



Stadtrat am 17.12.2019		öffentlich		
Nr. 11 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/149/2019		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		28.11.2019
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	12.12.2019		Vorberatung	
Stadtrat	17.12.2019		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Aufstellung Bebauungsplan "Braugasse-Süd"

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Braugasse-Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.
2. Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Eigentümer der Grundstücke Münsterstraße 1 und 1a plant die Errichtung von Ersatzbauten als Wohn- und Geschäftshaus. Im Sinne der geplanten Bauvorhaben, beantragt der Eigentümer mit Schreiben vom 21.11.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Vorhabenbereich stellt sich derzeit als unbepannter Innenbereich dar. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 Abs. 2 BauGB. Zulässig sind Bauvorhaben, die sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der prägenden Umgebung einfügen.

Hinsichtlich der prägenden Bauweise gibt es im Gebäudeblock sowohl Vorbilder für eine offene (mit Abstandflächen) als auch eine geschlossene Bebauung. Demnach darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn das Nachbargebäude ebenfalls an der Grenze steht oder durch Baulast sichergestellt wird, dass dieses an die Grenze gebaut werden muss (Anbaubaulast). Im übrigen Fall sind Abstandflächen – mindestens 3 Meter – auf dem eigenen Grundstück einzuhalten oder Abstandsbaulasten auf den angrenzenden Grundstücken zu sichern.

Aufgrund der bestehen Grundstücks- und Baustrukturen können die in Rede stehenden Grundstücksflächen des Antragsstellers nicht effizient genutzt werden. Insbesondere würde unter

Berücksichtigung der aktuellen planungsrechtlichen Situation weniger Wohnfläche realisiert werden können. Um auf den weiterhin hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt in Lüdinghausen zu reagieren, soll durch die Überplanung des Baublocks mehr Potenzial an innerstädtischen Wohnraum geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstückfläche erweitert und eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der Bebauungsplan „Braugasse-Süd“ dient damit der Nachverdichtung von Innenbereichsflächen, weshalb das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden soll. Gemäß den Verfahrensvorgaben zum beschleunigten Verfahren entfällt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a i. V. m. §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)



Kataster mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (nicht maßstäblich)

