



Stadtrat am 18.11.2004		öffentlich				
Nr. 7 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/064/2004				
Dez. I	Fachbereich 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 02.11.2004				
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II		Der Bürgermeister		
Bisherige / weitere Beratungsfolge:						
Gremium:	Datum:	TOP	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen:
Stadtrat	18.11.2004					

Beratungsgegenstand:

7. Änderung des Bebauungsplanes "Große Busch"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- a) die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch“ gem. §2 Abs.1 i.V.m. Abs.4 BauGB
- b) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Nach Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Bürger- / Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen sollte der Bebauungsplanänderungsentwurf öffentlich ausgelegt werden.

Für den Vorentwurf zur o.g. Bebauungsplanänderung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.09.2004 in der Zeit vom 11.10.2004 bis einschließlich 25.10.2004 das Verfahren zur Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2004 beteiligt.

Am 30.6.2004 ist zudem ein Gespräch mit den Anliegern geführt worden

Soweit Anregungen eingegangen sind, sind diese in Kopie beigelegt.

a) Erhard und Ingrid Keppers, Schreiben vom 15.10.2004

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Eheleute Keppers regen an, dass im Falle einer Bebauungsplanänderung aus Anlass des Vorhabens Fuchsweg 14 auch alle anderen Bauwünsche der Hauseigentümer auf dem Fuchsweg ermöglicht werden müssten. Hierzu sei eine neue Planungsvorlage sowie zwingend eine Bürgerversammlung erforderlich. Den Eheleuten Keppers sei 1993 eine 4x6m große Dachterrasse ausserhalb der Baugrenzen wegen des Bestandsschutzes für das Baugebiet verwehrt worden. Daher müsse nun die Baugrenze für das Grundstück Fuchsweg 11 ebenfalls geändert werden.</p>	<p>Der Geltungsbereich der 7. Änderung erstreckt sich auf die straßenseitigen Flächen der vier Grundstücke (Fuchsweg 10-16). Aufgrund der bereits in der Vergangenheit gescheiterten Versuche, in größerem Umfang Lösungen entlang des Straßenzuges zu finden, ist bewusst dieser kleine Ausschnitt gewählt worden. Sollte diese Bebauungsplanänderung Rechtskraft erlangen, müsste der Planungsausschuss / Rat der Stadt Lüdinghausen darüber entscheiden, ob im Anschluss weitere – ggfs. auch umfassendere – Planänderungen erfolgen. Ein Einbezug des benannten Grundstücks in den Geltungsbereich der 7. Änderung wird für schwer handhabbar gehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

b) Kanzlei Richter, Schreiben vom 26.10.2004
in Vertretung der Eheleute Krüger, Dr. Ulrich Krüger, Herrn Grabowski, Eheleute Herzog

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>In Vertretung der o.g. Nachbarn wird eine umfangreiche Argumentation (s. beigefügte Kopien) aufgeführt, die hier im Folgenden zusammengefasst ist:</p> <p>Grundsätzlich wird die Erforderlichkeit der Planung in Frage gestellt. Es hätten sich bewährte Strukturen gebildet, die aussergewöhnlich hohe Wohnqualität garantierten. Es gebe keinen Grund, den Bebauungsplan ohne Einverständnis aller Anlieger, die ihr Eigentum dort im Vertrauen auf das Fortbestehen des gültigen Bebauungsplanes getroffen haben, zu ändern.</p> <p>Durch die vorgesehene Änderung werde das städtebauliche Bild / der Charakter erheblich verändert und beeinträchtigt. Die von der Straße zurückliegende Bebauung und die festgesetzten Vorgartenflächen ergäben ein ausserordentlich schönes, durch die Vorgärten geprägtes Straßenbild.</p> <p>Bei einer baulichen Inanspruchnahme der Vorgartenflächen könnten Regengüsse nicht mehr dort versickern, sondern würden über den Fuchsweg in den Bereich des Marderweges laufen und dort Überflutungsgefahr auslösen.</p>	<p>Im Zusammenhang mit dem angefragten Vorhaben Fuchsweg 14 ist offenkundig geworden, dass die strikten Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes (<i>Baulinie</i>) nicht mehr als heutige städtebauliche Zielsetzung plausibel erscheinen, da selbst für vergleichsweise geringe bauliche Veränderungen keine Befreiung erteilt werden kann. Ein gravierender städtebaulicher Wandel, der einen Vertrauensschaden bei den Anliegern auslöst, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Dem Versprung der straßenseitigen Baugrenze, der wenige Meter weiter westlich ohnehin festgesetzt ist, kommt nach einer Kommentierung zur Baunutzungsverordnung keine nachbarschützende Wirkung zu, die nun verletzt wäre.</p> <p>Die zusätzliche Maximalversiegelung (GRZ 0,3) auf den Grundstücken bleibt unverändert.</p>

<p>Eine heranrückende Bebauung würde die relativ schmale Anliegerstraße zusätzlich optisch einengen und die Einsehbarkeit verschlechtern.</p> <p>Die beantragte Änderung werde im gesamten Bebauungsplangebiet weitere Änderungswünsche nach sich ziehen. Hinsichtlich früherer Ablehnungen von Bauwünschen solle Gleichbehandlung erfolgen.</p> <p>Die nun geplante einheitliche Gebäudeflucht entspreche nicht den städtebaulichen Erwägung bei Aufstellung des Bebauungsplanes, der durch Vorgartenflächen sozusagen eine grüne Straße vorsah.</p>	<p>Die optische Einengung wird in verkehrlicher Hinsicht für geringfügig gehalten. Zudem stünde es den Grundstückseigentümern gleichfalls zu, bspw. dichtes Strauchwerk oder großkronige Bäume in den Vorgartenflächen zu pflanzen, von denen eine vergleichbare Wirkung ausginge.</p> <p>Weitere Änderungswünsche müssten dahingehend beurteilt werden, ob sie gleichfalls als städtebaulich vertretbar eingestuft werden können. Soweit der Ausschuss dem folgt, könnten bei Bedarf dann entsprechende Änderungsverfahren eingeleitet werden.</p> <p>Es kann nicht nachvollzogen werden, dass durch die beabsichtigte Änderung der Grundzüge der bisherigen Planung berührt sein sollen.</p> <p>Der Anregung, die im Ganzen auf Einstellung der Planung zielt, wird nicht gefolgt.</p>
---	---

Übersichtsplan (nicht maßstäblich!)

