

Betr.: Bauleitplanung im Bereich Haus Staade

Überschreitungen des ASB-Bereichs an der Grenze zur bestehenden Freifläche sind laut Ziel 2.3 der Landesentwicklungsplanung Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) möglich.

Zitate laut KI:

Im Kontext der **Landesentwicklungsplanung Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)** betrifft Ihre Anfrage das zentrale **Ziel 2-3 (Siedlungsraum und Freiraum)**, welches die Siedlungsentwicklung der Kommunen steuert, sowie die Ausnahmeregelungen im **Grenzbereich** von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB). [1, 2]

Hier sind die entscheidenden bauleitplanerischen und raumordnerischen Kernpunkte zusammengefasst:

1. Das Kernprinzip von Ziel 2-3 (Siedlungsraum und Freiraum)

- **Konzentrationsgebot:** Gemäß Ziel 2-3 des LEP NRW muss sich die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden grundsätzlich **innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche** (vor allem des Allgemeinen Siedlungsbereichs – ASB) vollziehen. [1, 2]
- **Freiraumschutz:** Flächen außerhalb des ASB gelten als Freiraum und sind prinzipiell von einer flächigen Siedlungs- und Wohnbauentwicklung ausgeschlossen. [1, 2]

2. Die Ausnahme im „Grenzbereich“ (Unschärfe- & Anschlussregelung)

Da Regionalpläne oft im Maßstab 1:50.000 gezeichnet sind, weisen die Außengrenzen des ASB eine planerische **Bereichsunschärfe** auf. Der LEP NRW regelt hierzu eine wichtige Ausnahme für die kommunale Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungspläne): [1, 2]

- **Anschluss an den Siedlungsraum:** Gemeinden dürfen ausnahmsweise Bauflächen im regionalplanerischen Freiraum darstellen, wenn diese **unmittelbar an den bestehenden Siedlungsraum anschließen** und die Grenze des ASB im Regionalplan nicht auf einer harten, unmissverständlich deutlich erkennbaren Barriere (z. B. einer Autobahn oder einem Fluss) beruht. [1]
- **Flächensparende Entwicklung:** Diese Flexibilität im Grenzbereich dient dazu, kleinere, bedarfsgerechte Abrundungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu ermöglichen, ohne dass sofort ein langwieriges Änderungsverfahren des Regionalplans eingeleitet werden muss. [1, 2]

3. Aktuelle Entwicklungen (3. LEP-Änderung)

Durch die **3. Änderung des LEP NRW** wurden die Ausnahmetatbestände von Ziel 2-3 für Kommunen wieder deutlich flexibilisiert. Neben der baulichen Weiterentwicklung im Grenzbereich sind nun im Freiraum auch gezielte Ausnahmen für kommunale Aufgaben

der Daseinsvorsorge (wie der Bau von **Feuerwehrgerätehäusern** oder Rettungsdiensten) sowie moderate Erweiterungen ansässiger Gewerbebetriebe erleichtert worden

Anlage zur Sitzungsvorlage 321/2022

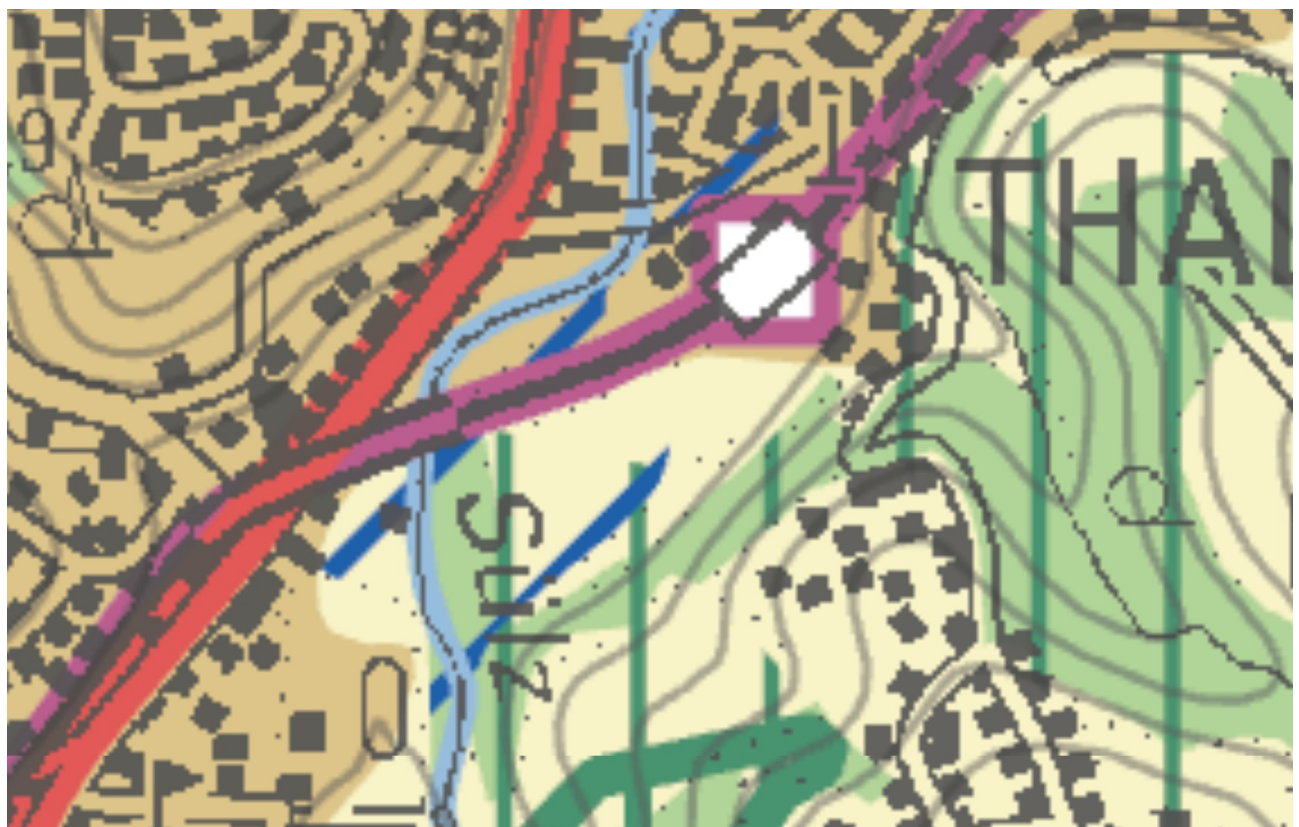
Zeichnerische Festlegung im Regionalplan

B - Ortsteil Hoffnungsthal

Stand 2006

Stand 12/2021

Allgemeiner Siedlungsbereich Zuwachs
 Allgemeiner Siedlungsbereich Weggefallen
 Rö+ = Kommunalen Wunsch (wurde berücksichtigt)
 Rö 1.bis 11. = Kommunalen Wunsch (siehe Erläuterung)
 Veränderungen



Aktueller Stand des Regionalplan vom Oktober 2025

Hier wird die „Unschärfe“ des Regionalplan an der Grenze zw. ASB um Haus Staade (kleine braune

Fläche im Osten am unteren Ende der Lüghauser Str.) und der Freifläche (gelb) mit dem Überschwemmungsgebiet (blaue Schraffierung) deutlich.