



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 16.12.2008				öffentlich	
				Vorlagen-Nr.: FB 3/933/2008	
Nr. 18 der TO					
Dez. I		FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten		Datum: 04.12.2008	
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:					
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat		16.12.2008		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Mühlenstraße/Ostwall" (Kolpinghaus) - Veränderungssperre -

I. Beschlussvorschlag:

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

Abstimmungsergebnis APS: - einstimmig -

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Im Kolpinghaus (Ostwall 3) besteht noch die Gastwirtschaft im Erdgeschoss sowie Wohnnutzung. Ein örtlicher Investor beabsichtigt, das Gebäude abzureißen und durch ein Wohn- und Geschäftshaus zu ersetzen. Das Vorhaben ist von ihm und seinem Architekten in der Ratssitzung am 24.6.2008 vorgestellt worden (vgl. Vorlage FB 3/782/2008).

Von den Stadtverordneten wurden allerdings zahlreiche Einwände - insbesondere hinsichtlich der Maßstäblichkeit, Anordnung und Gestalt des Gebäudes - gegen das Vorhaben vorgetragen. Auch die Positionierung der Tiefgaragenzufahrt (Rampen-Ende unmittelbar am Bürgersteigrand) sowie die Beseitigung einer rückwärtigen Rotbuche wurden kritisiert. Mit der städtebaulichen Zielsetzung, Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Bautiefe (hintere Baugrenze) zu treffen und durch Gestaltvorgaben die Einheitlichkeit des östlichen Straßenzuges zu sichern, wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan getroffen.

Es wird die städtebauliche Absicht verfolgt, mittels Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere einer hinteren Baugrenze, eine an der Bestandsbebauung entlang des Ostwalls orientierte Grundstücksbebaubarkeit festzuschreiben. Hierdurch soll zugleich ein mit dem vorhandenen Umfeld zu vereinbarendes Verhältnis zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sicher gestellt werden. Mittels der Festsetzungen zu

überbaubaren Grundstücksflächen soll insofern ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen und der Neubebauung mittels Abstandhaltung vorgesehen werden.

Zugleich sollen in dem Planverfahren durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksfläche seitliche Abstände zur angrenzenden Bebauung entlang des Ostwalls vorgesehen werden. Hierdurch soll insbesondere Rücksicht genommen werden auf das in südlicher Richtung angrenzende und grenzständige errichtete historische Schulgebäude. Zudem soll im Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob die vorhandene Rotbuche aus städtebaulichen Gründen als erhaltenswert festzusetzen ist.

Über die Bauaufsichtsbehörde ist nun am 7.11. ein Abbruchantrag und am 28.10.2008 ein Bauantrag vom Investor bei der Stadt eingegangen. Der Bauantrag sieht die Errichtung von 29 Wohnungen, 2 Büros und einer Tiefgarage vor.

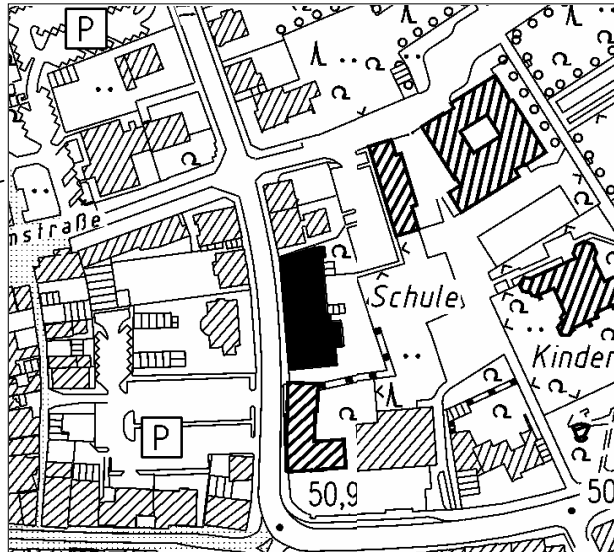
Gegenüber der im Juni vorgestellten Fassung sind gestalterische Änderungen hinsichtlich der Einschnittshöhe in den ostwallseitigen Giebel-Loggien, erhöhter vertikaler Fensterbänder am Treppenhaus, sowie Balkone an den Wohnungen über der Tiefgaragenzufahrt eingearbeitet worden. Grundlage für den Gesamtentwurf ist eine Gebäudekörper-Stellung, die sich nicht unmittelbar aus dem baulichen Zusammenhang ergibt, sondern eher der maximalen Ausnutzung des Grundstückszuschnitts geschuldet ist.

