Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat **am 12.07.2018** Nr. 6 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/844/2018
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 21.06.2018
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	26.06.2018		Vorberatung	
Stadtrat	12.07.2018		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Alte Heide - West"

I. Beschlussvorschlag:
Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan „Alte Heide-West“ einschließlich Begründung gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB.

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

III. Sachverhalt:
Für den Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Heide-West" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.3.2018 das Verfahren der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.3. bis einschließlich 20.4.2018 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 8.3.2018 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind hierzu eingegangen:

a) Anregerin A, Niederschrift vom 5.4.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Antragstellerin weist darauf hin, dass das städtebauliche Ziel des Einfügens und des einheitlichen Erscheinungsbildes nicht gesichert sei. Für die Neubebauung und für die vorhandene Bebauung werde eine grundsätzliche Zweigeschossigkeit mit Satteldach ermöglicht, wohingegen die Bestandsbebauung durchweg eingeschossig ausgeführt sei. Neue Bauvorhaben	Das Plangebiet ist straßenseitig mit typischen Gebäuden der 50er/60er-Jahre (optisch ein- bis anderthalbgeschossige Häuser mit vglw. steilem Satteldach) bebaut. Das Gelände neigt sich für Münsterländer Verhältnisse recht deutlich über 4m Differenz auf 180m Strecke von Nordost nach Südwest (s. Grafik). Die Festsetzungen zu maximal zulässigen First-

könnten somit die vorhandenen Gebäude deutlich überragen, woraus verstärkte Verschattungen und Einschränkung der Privatsphäre resultieren könnten. Auch die Bebauung im BPlan-Bereich "Alte Heide – Nord" nördlich der Stichstraße sei ebenfalls nur eingeschossig und auch nicht anderweitig zulässig.	und Traufhöhen sollen für die straßenseitigen **Bestandsgebäude** eine Erhöhung der Firste und Traufen von bis zu 1 m im nördlichen Abschnitt und von bis zu 2m im südlichen Abschnitt ermöglichen. Für die künftige **Hinterlandbebauung** sind hingegen nur niedrigere First- und Traufhöhen festgesetzt worden, als sie künftig straßenseitig zulässig sein sollen. (Es wurde versehentlich versäumt, für die Parzelle 142 Festsetzungen zu First- und Traufhöhen zu treffen. Es sollte daher gleichartig wie die nördlich angrenzende Parzelle 143 ausgewiesen werden, welche eine vergleichbare Geländehöhe hat.) Das Gebäude der Anregerin hat allerdings eine relativ geringe Gesamthöhe und Dachneigung. Tatsächlich ist es daher möglich, dass der First rückwärtiger Neubauten etwa 1,15m höher als der ihres Hauses lägen, die Traufhöhe ihres Hauses könnte allerdings nicht erreicht werden. Zudem könnten Neubauten maximal bis zu 8m westlich an ihr Baufenster bzw. sogar nur bis zu 13m an das Bestandsgebäude heranrücken. Insofern relativieren sich die Aspekte "Überragen", "Verschattung" und "Einschränkung der Privatsphäre". **Der Anregung auf Festsetzung geringerer Höhen wird nicht gefolgt.**
Zudem wird die Festsetzung zur Fassaden-gestaltung hinterfragt, nach der die Außenwandflächen der Hauptgebäude als rot- bis rotbraunes Sicht-/Verblendmauerwerk (ggfs. weiß eingeschlämmt) ausgeführt werden müssen. Ihr Bestandsgebäude sei grau geklinkert, stelle keinen Fremdkörper dar, könne künftig in dieser Form aber nicht so gebaut werden.	In der Tat sollten die Zulässigkeiten auch auf graue Farbgebung erweitert werden. **Der Anregung wird gefolgt.**

b) Architekt Prof. Spital-Frenking für Anreger B, E-Mail vom 10.4.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Für das Flurstück 72 ("Alte Heide 17") wird angeregt, die erlaubte Traufhöhe auf 97,75m üNHN festzusetzen für das Haus ist ein Aus- und Anbau geplant. Um im Obergeschoss eine geeignete Nutzfläche sowie gute Belichtung über normale Fenster zu erreichen, solle die im BPlan beschriebene Zweigeschossigkeit in diesem Bereich auch durch eine entsprechende Traufhöhe ermöglicht werden. Das Haus werde insgesamt nicht höher, die bisherige Firsthöhe bleibe unverändert erhalten.	Bislang ist die Firsthöhe für das Grundstück mit max, 101,50m üNHN, die Traufhöhe mit 97,10m üNHN festgesetzt. Das Gebäude hat heute eine Traufhöhe von 96,02m üNHN. Der Architekt hat bereits ein erstes Aus-/Anbau-konzept (s.Grafiken) erstellt, das mehrere Ergänzungsbauten vorsieht. Sie überschreiten die im BPlan-Vorentwurf vorgesehene max. Traufe (s.o.) um 62cm, mit Ihrem First (98,96m üNHN) schöpfen sie aber aufgrund ihrer geringen Dachneigung bei weitem nicht die maximale Firsthöhe aus. Insofern wird eine Ausnahmeregelung getroffen, dass bei untergeordneten Bauteilen des Hauptbaukörpers geringfügige Überschreitungen der Traufhöhen zugelassen werden können,

