

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 12.06.2025 Nr. 9 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/007/2025	
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 12.03.2025	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	12.06.2025		Vorberatung
Stadtrat	26.06.2025		Entscheidung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Lindenstraße" (6. Änd.) - Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

§ 24 GO, BauGB, BauNVO, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit dem Umzug der FA Vedder in das Gewerbegebiet „Tetekum-Buschkämpe“ geht die Aufgabe der bisherigen Nutzung des Areals an der Lindenstraße einher. Für die rund 18.500 m² große Fläche gegenüber des Bahnhofs besteht im Unternehmen keine weitere Verwendung. Gleichzeitig bestehen für diese Liegenschaft in prominenter und gut angebundener Lage mit direkter Nachbarschaft zum Bahnhof weitergehende Entwicklungs- und Nutzungsperspektiven bzw. städtebauliche Zielvorstellungen. Mit der Aufgabe der industriell-gewerblichen Nutzung kann eine planungsrechtlich höherwertige Entwicklung geprüft werden.

Gleichwohl zeigt sich das funktionalen Umfeld im Bestand als eine planungsrechtlich nur schwer fassbare Gemengelage, die zudem durch die Nachbarschaft mit dem Störfallbetrieb Euro-Alkohol auch durch dessen Belange geprägt ist.

Trotz dieser herausfordernden Ausgangslage ist das Areal mit Blick auf den Wohnungsmarkt und die prioritär betriebene „Daueraufgabe“ der Standortsuche für die Schaffung von Wohnangeboten für Arbeitskräfte, Auszubildende, längerfristige Unterkunftsplätze für Menschen mit Fluchterfahrung etc. grundsätzlich geeignet. Die Fläche soll zu einem verdichteten Wohnstandort entwickelt werden, der ein breites und zielgruppenspezifisches Angebot an Wohneinheiten bereitstellen kann, für das an anderen Standorten die Flächen schlicht fehlen. Ergänzend sollen Teile des Gebäudebestandes erhalten und als Büroflächen weitergenutzt werden.

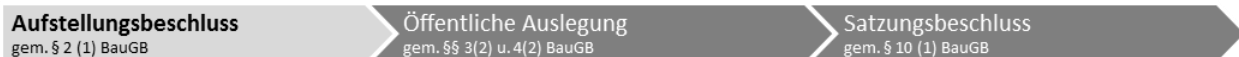
Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, soll mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) gem. § 6a BauGB geprüft werden. Zentral für das Verfahren sind dabei die Belange des Immissionsschutzes, die im Vorfeld bereits im Grundsatz gutachterlich untersucht wurden.

Zwei mögliche Restriktionen stehen dabei im Mittelpunkt:

1. **Störfallbetrieb „Euro-Alkohol“:** Die Regelungen der Störfallverordnung erfassen den Schutz der Umgebung u. a. vor Explosionsdruck, Wärmestrahlung oder toxischen Wirkungen. Etwaige Restriktionen für die Flächen durch den Betrieb von EAL konnten bereits umfassend geklärt werden. Mit der Vorlage eines „KAS-18-Gutachtens“ wird der „angemessene Sicherheitsabstand“ zu „Schutzobjekten“ (zu denen auch das Wohnen zählt) und dem Störfallbetrieb definiert. Die anhängende Karte zeigt diese Radien für den konkreten Standort. Der südliche Teil des Vedder-Areals („Dixie-Hallen“, Flurstück 372 mit rund 6.000 m²) liegt voll in diesem Radius, sodass hier nur eine Beibehaltung der Ausweisung als GE gem. § 8 BauNVO in Betracht kommt. Damit ist eine gewerbliche Weiternutzung der Bestandsbauten zweckmäßig, zumal sich diese in gutem substanziellem Zustand befinden. Dies bedeutet gleichzeitig, dass ein entscheidendes Ausschlusskriterium für die wohnbauliche Nachnutzung der nördlichen Teilfläche (Flurstück 164, rund 12.000 m²) bereits eliminiert werden kann. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans ist hier mit den Störfallbelangen der Euro-Alkohol vereinbar.
2. **Schall- und Geruchsimmissionen:** Als klassische Aufgabe der Bauleitplanung ist die Schall- und Geruchsimmissionslage auf den Grundstücken zu untersuchen. Diese ist maßgeblich für die Zulässigkeit der Festsetzung eines MU für die zur Rede stehende nördliche Teilfläche. Erste Berechnungsergebnisse des Büros Richter & Hüls (Ahaus) zeigen hierfür weitgehend gute Rahmenbedingungen zur Einhaltung der Grenzwerte, die im Zuge der konkreten städtebaulichen Planung im Detail berücksichtigt werden.

