

Öffentliche Sitzungsvorlage

Amt: 60	Az.: 61.82.17	Bearbeitet von: Norbert Reher		
Bebauungsplan Nr. 17 "Alter Ortskern" - Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung von Wohnbebauung auf dem Grundstück Warendorfer Str. 21				
Finanzauswirkungen:	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Produkt:	

Beratungsfolge:	Datum:	Abstimmung:
Ausschuss für Planung und Umweltschutz	16.05.2019	

Beschluss:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Alter Ortskern“ wird nicht entsprochen. Im Zuge des aufzustellenden Gemeindeentwicklungskonzepts soll die Thematik leerfallender Immobilien im Kerngebiet mit allen beteiligten Akteuren (Bürger/-innen, Kaufmannschaft, Eigentümer/-innen, Politik, Verwaltung ...) diskutiert und Lösungsansätze erörtert werden. Erst danach soll über mögliche Änderungen in der Bauleitplanung entschieden werden.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.03.2019 (**Anlage 1**) wird eine Änderung des Bebauungsplans „Alter Ortskern“ für das Grundstück Warendorfer Str. 21 beantragt. Das dort befindliche Gebäude mit Gaststätte („Strohbock“) und darüber liegenden Wohnungen soll abgebrochen und durch ein neues Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten ersetzt werden. Die Planung ergibt sich aus **Anlage 2**.

Das Gesamtgrundstück wurde zuletzt mit der 20. Änderung des Bebauungsplans (rechtskräftig 22.06.2007) überplant, um im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung sind als **Anlage 3** beigefügt.

Mit der Planung wird gegen die Festsetzung „Wohnungen im EG nur zulässig, soweit kerngebietstypische Nutzungen i. S. v. § 7 Abs. 2 Nr. 1 – 6 BauNVO überwiegen“ verstoßen, da hier eine reine Wohnnutzung im Erdgeschoss geplant ist. Des Weiteren wird die Baulinie an der Warendorfer Straße nicht eingehalten und im rückwärtigen Bereich wird aufgrund der Größe des geplanten Neubaus die Baugrenze um ca. 3 m überschritten.

In Gesprächen mit Antragsteller und Architekt wurden diese bereits darauf hingewiesen, dass eine kurzfristige Änderung des Bebauungsplans für dieses Grundstück als nicht zielführend angesehen wird, zumal die Regelung „Wohnungen nur über EG zulässig“ im gesamten innerorts festgesetzten Kerngebiet (s. **Anlage 4**) gilt. Hier gibt es bereits mehrere

Leerstände und auch Anfragen, die bisher gewerblich genutzten Flächen zu Wohnungen umzuwandeln. So verständlich der Wunsch nach einer schnelleren und einfacheren Wiedervermietung aus Sicht der Eigentümer auch ist, so würde dies doch nachhaltig die Versorgungs- und Aufenthaltsfunktion des Ortskerns schwächen. Die Verwaltung vertritt daher die Auffassung, dass hier nicht mit einzelfallbezogenen kleinteiligen Bebauungsplanänderungen agiert werden sollte, sondern die Thematik der Leerstände und möglicher alternativer Nutzungsformen im Rahmen des aufzustellenden Gemeindeentwicklungskonzepts grundsätzlich und über den gesamten Ortskern gesehen diskutiert und am Ende entschieden werden sollte. Erst dann wäre eine gesamtplanerische Überarbeitung der Bebauungspläne Nr. 17 „Alter Ortskern“ und Nr. 15 „Vitusstraße“ anzustreben.

Anlagen:

- 1 *Antrag v. 25.03.2019*
- 2 *Planung*
- 3 *gültiger Bebauungsplan*
- 4 *festgesetztes Kerngebiet*