



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 20.10.2011				öffentlich	
				Vorlagen-Nr.: FB 3/470/2011	
Nr.10 der TO					
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 29.09.2011	
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:					
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat		20.10.2011		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Mühlenstraße / B235" - Veränderung der Geltungsdauer der Veränderungssperre

I. Beschluss:

Der Rat beschließt die zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan-Aufstellungsbereich „Mühlenstraße / B 235“ erlassene Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB um ein weiteres Jahr zu verlängern.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Stadt Lüdinghausen beabsichtigt, den Bereich zwischen der Ostwallgrundschule und der B 235 zu entwickeln, der im nördlichen Abschnitt bislang im wesentlichen durch Gartengrundstücke und im südlichen Abschnitt Straßenrandbebauung / rückwärtige Nebengebäude geprägt ist.

Nur wenige der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sind bislang erschlossen. Auch zukünftig wird keines unmittelbar von der B 235 aus anfahrbar sein. Deshalb soll der Bebauungsplan die Erschließung sowohl zur erstmaligen Bebaubarkeit - u.a. für eine Sporthalle - der Grundstücke im Norden, als auch zur Nachverdichtung der südlichen Grundstücke ermöglichen. Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat daher in seiner Sitzung am 15.5.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Mühlenstraße / B 235" beschlossen.

Das Büro Meyer Architekten als Gewinner des ausgelobten Wettbewerbs ist beauftragt, die Gebäudeplanung zu erstellen. Die Einleitung der Umlegung ist angeordnet, der Umlegungsausschuss hat Gespräche mit den Beteiligten geführt.

Um die o.g. Ziele der Bauleitplanung zu sichern hat der Rat der Stadt am 16.12.2008 eine Veränderungssperre beschlossen, die am 20.12.2008 in Kraft getreten ist. Auf ihrer Grundlage wurde seinerzeit eine private Bauvoranfrage zurückgewiesen, mit der ein Wohn- und Geschäftshaus in erster Reihe zum nördlichen Parkplatz durchgesetzt werden sollte. Der Planungsprozess ist mit besonderen Umständen verbunden:

Für den architektonischen Entwurf der Sporthalle ist ein Wettbewerb durchgeführt worden. Die Zusammenführung der öffentlichen und privaten Interessen ist Inhalt mehrerer Beratungen im APS gewesen. Für die Gespräche mit den Eigentümern der nordwestlichen Grundstücke ist deutlich überdurchschnittlicher Aufwand erforderlich gewesen, da der von ihnen gewünschte Baukörper in seiner Dimensionierung mit der Konzeption von Sporthalle und Umfeld koordiniert werden musste. Grundsätzlich ist absehbar, dass es zu einer einvernehmlichen Regelung mittels eines städtebaulichen Vertrages kommen könnte, dessen Abschluss ist jedoch noch nicht erfolgt. Im Herbst soll die Bürger- und Behördenbeteiligung des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet werden.

Die im vergangenen Jahr bereits erstmals verlängerte Geltungsdauer der Veränderungssperre würde am 17.12.2011 auslaufen. Aufgrund der o.g. intensiven Gespräche und Beratungen soll die Veränderungssperre Mitte Dezember gem. § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert werden. Sie tritt automatisch außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan "Mühlenstraße / B 235" rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können bereits zuvor Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden.

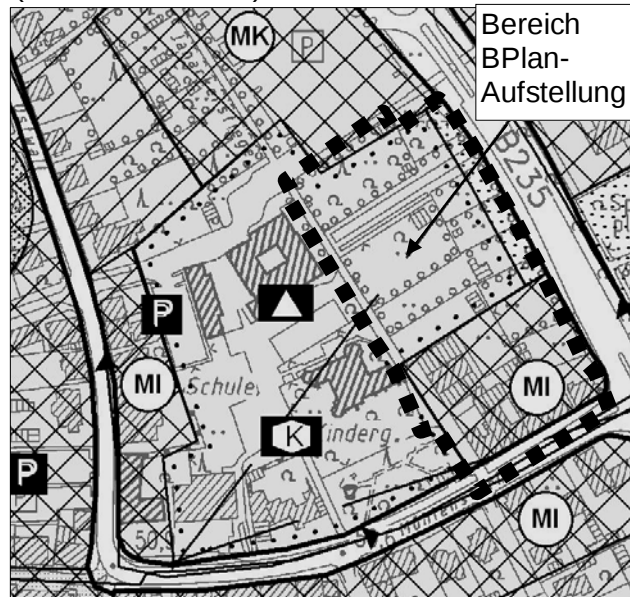
Lage im Stadtgebiet

(nicht maßstäblich)



Auszug aus dem FNP

(nicht maßstäblich)



**Satzung
über die Verlängerung einer 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, die - nach erstmaliger Verlängerung im Jahr 2010 - mit Beschluss vom 20.10.2011 um ein weiteres Jahr verlängert wird:

§ 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:
 - 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

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am 20.10.2011 auf der Grundlage des § 17 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung beschlossen, dass die Geltungsdauer der Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplan-Aufstellungsbereiches "Mühlenstraße / B 235" vom 20.12.2008 um ein weiteres Jahr verlängert wird. Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 1 Jahr außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Lüdinghausen, .12.2011

Bürgermeister

