



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 09.07.2019		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/017/2019		
Nr. 3 der TO				
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 18.06.2019
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II
				Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung		09.07.2019		Vorberatung

Beratungsgegenstand:

BP "Alter Berg-Nordwest": Aufstellungsbeschluss/Veränderungssperre

I. Beschlussvorschlag:

Der KEPS empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Berg – Nordwest“ zu beschließen und zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf aufzustellen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Planbereich befindet sich in direkter Nähe zum Ortskern Seppenrade. Insbesondere verfügt das Grundstück Alter Berg 2 aufgrund der Ecklage zur Hauptstraße über eine hohe städtebauliche Präsenz. Der Gebäudebestand der ehemaligen Gaststätten „Schulzenhof“ und „Zur Linde“ stellen ortsträchtige Gebäude dar. Beide Nutzungen wurden mittlerweile aufgegeben und Eigentümerwechsel wurden vollzogen. Mittelfristig ist daher mit einer baulichen Entwicklung des Bereiches zu rechnen. Indes liegt der Stadt Lüdinghausen eine Abbruchgenehmigung für das Objekt Alter Berg 2 vor.

Der Planbereich stellt sich derzeit als unbeplanter Innenbereich dar. Aufgrund des großvolumigen Bestandes und der großen Grundstücksflächen ist nach planungsrechtlicher Zulässigkeit ein großer Spielraum zur Neubebauung möglich.

Hinsichtlich der Nähe zum Ortskern und angrenzender kleinteiliger Strukturen soll eine Neuordnung des Planbereiches stattfinden. Dabei ist auch die Parkplatzfläche an der Ecke Hauptstraße/Alter Berg als öffentlicher Raum mit zu betrachten.

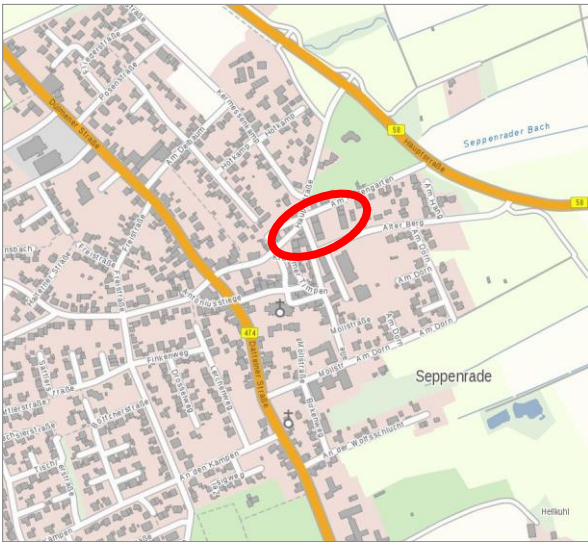
Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines lebendigen Wohn- und Geschäftsquartiers, welches sich in die kleinteilige Umgebungsbebauung im Ortskern Seppenrade einfügt.

Zur Sicherstellung des städtebaulichen Ziels einer kleinteiligen Ortsentwicklung soll von der Möglichkeit einer Veränderungssperre Gebrauch gemacht werden. Die Veränderungssperre wird nur über Teilbereiche des Aufstellungsbereiches gelegt, da die übrigen Flächen im städtischen Eigentum

stehen, wodurch keine Fehlentwicklungen zu befürchten sind. Der Entwurf einer Satzung über die Veränderungssperre ist beigefügt.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Dies kann bpsw. der Fall sein, wenn die Ziele der vorgesehenen BPlan-Aufstellung nicht beeinträchtigt sind. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

