



|   |  |                             |                   |              |
|---|--|-----------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Stadtrat</b><br><b>am 16.12.2008</b> |  | öffentlich                  |                   |              |
| Nr. 17 der TO                           |  | Vorlagen-Nr.: FB 3/932/2008 |                   |              |
| Dez. I                                  | FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten | Datum: 04.12.2008           |                   |              |
| FBL / stellv. FBL                       | FB Finanzen                            | Dezernat I / II             | Der Bürgermeister |              |
| <b>Beratungsfolge:</b>                  |  |                             |                   |              |
| Gremium:                                | Datum:                                 | TOP                         | Zuständigkeit     | Bemerkungen: |
| Stadtrat                                | 16.12.2008                             |                             | Entscheidung      |              |

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Mühlenstraße / B 235" - Veränderungssperre -**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt zur Sicherung der Planung für den künftigen Bebauungsplanbereich "Mühlenstraße / B 235" eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf.

**Abstimmungsergebnis APS: - einstimmig -**

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Der Bereich nördlich der Mühlenstraße, zwischen Ostwallgrundschule und B 235 ist eine der Schlüsselstellen für die künftige Stadtentwicklung. Er ist Inhalt mehrerer parlamentarischer Beratungen gewesen, so dass der Rat der Stadt Lüdinghausen in seiner Sitzung am 15.5.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Mühlenstraße / B 235" beschlossen hat. Der Bebauungsplan soll die planerischen Ziele für den Bereich östlich von der Ostwallschule bis an die Mühlenstraße sichern. Ebenfalls wurde die Einleitung der Umlegung angeordnet.

Der aktuelle wie auch bereits der Vorläufer-Flächennutzungsplan stellt - auch wenn aus ihm keine Parzellenschärfe abzuleiten ist - den Bereich östlich der Ostwallschule für Gemeinbedarfszwecke dar.

Städtebauliche Absicht der Stadt Lüdinghausen ist die Schaffung von Planungsrecht an diesem Standort für Gemeinbedarfseinrichtungen, insbesondere für eine unter anderem Schulzwecken dienende Turnhalle. Im Planverfahren ist zudem die Erschließung des betreffenden Bereichs festzusetzen. Letztlich sind im Planverfahren vorhandene Heckenstrukturen planungsrechtlich zu sichern.

Aktuell ist dem Kreis Coesfeld als Bauaufsichtsbehörde eine Bauvoranfrage exakt für die den städtischen Grundstücken riegelartig nördlich vorgelagerten Privatgrundstücke eingereicht worden (vgl. Anlage). Eine Bauherrngemeinschaft möchte auf diesem Wege bescheinigen lassen, inwieweit

eine Bebauung mit der im Anhang aufgezeigten Wohn- und Geschäftshausnutzung zulässig ist. Zudem wird von der Bauherrengemeinschaft angefragt, ob für die Wohn- und Geschäftsbebauung auch städtische Grundstücke erworben werden können. Ebenfalls ist beantragt, mehrere Grundstücke aus dem Umlegungsverfahren herauszunehmen.

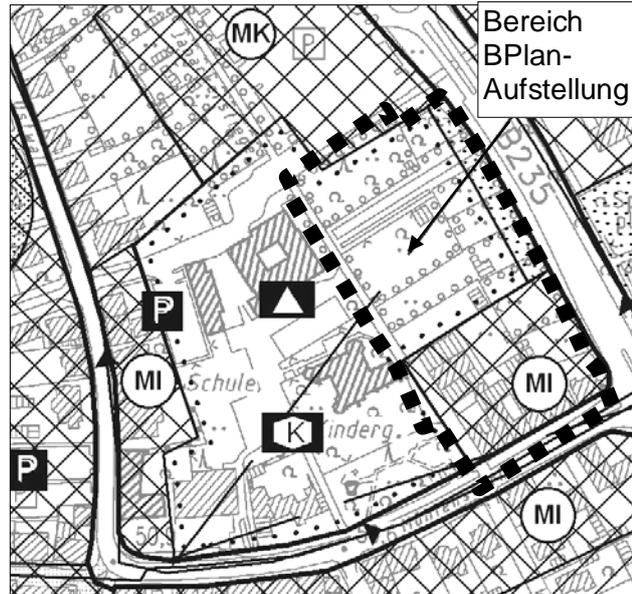
Weil zu befürchten ist, dass die Gemeinbedarfserweiterung stark erschwert oder gar unmöglich wird, wenn die Bauvoranfrage vorab realisiert würde, soll zur Sicherstellung der vorgenannten städtebaulichen Ziele von der Möglichkeit einer Veränderungssperre Gebrauch gemacht werden. Der Entwurf einer Satzung über die Veränderungssperre ist beigefügt.

