



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 07.11.2023		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/764/2023		
Nr. 5 der TO				
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 16.10.2023		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	07.11.2023		Vorberatung	
Stadtrat	09.11.2023		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Westlich Selmer Straße, 1. Änderung"
hier: Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

- 1) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „westlich Selmer Straße“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu beschließen.
- 2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit der Aufgabe des Baustoffhandels an der Selmer Straße Nr. 17 wurden durch den Flächeneigentümer Überlegungen zur zukünftigen Nutzung des Areals angestoßen. Um die hohe Lagegunst zukünftig umfassender zu nutzen, konzipierte der Eigentümer eine Neubebauung der Flächen mit Wohngebäuden (siehe Anhang).

Aus raumfunktionaler Perspektive ist eine dauerhafte Umwidmung der bisher gewerblich genutzten Parzelle zu Wohnen von Grundsatz her im geltenden Bebauungsplan „westlich Selmer Straße“ vorgesehen, da der Geltungsbereich insgesamt als Mischgebiet festgesetzt ist. Dies eröffnet die Wahlmöglichkeit der Eigentümer zwischen einer Nutzung als Wohn- oder Gewerbestandort, soweit im Gesamtareal nicht eine einzelne dieser zwei Optionen ein deutliches – funktionales oder städtebauliches - „Übergewicht“ entwickelt. Dies ist nach

Ansicht der Stadtverwaltung und des Kreises Coesfeld auch mit der Umnutzung des ehemaligen Baustoffhandels nicht der Fall. Allerdings enthält der Bebauungsplan eine weiter differenzierende Festsetzung, indem dieser im MI Nr. 1 die Zulässigkeit von eigenständigen Wohnnutzungen ausschließt (hier ist lediglich das „Betriebsleiterwohnen“ zulässig).

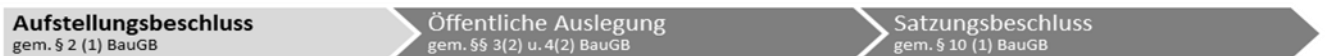
Auf Antrag des Eigentümers soll der Bebauungsplan nun dahingehend geändert werden, dass die fragliche Parzelle 330 dem nördlich angrenzenden MI Nr. 2 zugeordnet wird, in dem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen nicht eingeschränkt sind. Eine gewerbliche Weiternutzung des Areals ist nicht beabsichtigt.

In der damaligen Absicht des Plangebers (2005) war das MI Nr. 1 für eher immissionsträchtigere Betriebe vorgesehen, sodass diese Festsetzung dem Immissionsschutz diene – der nun aufgegebene Baustoffhandel wird hierfür in der Begründung explizit angeführt. Mit dessen Aufgabe wird ein wesentlicher Wandel der Bestandsnutzungen angestoßen, der für eine Änderung dieser Festsetzung herangezogen werden kann. Eine grundlegende Schlechterstellung der in der Kernzone verbleibenden Betriebe ist mit der Änderung nicht zu erwarten, da mit der Festsetzung eines Mischgebiets – anders als im Gewerbegebiet - kein planungsrechtlicher Anspruch auf einen gewissen Emissionsgrad für gewerbliche Nutzungen besteht, sondern dieser einzelfallbezogen zu prüfen ist.

Darüber hinaus verfügt das Areal in integrierter Lage zur Innenstadt sowie am Ufer der Ostgenstever in städtebaulicher Hinsicht über eine hohe Eignung als Wohnstandort. Ein perspektivisches Ausdünnen der gewerblichen Anteile im Areal zugunsten einer Nachverdichtung durch Wohngebäude in erweiterter Innenstadtrandlage ist aus Sicht der Stadtentwicklung nicht negativ zu bewerten. Zudem wird mit Projekten wie dem hier Vorgestellten marktgerechter (Miet)wohnraum geschaffen, der in Lüdinghausen vielfach nachgefragt wird.