	wenn im Gegenzug eine zu massive Erscheinung durch deutliche Unterschreitungen der maximalen Firsthöhen / geringere Dachneigungen kompensiert wird. Es soll allerdings nicht zu einer grundsätzlichen Wandlung des nachbarschaftsprägenden Haustyps kommen. **Der Anregung wird zum Teil gefolgt.**

c) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Schreiben vom 10.4.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Bezirksregierung weist auf diverse Erlaubnisse zum Aufsuchen / Erkunden verschiedener untertägiger Rohstoffe hin. Für jegliche konkrete Maßnahmen, die tatsächliche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit im Plangebiet haben könnten, seien hingegen weitere Erlaubnisse erforderlich.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

d) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 17.4.2018

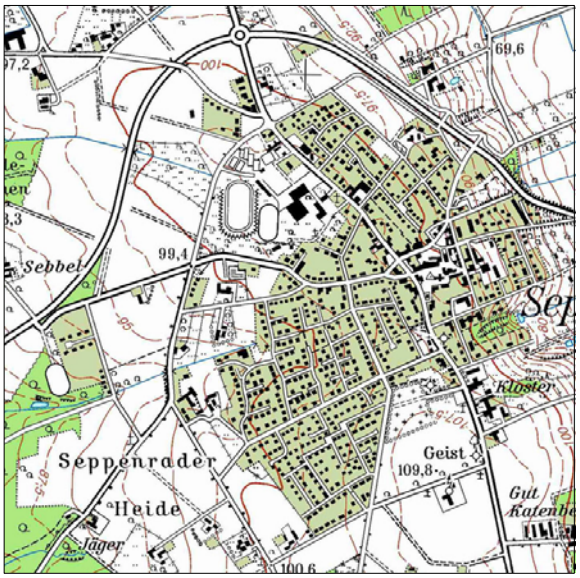
Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Fachdienst Immissionsschutz trägt keine Bedenken vor.	
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge hingewiesen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Die Untere Naturschutzbehörde weist auf die Lage des Plangebietes im LSG "Reckelsum" hin, trägt aber hierzu keine Bedenken vor. Allerdings müsste die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im weiteren Verfahren ergänzt werden.	Der Nachweis des anstehenden sachgemäßen Ausgleichs wird für die öffentliche Auslegung zu erstellen sein. **Der Anregung wird gefolgt.**
Die Brandschutzdienststelle weist auf den erforderlichen Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung hin.	Hierzu wird mit dem örtlichen Versorgungsträger Kontakt aufgenommen. **Der Anregung wird gefolgt.**
Da die Baufenster zum Teil weiter als 50m von der Straße entfernt liegen, sollten von vornherein entsprechende Feuerwehrzufahrten vorgesehen werden.	Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke vor. Wo diese exakt verortet werden, oder ob sich bspw. zwei Nachbarn auf eine gemeinsame Führung einigen, steht zum abstrakten Stadium des BPlanes noch nicht an. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der Eigentümer eines Grundstücks an der "Alten Heide" hat beantragt, die dortige bisherige Aussenbereichssatzung so zu ändern, dass auch die rückwärtigen Grundstücksteile bebaut werden können. Der Planungsausschuss hat dem in seiner Sitzung am 28.4.2016 zugestimmt.

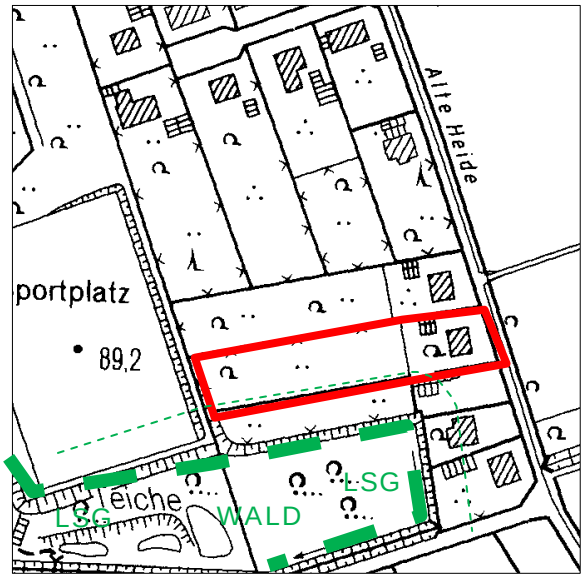
Da die beantrage Änderung von einem einzelnen Anlieger ausgelöst wird, der nach bisheriger Kenntnis alleinig Bauabsichten im rückwärtigen Bereich hat, ist von ihm ein privates Planungsbüro mit der Bauleitplanung beauftragt worden.