Weil zu befürchten ist, dass die ins Auge gefassten Ziele nicht erreicht werden können, wenn die Bauvoranfrage realisiert würde, soll zu deren Sicherstellung von der Möglichkeit einer Veränderungssperre Gebrauch gemacht werden. Der Entwurf einer Satzung über die Veränderungssperre ist beigefügt.

Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



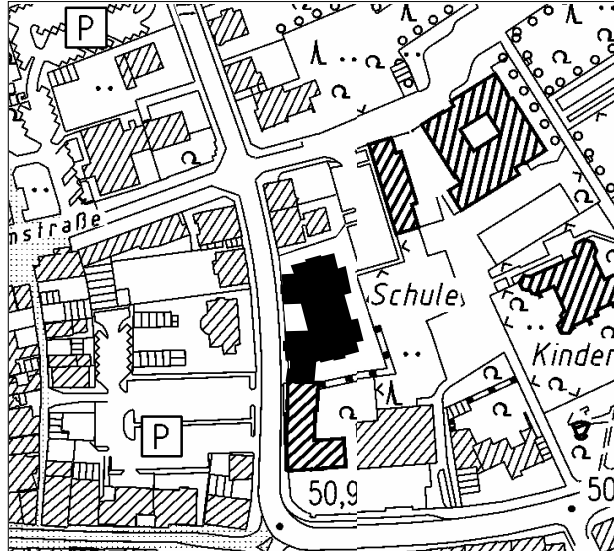
"Schwarzplan" heute (nicht maßstäblich)



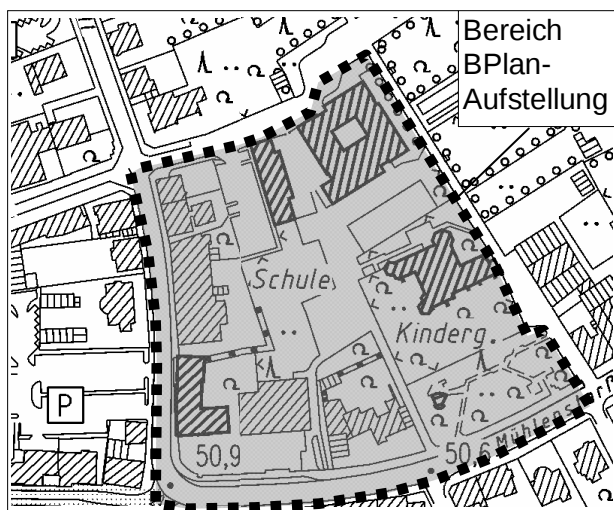
Luftbild (nicht maßstäblich)



"Schwarzplan" Bauantrag (nicht maßstäblich)



heutige Situation Ostwall



**Satzung
über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Aufstellungsgebiet
“Mühlenstraße / Ostwall”
in der Stadt Lüdinghausen**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am 24.6.2008 beschlossen, einen Bebauungsplan “Mühlenstraße / Ostwall” aufzustellen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Lüdinghausen am 25.6.2008 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 24.06.2008 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird eine Veränderungssperre erlassen

§ 2

Die Veränderungssperre gilt für den Bereich südlich einer städtischen Fußwegeverbindung in Verlängerung der Wilhelmstraße, östlich des Ostwalls, nördlich der Mühlenstraße und westlich der Fußwegeverbindung Janackerstiege. 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:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben;
 - 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

Übersichtsplan zur Veränderungssperre (unmaßstäblich)

Übersichtsplan

zur Satzung über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Aufstellungsgebiet "Mühlenstraße/Ostwall" in der Stadt Lüdinghausen vom 17.12.2008. Der Übersichtsplan ist gem. §2 Bestandteil der Satzung.

Lüdinghausen, .12.2008

Bürgermeister

