



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 03.02.2022 Nr. 13 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/499/2022		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 13.01.2022		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	03.02.2022		Vorberatung	
Stadtrat	22.02.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Julius-Maggi-Straße-West"

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplans „Julius-Maggi-Straße-West“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
Für die Bearbeitung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Eine Bäckerei an der Julius-Maggi-Straße sucht nach Möglichkeiten, ihr Betriebsgelände langfristig am bestehenden Standort zu erweitern. Neben einem kurzfristig erforderlichen Ausbau der räumlichen Kapazitäten zur Entzerrung und Optimierung der Betriebsabläufe ist auch eine perspektivische Sicherung weiterer Ausbaureserven wünschenswert, um dem Betrieb eine langfristige wirtschaftliche Entfaltung zu ermöglichen. Als ökonomisch bedeutender Großbetrieb unter den lokalen Unternehmen ist eine langfristige Bindung der Bäckerei an den Standort für die Stadt Lüdinghausen aus wirtschaftlicher Sicht elementar.

Das bestehende Betriebsgelände mit rund 9.500 m² Größe ist bereits voll entwickelt und bietet keinerlei Optionen für Erweiterungen. Mit der Lage im voll besetzten Gewerbegebiet bietet lediglich die Miteinbeziehung der westlich angrenzenden Areale die einzige Option zur Flächenerweiterung. Die Nutzbarmachung dieser Flächen bedarf dabei neben dem (in Teilen bereits vollzogenen) Grunderwerb auch einer planungsrechtlichen Entwicklung. Die durch die Bäckerei ins Auge gefassten

Erweiterungsflächen umfassen die angrenzende Aufschüttung mit Wirtschaftsweg (teilw. Flurstück 231), den Gewässerverlauf des Entlastungsgrabens (Flurstück 297, teilw. 298 und 300) sowie die anschließende brachliegende Fläche (Flurstück 293, 294 und 296).

Da die notwendige Betriebserweiterung bereits länger diskutiert wird, wurden in den zurückliegenden Jahren bereits verschiedene Varianten der räumlichen Erweiterung diskutiert und in Teilen auch planungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund wechselnder Zielsetzungen des Betreibers wurde bisher jedoch kein planungsrechtlicher Rahmen zum Abschluss gebracht. Die Flächen zwischen Betriebsgelände und Dortmund-Ems-Kanal sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen – eine Überplanung ist somit erforderlich.

Die Wahl des passenden planungsrechtlichen Instruments für die Nutzbarmachung hängt dabei vor allem von der Intensität und dem Umgriff der Betriebserweiterung ab. Hierbei wurden zwei Varianten diskutiert, die auf unterschiedliche planungsrechtliche Ansätze hinauslaufen:

1. Die westlich gelegenen Flächen werden lediglich als Parkplatz entwickelt, sodass mit deren Verlagerung auf dem Bestandsgelände Raum für neue Baukörper entsteht. Diese Variante ermöglicht eine einmalige bauliche Arrondierung des Betriebs, aber keine perspektivischen Erweiterungen. Die planungsrechtliche Ausweisung der Erweiterungsflächen kann aufgrund des geringen Umfangs an planungsrechtlich erforderlichen Festsetzungen über eine Innenbereichssatzung erfolgen.
2. Der Entlastungsgraben wird „an den Rand“ des Gesamtareals verlegt, um neben neuen Parkplätzen auch weitere Baufelder zu ermöglichen und ein großes und zusammenhängendes Betriebsgelände zu entwickeln. Hierfür ist aufgrund des komplexen Eingriffs (Definition neuer Baukörper, Gewässerverlegung etc.) ein Bebauungsplan erforderlich.

Nach der zurückliegenden Abstimmung zwischen Bauherren, dem Kreis Coesfeld und der Stadtverwaltung hat sich der Bauherr für die Umsetzung der unter Nummer 2 dargestellten „Großen Lösung“ entschieden und veranlasst hierfür die Aufstellung des Bebauungsplans „Julius-Maggi-Straße-West“. Der angestrebte Geltungsbereich umfasst rund 2,2 ha.

Die beigefügte große Zonierung der angedachten Flächennutzung zeigt zwei neue Baukörper, die sich an der vorhandenen, nicht überbaubaren Leitungstrasse (Gelsenwasser) orientieren. Die Neugliederung der Freianlagen in Betriebshof und Parkplatz setzt unter anderem umfangreiche topografische Anpassungen (Abtragung des Walls) vor. Eine Erschließung bzw. Anbindung der Flächen ist über das Betriebsgelände von der Julius-Maggi-Straße aus denkbar.