Naturgemäß kann sich eine städtebauliche Planung nicht lediglich auf das einzelne Grundstück beschränken, sondern bezieht die umliegenden vergleichbaren Parzellen in das Konzept mit ein. Somit ergibt sich für insgesamt sechs Hinterliegerhälften eine neue Bebaubarkeit.

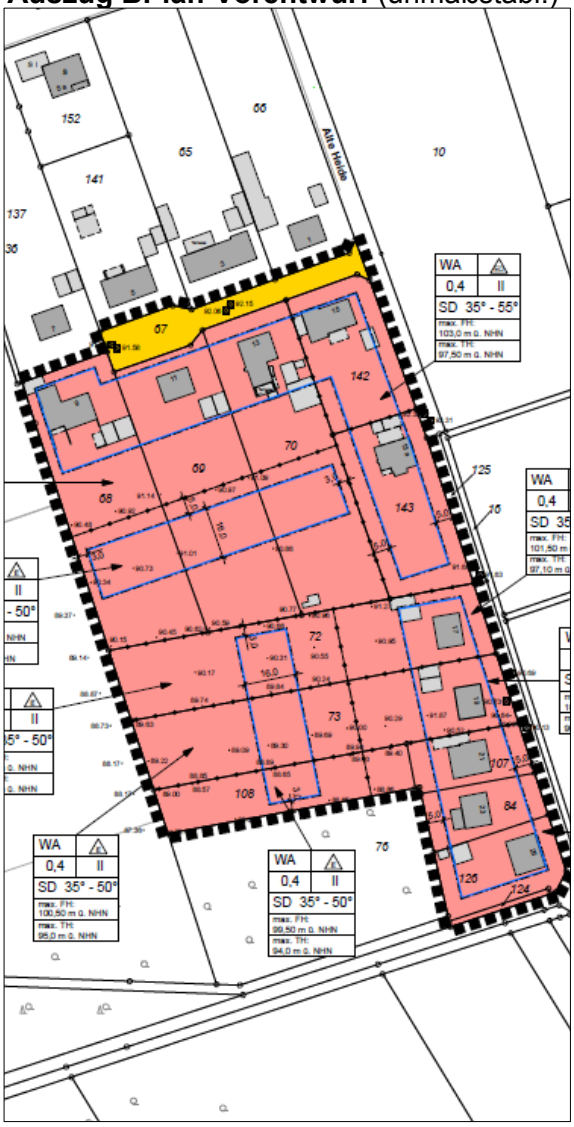
Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



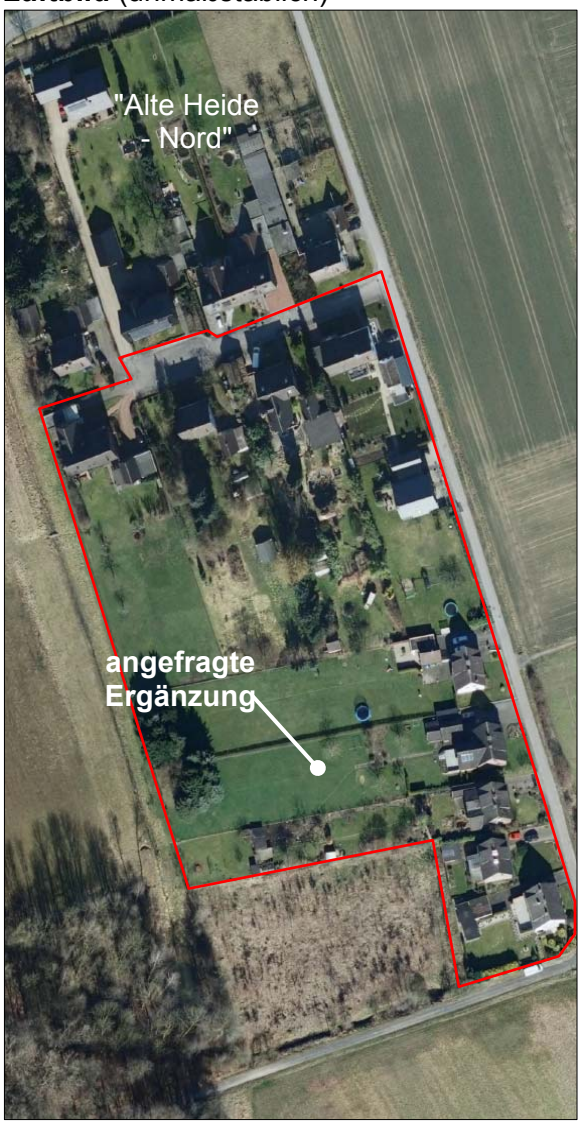
Übersichtsplan (unmaßstäblich)