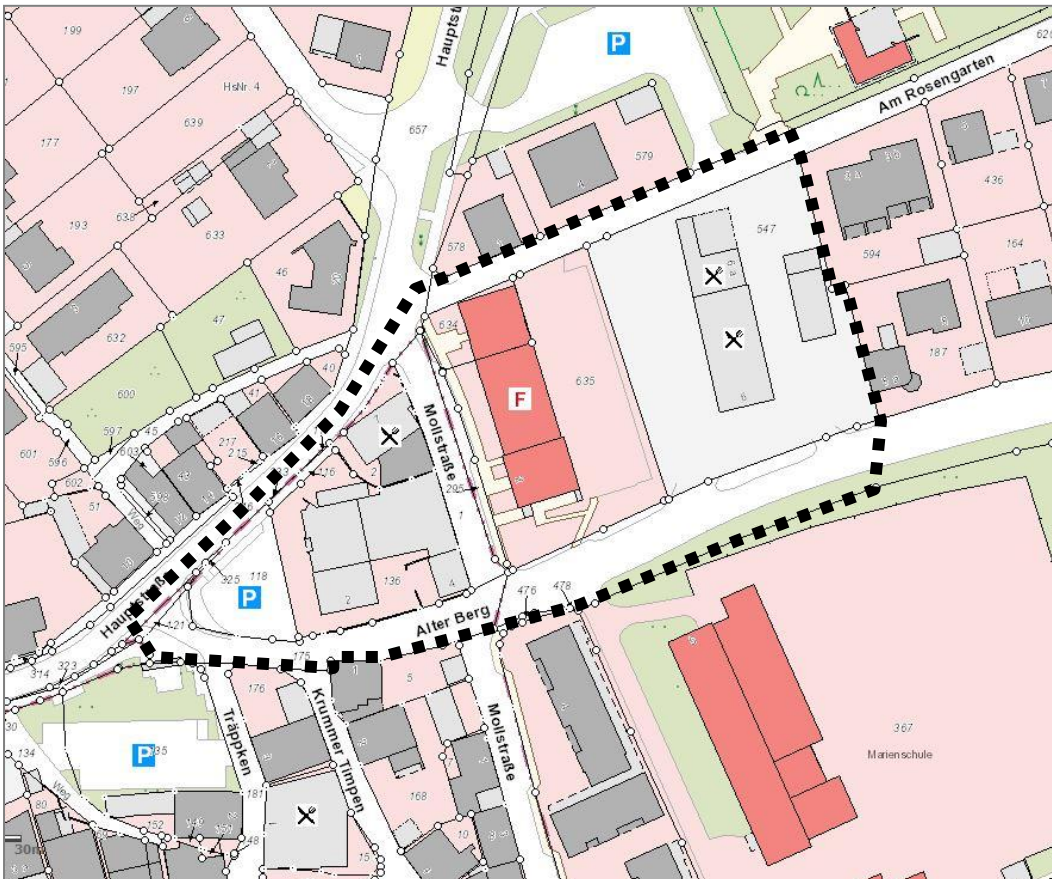
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)



Lageplan mit Abgrenzung des B-Planes (nicht maßstäblich)



ENTWURF !

Satzung
über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Aufstellungsgebiet
„Alter Berg - Nordwest“
in der Stadt Lüdinghausen

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am __.__.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Berg - Nordwest“ beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Lüdinghausen am __.__.2019 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung am __.__.2019 hat der Rat der Stadt Lüdinghausen auf der Grundlage der §§ 14 und 16 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am __.__.2019 für das in § 2 bezeichnete Gebiet den Bebauungsplan „Alter Berg - Nordwest“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird für einen Teil Aufstellungsbereiches eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke 2 und 136, Flur 47; Flurstück 547, Flur 46, Gemarkung Seppenrade. Dieser Bereich ist im beigefügten Übersichtsplan umrandet dargestellt. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt;
 Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:
 - a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben;
 - b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,

nicht vorgenommen werden.

§ 4

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lüdinghausen.

§ 5

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, kann jedoch gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch die Gemeinde um 1 Jahr, sowie gem. § 17 Abs. 2 BauGB bei besonderen Umständen nochmals um 1 Jahr verlängert werden. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplan-Änderung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Lüdinghausen, .7.2019

Bürgermeister

Übersichtsplan zur Veränderungssperre (unmaßstäblich)

Übersichtsplan

zur Satzung über eine Veränderungssperre für einen Teil des Bebauungsplanes "Alter Berg – Northwest" in der Stadt Lüdinghausen vom .7.2019. Der Übersichtsplan ist gem. § 2 Bestandteil der Satzung.

Lüdinghausen, .7.2019

Bürgermeister