Die Verlegung des Gewässers an den westlichen Rand der Liegenschaft ist dabei als begleitendes Genehmigungsverfahren mit dem Kreis Coesfeld durchzuführen. Noch offene Fragen des Grunderwerbs werden ebenfalls parallel durch die Stadtverwaltung bearbeitet, da es sich bei den Flurstücken 231 und 298 um städtisches Eigentum handelt. Mit der umfassenden Neuordnung des Bereichs entsteht ein zukunftsfähiges und passgenau nutzbares Betriebsgelände für die Bäckerei.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich bereits als „gewerbliche Baufläche“ dar, sodass eine die Aufstellung des Bebauungsplanes konform mit der übergeordneten Flächennutzungsplanung geht. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden unter anderem Fragestellungen zum Artenschutz, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Regenwasserbeseitigung, Hochwasserschutz und mögliche Altlastenproblematiken ausführlich begutachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Julius-Maggi-Straße-West“ wird im Vollverfahren mit zweistufiger Beteiligungsphase sowie unter Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Das Planverfahren dient vorwiegend privaten Zwecken und wird daher vom Veranlasser getragen.

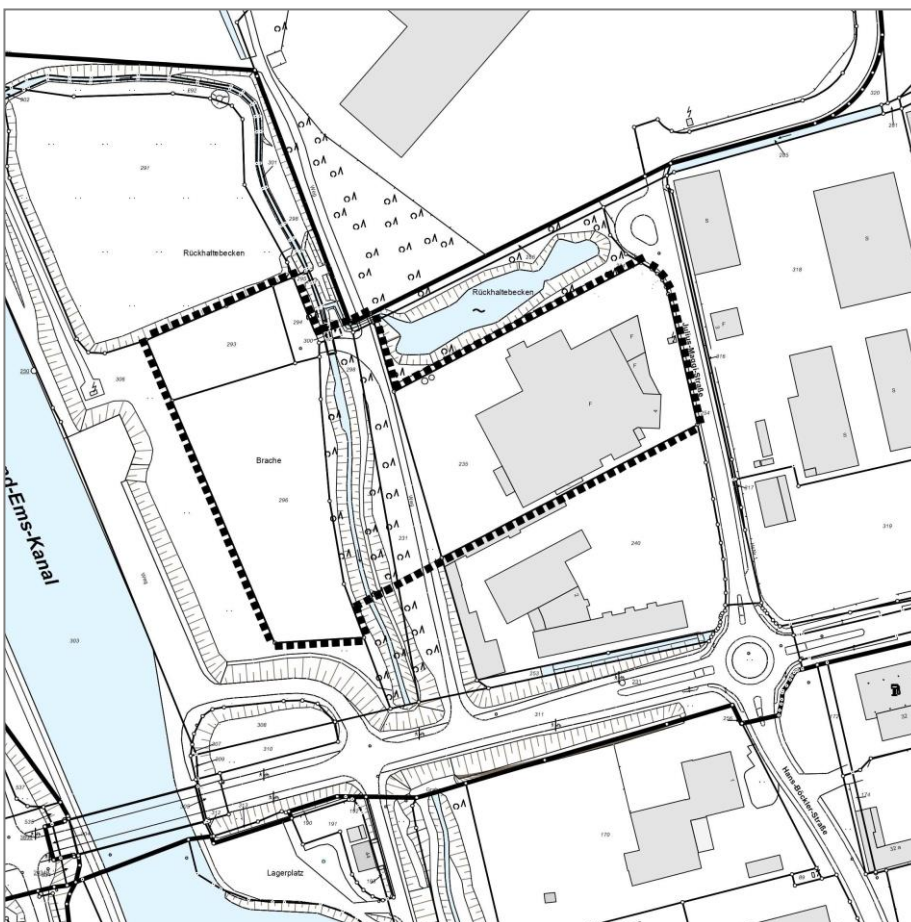
Verfahrensstand:



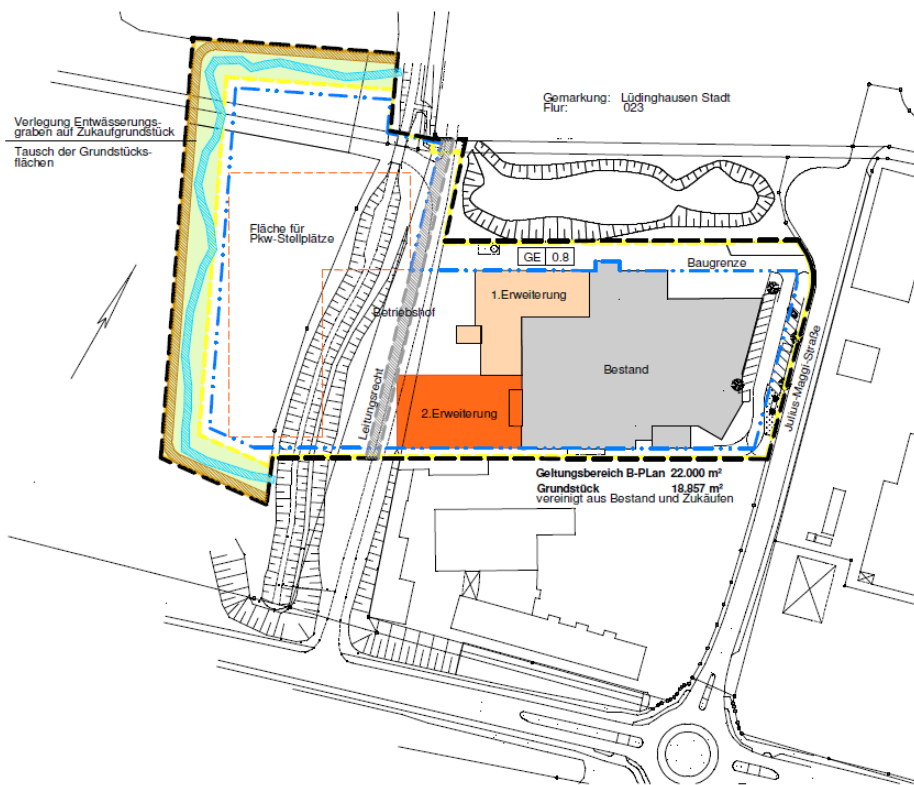
Luftbildauszug (nicht maßstäblich)



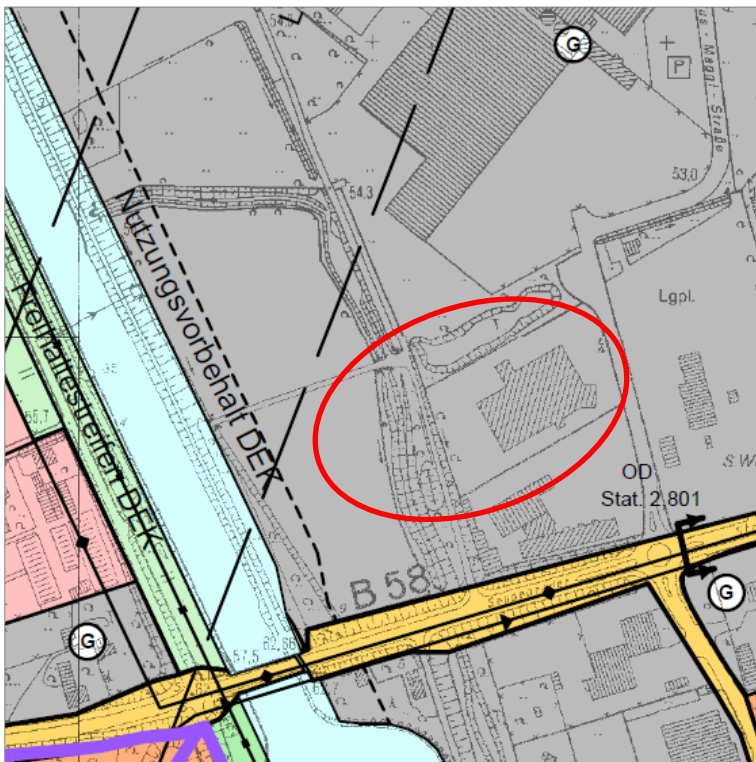
Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplan (nicht maßstäblich)



Prinzipskizze zur angestrebten Nutzung des Areals (igk Architekten Ingenieure, Osnabrück)



Auszug Flächennutzungsplan



IV. Anlagen:

- Schreiben des Antragsstellers zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom 12.01.2022