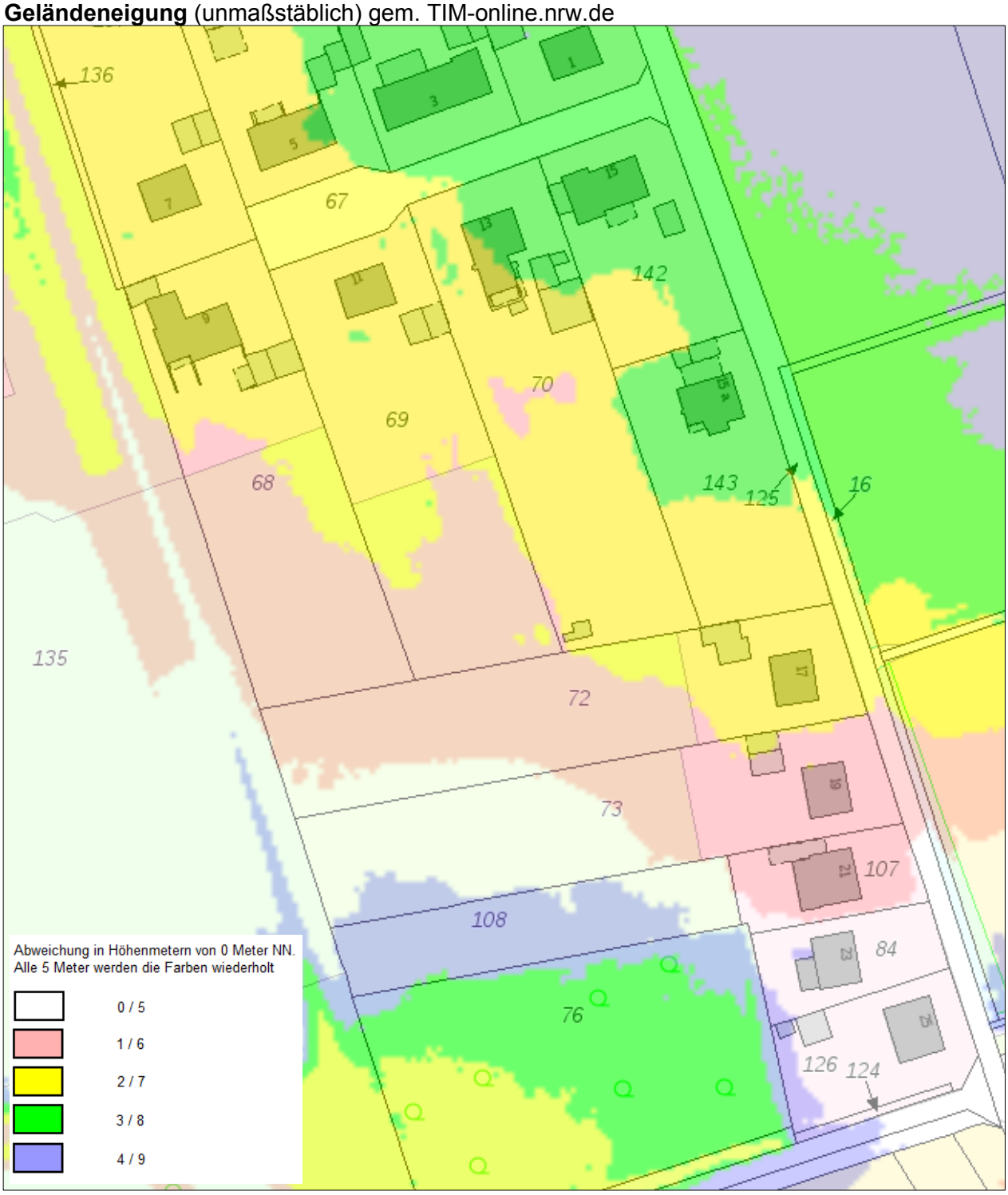


Auszug BPlan-Vorentwurf (unmaßstäbl.)



Luftbild (unmaßstäblich)



Höhenaufmaß (unmaßstäblich)

Geländeneigung (unmaßstäblich) gem. TIM-online.nrw.de