**Lage im Stadtgebiet**

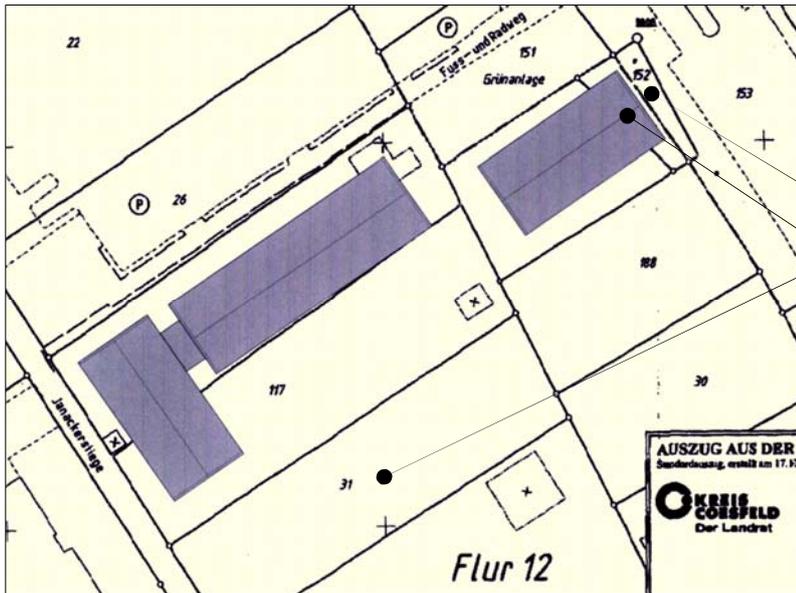
(nicht maßstäblich)

**Auszug aus dem FNP**

(nicht maßstäblich)



## Auszüge der Bauvoranfrage (nicht maßstäblich)



### Lageplan

von der BHG zum Ankauf angefragte Parzelle Bundesrep.

von der BHG zum Ankauf angefragte städtische Parzellen



### Perspektive

(von der B 235 aus gesehen)



### Perspektive

(von der Ostwallgrundschule aus gesehen)

|                  |
|------------------|
| <b>ENTWURF !</b> |
|------------------|

**Satzung  
über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Aufstellungsgebiet  
"Mühlenstraße / B 235"  
in der Stadt Lüdinghausen**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am 15.5.2007 beschlossen, einen Bebauungsplan "Mühlenstraße / B 235" aufzustellen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Lüdinghausen am 22.5.2007 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung am 16.12.2008 hat der Rat der Stadt Lüdinghausen auf der Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 15.05.2007 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan „Mühlenstraße / B 235“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird eine Veränderungssperre erlassen.

**§ 2**

Die Veränderungssperre gilt für den Bereich südlich des städtischen Parkplatzes an der Janackerstiege, östlich der Ostwallgrundschule und des Elisabeth-Kinderartens, westlich der B 235 und nördlich der Mühlenstraße. Dieser Bereich ist im beigefügten Übersichtsplan umrandet dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
  - aa) a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben;
  - aa) b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,

nicht vorgenommen werden.

**§ 4**

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lüdinghausen.

**§ 5**

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

**§ 6**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, kann jedoch gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch die Gemeinde um 1 Jahr, sowie gem. § 17 Abs. 2 BauGB bei besonderen Umständen nochmals um 1 Jahr verlängert werden. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Lüdinghausen, .12.2008

---

Bürgermeister