Mit dieser Vorklärung bzw. Ausgangslage kann aus Sicht der Stadtverwaltung das Änderungsverfahren aufgenommen werden. Aufgrund der geringen Flächengröße (> 20.000 m²), der integrierten Lage des Planbereichs, der nicht berührten UVP-Pflicht sowie der inhaltlichen Zielsetzung der planungsrechtlichen Ausweisung erfüllt die 6. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Verfahrensstand



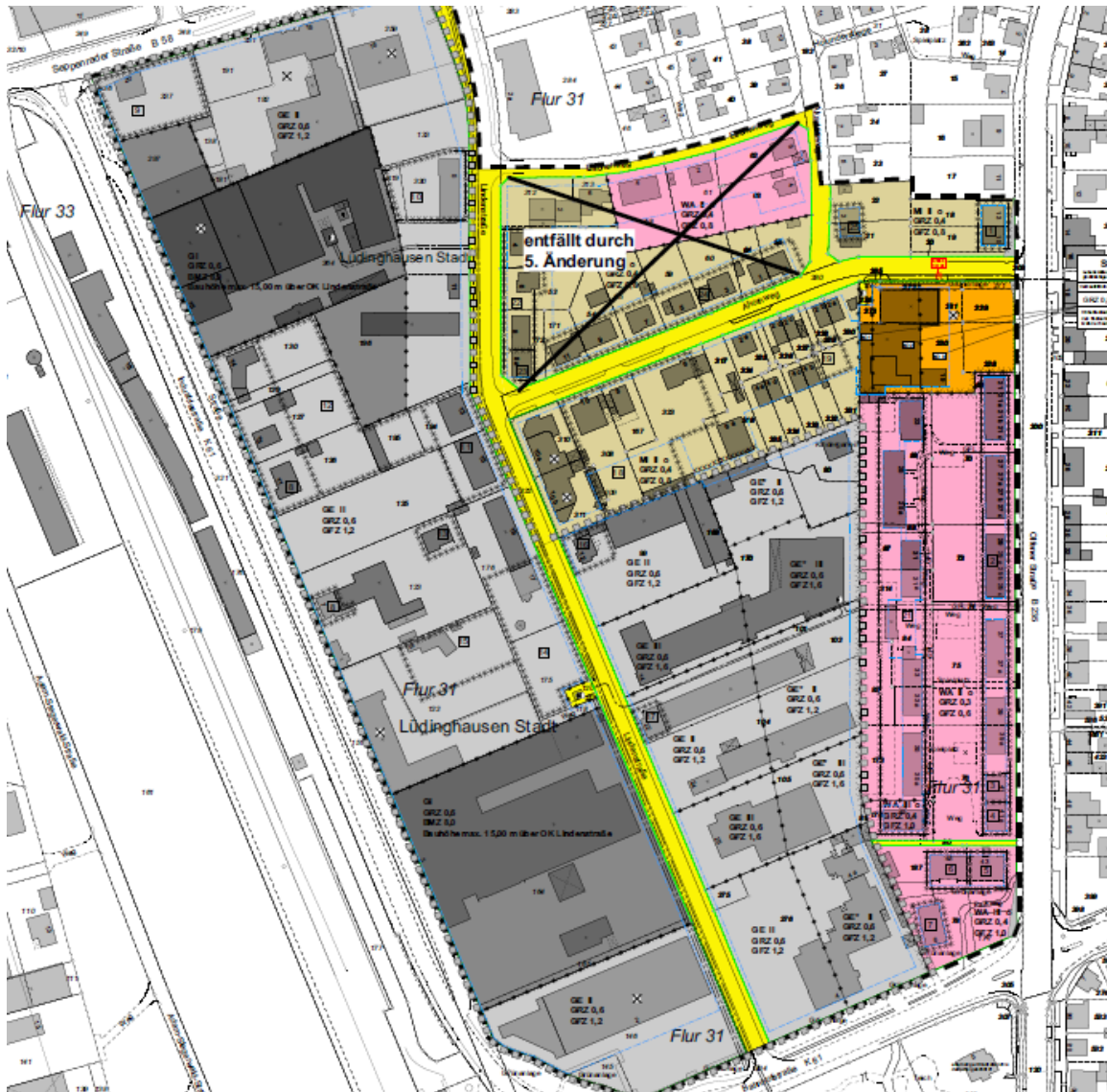
Lage im Stadtgebiet



Gesamtareal Standort Vedder mit Teilfläche Nord als Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ (dunkelblau) und Teilfläche Süd „Dixie-Halle“ (hellblau)



Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindenstraße“



Angemessener Sicherheitsabstand zu schutzwürdigen Objekten (Bund / Länder-
Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)) - Ausschnitt KABAS