Weitergehende Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche sind für das Vorhaben nicht erforderlich. Aus Sicht der Stadtverwaltung kann damit ein entsprechendes Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „westlich Selmer Straße“ aufgenommen werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Vorgaben des § 13 BauGB erfüllt sind, soll die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Verfahrensstand:



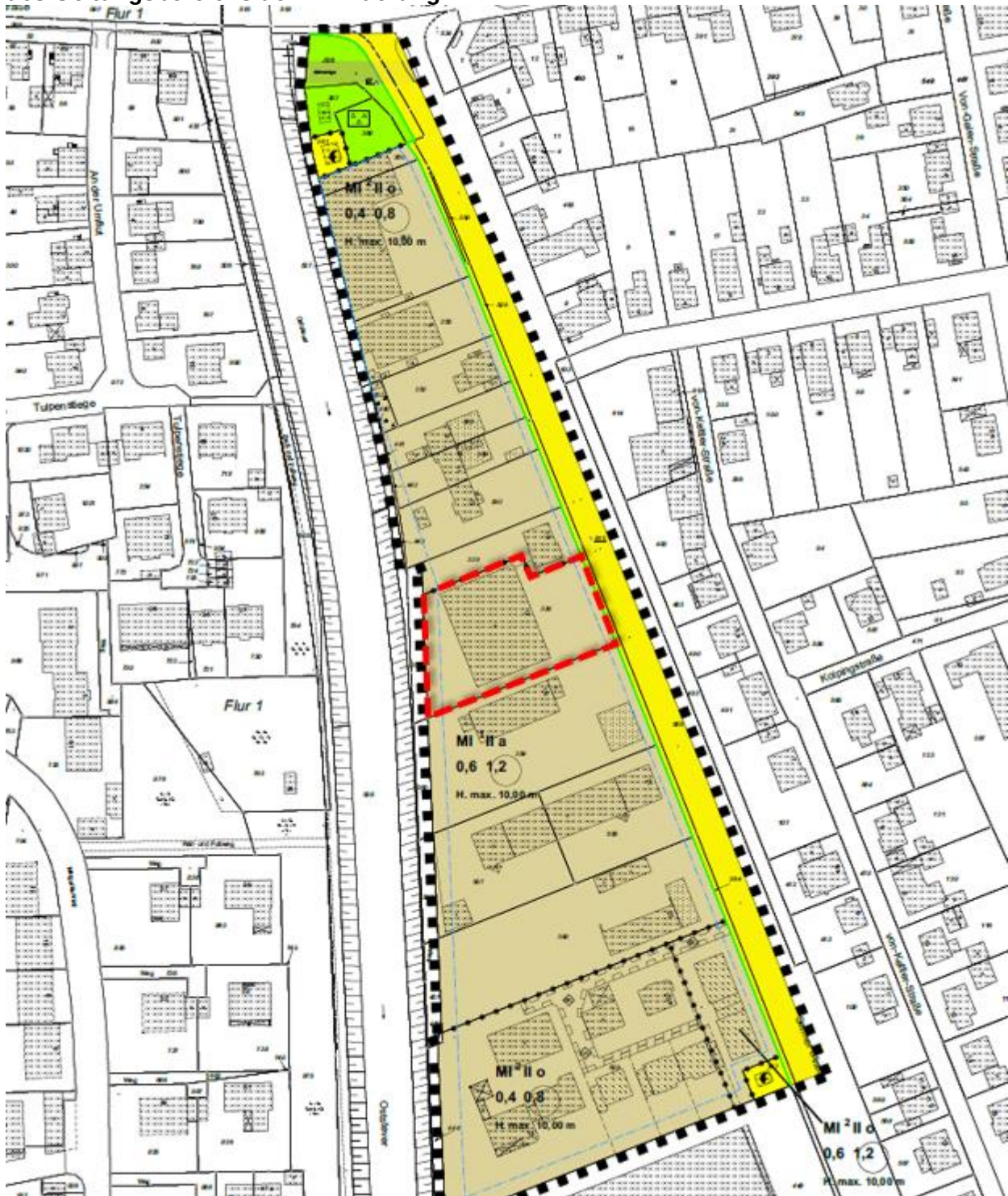
Lage im Stadtgebiet



Ausschnitt Rahmenplanung Wohnentwicklung (Reher Wohnbau)



Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplans „westlich Selmer Straße“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung



V. Anlagen:

- Schreiben der Antragssteller
- Rahmenplanung MFH Selmer Straße 17 (Reher Wohnbau)