Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat **am 19.04.2018** Nr. 6 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/810/2018
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 29.03.2018
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	19.04.2018		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Ascheberger Straße / Windmühlenberg"

I. Beschlussvorschlag:
De Rat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ascheberger Straße / Windmühlenberg“.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:
Das Quartier des "Windmühlenbergs" hat sich zwischen den 30er- und 50er-Jahren auf überwiegend großzügigen Grundstücken mit bis zu 55m Tiefe entwickelt. Ein Bebauungsplan existiert dort nicht, so dass Bauanträge nach dem § 34 BauGB für den "unbeplanten Innenbereich" zu beurteilen sind.
In den vergangenen Jahrzehnten sind vereinzelte Anfragen hinsichtlich Nachverdichtungsmöglichkeiten gestellt worden. Diese wurden zurückgewiesen, weil in den Gärten nur vereinzelt Nebengebäude (Geräteschuppen etc.) stehen, sie ansonsten aber von Hauptgebäuden freigehalten sind.
Aktuell wird an der Ascheberger Straße 29 ein Mehrfamilienhaus erstellt. Der Eigentümer möchte auf der rückwärtigen Grundstückshälfte ein weiteres Doppelhaus mit je zwei Wohneinheiten bauen. Stadt- und Kreisverwaltung sehen hierzu auf Grundlage des § 34 BauGB keine Zulässigkeit, wogegen der Bauherr Klage beim Verwaltungsgericht erhoben hat. Ein Gerichtstermin vor Ort hat die Tendenz aufgezeigt, dass ggfs. doch eine Baugenehmigung erteilt werden muss. Bezug wird dabei auf das rückwärtige Gebäude "Ascheberger Straße 25" genommen, welches nach dem Krieg als ehemalige Werkstatt genehmigterweise zum Wohnen umgenutzt wurde. Dies könnte als Vorbild für das umstrittene Vorhaben herangezogen werden.
Nachbarn haben gegenüber dem Vorhaben deutliche Kritik geäußert.

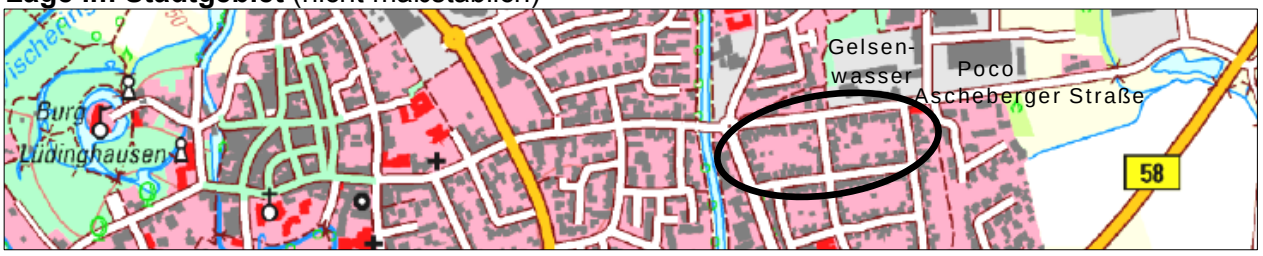
Um zukünftig eine für Bauherren wie Nachbarn verlässliche Beurteilungsgrundlage zu schaffen, ob und in welchem Rahmen eine rückwärtige Nachverdichtung zulässig ist, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In dessen Geltungsbereich zwischen Ascheberger Straße und Windmühlenberg soll nicht nur das östliche Viertel von-Galen-Straße / Flörsel, sondern auch das westliche Viertel Selmer Straße / von-Galen-Straße einbezogen worden. Anlass für diese Überlegung ist die Tatsache, dass ggfs. auch das deutlich von der Verkehrsfläche abgerückte Gebäude "von-Galen-Straße 1" als Präzedenzfall herangezogen werden könnte. Dieses ist nach den vorliegenden Unterlagen seinerzeit

an diesem rückwärtigen Standort positioniert worden, weil die von-Galen-Straße schrägwinklig verlaufen sollte.

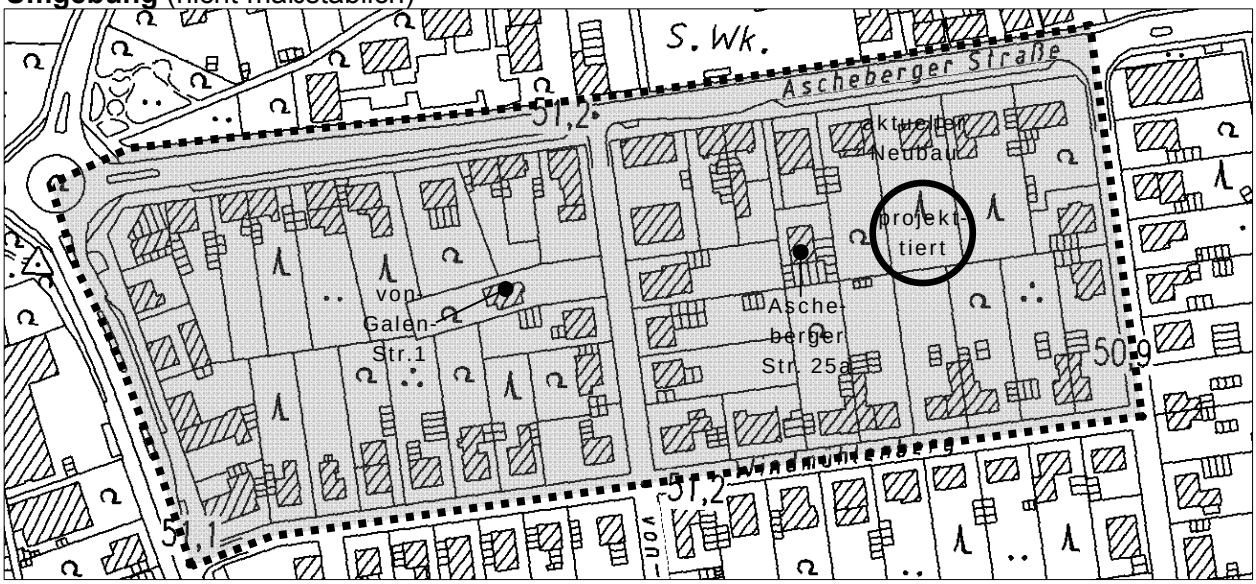
Für das BPlan-Verfahren soll ein Meinungsbild in der Nachbarschaft eingeholt werden, inwieweit

- eine Bebauung der rückwärtigen Grundstückshälften von den jeweiligen Eigentümern überhaupt gewollt, bzw. von den Nachbarn akzeptiert ist
- in welchem Volumen (untergeordnet, gleichrangig, verdichtet) sie dimensioniert werden kann
- ob die Zuwegungen jeweils isoliert über sogenannte Pfeiffenkopferschließung oder idealerweise gebündelt über eine gemeinsame Stich-/Verbindungsstraße erfolgen soll.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Umgebung (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)

Hinterlandbebauung Hs.Nr.29 (ohne Maßst.)