



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 25.09.2012 Nr. 3.1 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/633/2012/1		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 13.09.2012		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.09.2012		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Stadtfeld II" Antrag des Vereins LebensArt auf eine Änderung - ergänzende Sitzungsvorlage-

I. Beschlussvorschlag:

- dem Ausschuss zur Beratung -

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, §41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Verein LebensArt sucht - wie auch bereits mehrfach in der politischen Beratung - seit längerem einen Standort, um sein Projekt seines gemeinschaftlichen generationenübergreifenden Wohnens umzusetzen. Hierzu hat er nun ein städtisches Grundstück im Bereich des Wohngebietes "Stadtfeld II" ins Auge gefasst.

Für den Standort ermöglicht seit Ende 2011 die 5. Änderung des Bebauungsplanes, dort anstelle der ehemaligen Gartenflächen Wohnbebauung zu realisieren, die Bauten des sogenannten "Weißen Karées" sind mittlerweile weit vorangeschritten. Der Bebauungsplan sieht nördlich des Karées Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung vor. Die Vermarktung der städtischen Grundstücke wird derzeit vorbereitet.

Der Entwurf der Lüdinghauser Architektin Frau Scherra wird seitens der Verwaltung für städtebaulich angemessen und attraktiv eingeschätzt. Gegenüber einer bisherigen Fassung sind Überarbeitungen erfolgt, dennoch kollidiert er mit folgenden bislang im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen:

- die Beschränkung auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte; insgesamt sind für das Gesamtgebäude maximal 18 Wohnungen (davon 1-2 Gästeapartments) vorgesehen
- die bislang vorgesehene GFL-Fläche zur Erschließung zweier Hinterliegergrundstücke ist nicht mehr erforderlich, insofern können auch die bislang separierten Baufenster verschmelzen
- der Plan muss klarstellen, dass das vorgesehene Staffelgeschoss - auch wenn es nicht wie bauordnungsrechtlich gefordert allseitig 1m zurückversetzt ist - als zulässig gelten soll
- die im Gebäudeentwurf vorgesehenen Dachformen (Satteldach, das "Gelenk" als Zeltdach) und die Firstrichtungen müssten im BPlan aufgegriffen werden

Da die o.g. Änderungen mehrere Punkte umfassen, die die Bauaufsichtsbehörde nicht auf dem Wege einer Befreiung genehmigen kann, soll eine Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren erfolgen, d.h. es wird auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung verzichtet.

Kaufinteressierte für die angrenzenden Grundstücke haben sich im Vorfeld nach dem Umfang der Bebauung im Umfeld ("Mehrfamilienhausbebauung?") erkundigt. Auch wenn das aufgezeigte LebensArt-Projekt an dem Standort von der Verwaltung für angemessen eingestuft wird und nicht für Mehrfamilienhausbebauung im üblichen Sinne gehalten wird, sollen die o.g. Interessenten vor dem Kauf über das Vorhaben informiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Satzungsbeschluss zur Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung erst dann getroffen wird, wenn feststeht, dass Grundstück tatsächlich gekauft und das Vorhaben realisiert wird. Ansonsten müsste der alte Planungsstand zunächst über ein aufwändiges Änderungsverfahren wieder hergestellt werden.