



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 08.06.2017		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/618/2017		
Nr. 4 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:	17.05.2017	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	18.05.2017		Vorberatung	
Stadtrat	08.06.2017		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Hauptstraße", 1. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der RAT beauftragt die Verwaltung, für das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Hauptstraße" als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis KEPS: - einstimmig -

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Gebäude der ehemaligen Schlosserei Schlütermann in Seppenrade sind abgerissen worden, nachdem das Grundstück "Hauptstraße 2" an einen privaten Bauträger verkauft wurde. Der LWL hatte zuvor auf Nachfrage und nach einer intensiven Ortsbesichtigung bestätigt, dass es sich nicht um ein Denkmal handele.

Der neue Eigentümer möchte die Fläche – wie der Bebauungsplan "Hauptstraße" mit seiner Mischgebietsfestsetzung auch vorgibt – mit einem Wohn- und Geschäftshaus neu bebauen.

Vor dem Hintergrund der parallel vorbereitenden Rahmenplanung für den umgebenden Bereich sind die Gebäudeentwürfe in Baukörperstellung, -größe und -volumen mit dem Gestaltungsbeirat besprochen worden. Es konnte Konsens erzielt werden, dass sich das Gebäude nun – nach Überarbeitung und Reduzierung – in die Umgebung einfügt und mit Blick auf den Nutzen des Projekts für Seppenrade vertretbar ist.

Vorgesehen ist die Nutzung mit

- einer Bäckerei / Café, einem kleinteiligen Einzelhändler, einem Büro im Erdgeschoss
- insgesamt zwölf Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss.

Hinweis:

In der KEPS-Sitzung ist darum gebeten worden, einen Vergleich zwischen

- der bisherigen Alt-Bebauung
- der geplanten Bebauung
- der bislang gemäß der bisherigen BPlan-Festsetzungen zulässigen Bebauung aufzuzeigen. Dieser ergibt sich wie folgt:

Vergleich

	Alt-Gebäude Schlütermann	Entwurf Reher	bisheriger BPlan (GRZ 0,6; GFZ 1,2; II) - Probeentwurf -
			
			
<i>Gebäude-Grundfläche</i>	671 m ²	632 m ²	1001 m ² (bei einer GRZ von 0,6 bei 1.668m ² Grundstück)
<i>Geschossfläche (von Vollgeschossen)</i>	954 m ² (352m ² +36m ² * I) (283m ² * II)	1.264 m ² (632m ² * II) + Dachgeschoss	2.002 m ² (1001m ² * II) + Dachgeschoss
<i>Firsthöhe im Mittel</i>	11m (Dülmener Str.) 10m (Hauptstr.)	13m (Dülmener Str.) 13m (Hauptstr.)	11m (Hauptstr. 4: 12,5m i.M.)
<i>Traufhöhe im Mittel</i>	5,5m (Dülmener Str.) 5m (Hauptstr.)	7m (Dülmener Str.) 7m (Hauptstr.)	— (Hauptstr. 4: 6,5m i.M.)
<i>Dachneigung</i>	45° 45°	45° 45°	40 – 56°
<i>Bauweise</i>	grenzständig Ri. Ost	mit Grenzabstand	geschlossen, Blockrand

Es bleibt festzustellen, dass die bisherige Bebauung (insbesondere für eine Ecksituation) nur vergleichsweise wenig Höhe aufwies, für diese extensive Nutzung aber sogar etwas mehr Fläche überbaut hat als der nun vorgelegte Entwurf.

Der bisherige Bebauungsplan hingegen erlaubt eine sehr flächenintensive Bebauung, die sich zweigeschossig (zzgl. Dachgeschoss, soweit es bauordnungsrechtlich nicht zu einem Vollgeschoss mutiert) komplett entlang der Bürgersteigkante entlangzieht und einen geschlossenen Baukörper ausbildet. Begrenzender Faktor wäre lediglich die GRZ von 0,6 sowie die maximale Firsthöhe von 11m – wobei das Nachbargebäude Hauptstraße 4 im Mittel bereits ca. 12,5m über dem Straßenniveau liegt.

Der vorliegende Entwurf der Reher Wohnbau nutzt somit bei weitem nicht die theoretisch zulässigen Flächenpotentiale, sondern reduziert die horizontale Gebäudeausdehnung zugunsten eines Vorplatzes und erhöht den First um 2m – was für eine Eckbebauung nicht ungewöhnlich ist.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird erneut Kontakt mit dem Gestaltungsbeirat gesucht, ob sich hier noch Verbesserungsmöglichkeiten ergeben.

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Änderung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hauptstraße" erforderlich. Diese bezieht sich hauptsächlich auf

- die rückwärtige Ausweitung der Baugrenze unter gleichzeitiger Schaffung einer platzartigen Aufweitung zur Hauptstraße / Dülmener Straße (Aussengastronomie)
- Aufstockung der maximalen Firsthöhe von bislang 11,0m auf 13,0m
- Aufhebung der bislang festgesetzten "geschlossenen Bauweise", die eine grenzständige (Blockrand-)Bebauung erfordert hätte.

Die Verwaltung hält die nun erreichte Entwurfsfassung für eine Chance, eine der Ortsmitte Seppenrades angemessene Nutzung und Gestaltung anzusiedeln, die sich in den Kontext der umgebenden Bebauung einfügt. Die Baukörperstellung schafft einen erweiterten Platz zur Kreuzung. Der in zwei miteinander verknüpfte Riegel aufgelockerte Baukörper ermöglicht eine bessere Gliederung, als es die bislang gem. BPlan festgesetzte geschlossene Bebauung getan hätte.

Mit dem Ziel, den Dorfkern durch diese Neubebauung zu stärken und aufgrund der für die Nachbarschaft nicht nachteiligen Auswirkungen wird das einstufige "beschleunigte Verfahren" als Bebauungsplan der Innenentwicklung für sinnvoll und vertretbar gehalten. Es werden keine Erkenntnisse erwartet, die mit Hilfe des formalen zweistufigen Verfahrens zusätzlich gewonnen würden.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)**Übersicht Neubau (nicht maßstäblich)****Schwarzplan (nicht maßstäblich)****Lageplan (nicht maßstäblich)**

Ansicht von der Dülmener Straße aus (Westen)



Ansicht von der Halterner Straße aus (Süden)



perspektivische Ansicht von der Dülmener Straße aus (Nordwesten)



perspektivische Ansicht von der Halterner Straße aus (Westen)



perspektivische Ansicht von der Dattelter Straße aus (Südwesten)



perspektivische Ansicht von der Hauptstraße aus (Südosten)



perspektivische Darstellung im Foto (nicht maßstäblich)



frühere Situation



Auszug **Bebauungsplan "Hauptstraße"** (nicht maßstäblich)