrundstück geltende Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus. Die Errichtung von Wohnungen ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um betriebszugehörige Wohnungen handelt, die sich dem Betrieb funktional und räumlich unterordnen. Das geplante Bauvorhaben steht dem aktuellen Planungsrecht daher entgegen.

Die Ausweisung der o.g. Grundstückfläche als Wohn- oder Mischgebiet / Urbanes Gebiet stellt aus den folgenden Gründen keine Option dar.

Bei der konzeptionellen Neuausweisung ist der städtebauliche Grundsatz der Funktionstrennung zu berücksichtigen. Wohngebiete und Gewerbegebiet sind demnach räumlich voneinander zu trennen. Das Heranrücken von schutzbedürftiger Wohnnutzung an das bestehende Gewerbegebiet

„Ascheberger Straße“ würde folglich zu Einschränkungen der Emissionen der ansässigen Betriebe führen. Auch bei der Planung des Wohngebietes „Baumschulenweg-Ost“ wird dieses Trennungsprinzip verfolgt.

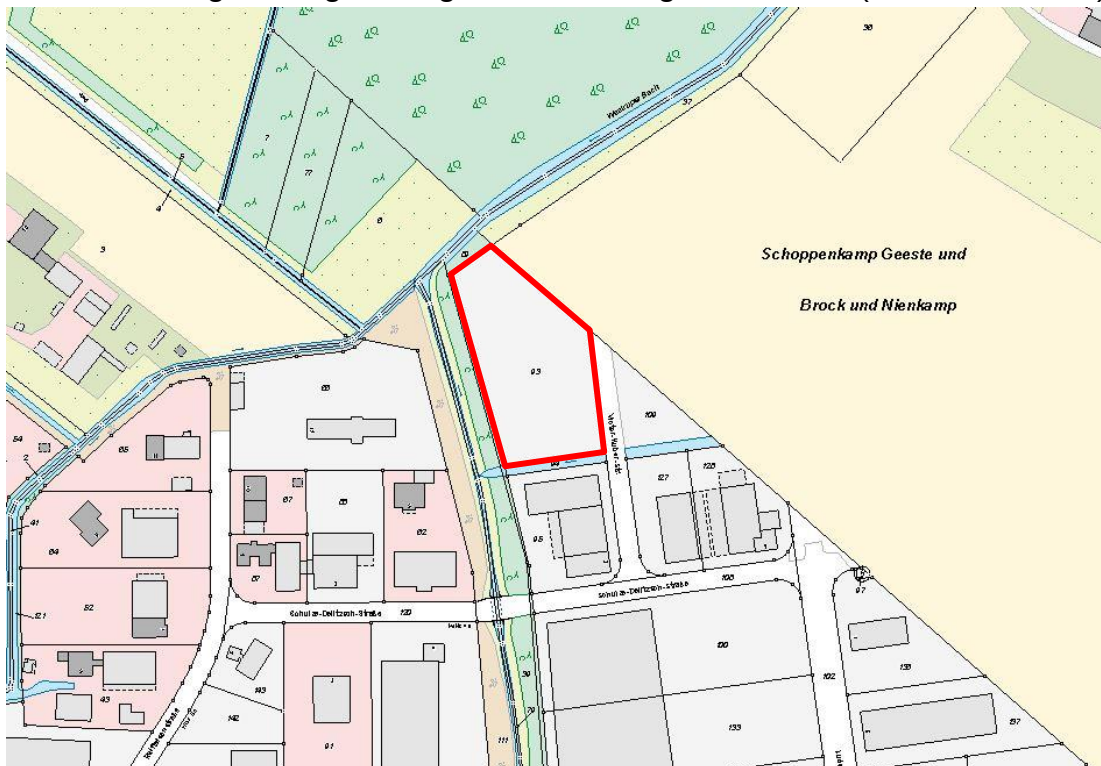
Mischgebiete charakterisieren sich dadurch, dass eine Mischung zwischen Wohnnutzung und Gewerbe stattfindet. Im Mischgebiet ist das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe auszugleichen (ca. 40/60). Das urbane Gebiet leitet sich aus dem Mischgebiet ab, wobei das Mischverhältnis nicht vorgegeben ist und eine weitere Nutzungsart aus sozialen, kulturellen o.ä. Einrichtungen mit integriert werden kann. Die geplante ausschließliche Wohnnutzung kann dem Mischungsprinzip nicht gerecht werden.

Voraussetzung für die Ausweisung von Mischgebieten und urbanen Gebieten ist eine vorgeprägte, integrierte Lage. Häufig resultieren die Gebietsformen auf gewachsenen Gemengelagen – wie auch im Falle der vom Antragssteller aufgeführten Beispiele an der Ascheberger Straße und Werkstraße. Die Neuausweisung eines Mischgebietes oder urbanen Gebietes am Ortsrand – zwischen Gewerbegebiet und Außenbereich – entzieht sich jeglichem stadtplanerischen Ansatz.

Die Stadtplanung unterliegt dem Anpassungsgebot an die übergeordneten Planungsvorgaben. Dazu zählen der u.a. der Flächennutzungsplan und der Regionalplan. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist eine gewerbliche Baufläche aus, welche aus der Vorgabe des Regionalplanes mit einem Gewerbe- und Industriebereich (GIB) folgert. Ein Bebauungsplan zur Ausweisung eines Wohngebietes oder Mischgebietes würde demnach nicht mit den Zielen der Raumordnung konformgehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Wohnnutzung im Vorhabenbereich ist daher planungsrechtlich nicht ableitbar.

Die Verwaltung empfiehlt daher den Antrag zurückzuweisen.

Katasterauszug mit Abgrenzung des Vorhabengrundstückes (nicht maßstäblich)



Auszug Flächennutzungsplan
(nicht maßstäblich)

mit Kennzeichnung des Vorhabengrundstückes

