



**Begründung
zur
9. Änderung
des Bebauungsplanes
„Im Rott-Ost“
der Stadt Lüdinghausen**

- Fassung für die öffentliche Auslegung
gem. § 3(2) BauGB -

1. Allgem. Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des seit 1982 geltenden Bebauungsplanes "Im Rott-Ost" sind seit Jahrzehnten bebaut. Vielfach streben die Eigentümer ergänzende Ausstattungen Ihrer Häuser an:

Die Eigentümer eines Grundstücks am Brahmweg haben in einem Baugenehmigungsverfahren beantragt, eine Terrassenüberdachung an Ihrem Wohnhaus zu errichten, die nach Osten 3m über die im BPlan "Im Rott-Ost" festgesetzte Baugrenze hinausragt. Da Terrassenüberdachungen jedoch – anders als bspw. Gartenschuppen o.ä. – als Teil des Hauptgebäudes einzustufen sind, müssen sie daher die Baugrenzen einhalten. Eine Genehmigung für das Vorhaben wäre somit nicht zu erwarten.

Der benannte Fall betrifft eine Situation, wie sie in zahlreichen vergleichbaren Fällen auftreten kann, so dass für die städtebaulich ohne weiteres vertretbaren Terrassenüberdachungen eine weitergehende Regelung zu ihrer Zulässigkeit getroffen werden soll.

Die Änderung berührt bei weitem nicht die Grundzüge der Planung, so dass das Vereinfachte Verfahren lt. § 13 BauGB gewählt wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 9. Änderung erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Rott-Ost".

1.3 Derzeitige Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen



Das Wohnquartier ist vollständig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und durch die landläufig üblichen Gärten geprägt, wie der exemplarisch aufgezeigte Luftbildausschnitt belegt.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Die ökologische Bedeutung umfasst die üblichen Funktionen als Lebensraum und Nahrungsrevier. Zudem gehen von ihm die bekannten Funktionen zur Grundwasserbildung, Klimaregulierung, Luftregeneration etc. aus, wie sie bei allen mehr oder minder intensiv genutzten Gärten festzustellen sind.

1.4 Übergeordnetes Planungsrecht

Der Regionalplan sieht das Änderungsgebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) vor. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lüdinghausen stellt den Änderungsbereich bislang als Wohnbaufläche (W) dar. Somit ist die Bebauungsplanänderung korrekt aus der übergeordneten Planung entwickelt.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept bleibt unverändert.

2.1 Art der baulichen Nutzung:

Reines / Allgemeines Wohngebiet

Die im bisherigen Plan geltenden Festsetzungen des Reinen bzw. des Allgemeinen Wohngebietes bleiben unverändert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Baukörperhöhen, Grundflächenzahl, Geschossigkeit

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert beibehalten.

Auf eine Höhenbeschränkung der künftig zulässigen Terrassenüberdachungen wird verzichtet: um ihre Funktion als Wetterschutz zu erfüllen werden sie ohnehin nicht größere Höhen erreichen, da der eigentlich zu schützende Freisitz ansonsten dem Wind und dem Regen ausgesetzt wäre.

2.3 Baugrenzen

Die zeichnerische Festsetzung der Baugrenze, die bisher vielen Terrassenüberdachungen entgegenstände, wird um folgenden textlichen Zusatz ergänzt:

"Terrassenüberdachungen sowie ihre erforderlichen Stützen dürfen die Baugrenzen rückwärtig bzw. seitlich (also nicht straßenseitig) um bis zu 3m überschreiten. Seitliche Abschirmungen sind jedoch unzulässig.

Für die Grundstücke Mozartstraße 8, 10 sowie Brahmsweg 6, 8, 10, 12 dürfen die Baugrenzen auch straßenseitig um bis zu 3m überschritten werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Regelungen der BauO NRW (bspw. zum Abstandsflächenanfordernis) sind zu beachten.

Die Gestaltfestsetzung zur zulässigen Dachform ist auf die Terrassenüberdachungen nicht anzuwenden."

Die ergänzte Zulässigkeit ist dadurch begründet, dass bspw. Markisen, Pergolen mit textilen Sonnensegeln etc., die eine vergleichbar geringe räumliche Wirkung entwickeln baugenehmigungsfrei sind und somit nicht hinsichtlich der Einhaltung der Baugrenze überprüft werden.

Die zudem benannten einzelnen Grundstücke an der Mozartstraße und am Brahmsweg weisen umfangreiche Südgärten auf, so dass für sie noch die ergänzende Regelung getroffen wird, da sie ansonsten von der Begünstigung ausgenommen wären.

Der Ausschluss von seitlichen Abschirmungen soll verhindern, dass eine schleichende Entwicklung zu Wintergärten eintritt, aus denen eine deutlich andere räumliche Wirkung (und eine ggfs. ganzjährige intensivere Nutzung) resultieren würde, was eine Störung des rückwärtigen Freiraums zur Folge hätte.

2.4 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.

3. Immissionsschutz

Die Geräuschkulisse könnte sich lediglich hinsichtlich der Aufenthaltsdauer der erholungssuchenden Bewohner auf der Terrasse verändern. Sie ist jedoch sozialadäquat und nicht von immissionsschutzrechtlicher Relevanz.

4. Auswirkungen der Planung

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden.

Es ist auch nicht zu erkennen, dass Bewohner der Nachbargrundstücke eingeschränkt würden. Durch die künftig zulässigen Terrassenüberdachungen jenseits der Baugrenzen wird keine unzumutbare Verdichtung, Verschattung etc. ausgelöst.

4.1 Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft – Ausgleich

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine neue Nutzung zulässig, die einen erhöhten Eingriff in die Natur und Landschaft darstellen würde. Daher sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist aufgrund der Sonderregelung zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich, zumal bereits vor der aktuell anstehenden Bebauungsplan-Änderung umfassendes Baurecht bestand.

4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass es nicht absehbar ist, dass Verstöße gegen die Verbote der Artenschutzbestimmungen gem. § 44 BNatSchG vorliegen.

Aufgestellt:

**Lüdinghausen, im September 2015
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister**