Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 09.11.2021 Nr. 3 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/451/2021
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 22.10.2021
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	09.11.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost", 21. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung folgt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung und beschließt die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB der 21. Änderung des Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost" ist seit 1967 rechtskräftig und regelt die Zulässigkeit des Wohngebietes Pastorenkamp. Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan, aufgrund individueller Bebauungswünsche oder Neuplanungen, 20mal in Teilbereichen geändert. Dabei wurden die Rechtsgrundlagen (Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung) zum jeweiligen Änderungszeitraum zu Grunde gelegt.

So sind zur Bestimmung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben unterschiedliche Rechtsgrundlagen im Wohngebiet heranzuziehen. Neben dem resultierenden hohen Verwaltungsaufwand kommt es so zu ungleichen Genehmigungsanforderungen und -ansprüchen sowie Unverständnis bei den Bauherrschaften.

Insbesondere ist der Umstand zu nennen, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche in den Baunutzungsverordnungen von 1962,1968 und 1977 neben den Flächen der Vollgeschosse auch Aufenthaltsräume und deren Flure und Treppenzugänge in anderen Geschossen (Dach- oder Staffelgeschoss) mit einzurechnen sind. Dies führt in Teilbereichen dazu, dass kein weiterer Wohnraum in den Dachgeschossen – die keine Vollgeschosse sind – geschaffen werden kann. Die zulässige Geschoßflächenzahl würde aufgrund der damaligen Berechnung häufig überschritten

werden.
Mit der aktuellen Baunutzungsverordnung von 2017 wäre die Geschossfläche rein auf die Vollgeschosse abzustellen. Durch die Anpassung der Rechtsgrundlage kann daher potenziell mehr Wohnraum in den Dachgeschossflächen generiert werden.

Mit Anpassung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Änderungen übernommen und in einem Planwerk zusammengefasst.

Am östlichen Rand des Plangebietes setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche abgestuft zwischen Wohngebietsfläche und Ostenstever fest. Bei den angrenzenden Eigentümer/Innen besteht teilweise der Wunsch zur Ausweitung der Grundstücksfläche und Nutzung als private Grünfläche. Da eine gradlinige Abgrenzung zwischen öffentlicher Grünfläche und privater Grundstücksfläche aus städtebaulicher und grünpflegerischer Sicht vernünftig erscheint, soll der Bebauungsplan im Rahmen der 21. Änderung an dieser Stelle angepasst werden.

Die übrigen Festsetzungen und Grundzüge der Planung werden durch die 21. Änderung nicht berührt. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ist demnach anzuwenden.
Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Nach den Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, sodass ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.
Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und TöBs gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 25.05. bis 25.06.2021 durchgeführt. Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nicht vorgebracht.
Aus der Öffentlichkeit wurden u.a. von den Anwohner/innen der Straße „An der Umflut“ Anregungen bezüglich der zulässigen Baufelder vorgebracht. Zum Inhalt wird auf die Abwägungstabelle im Anhang verwiesen.
Aufgrund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurde der Planentwurf zur 21. Änderung angepasst. Die Änderung beziehen sich auf die Tiefe der Baufelder „An der Umflut“ sowie der Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden und der Vorgärten.

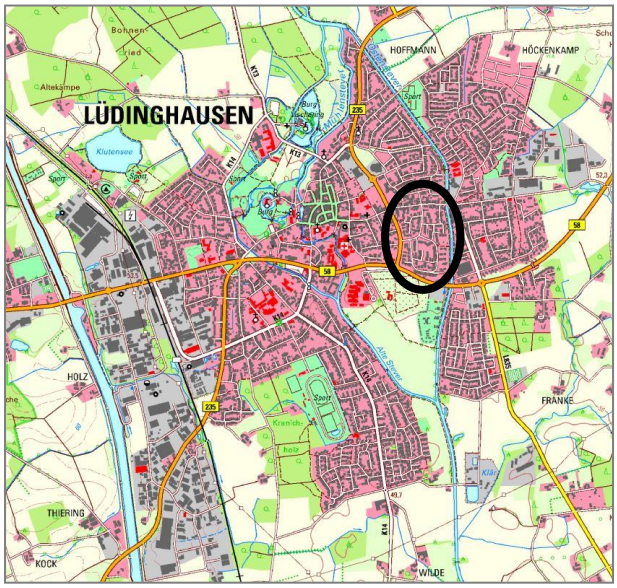
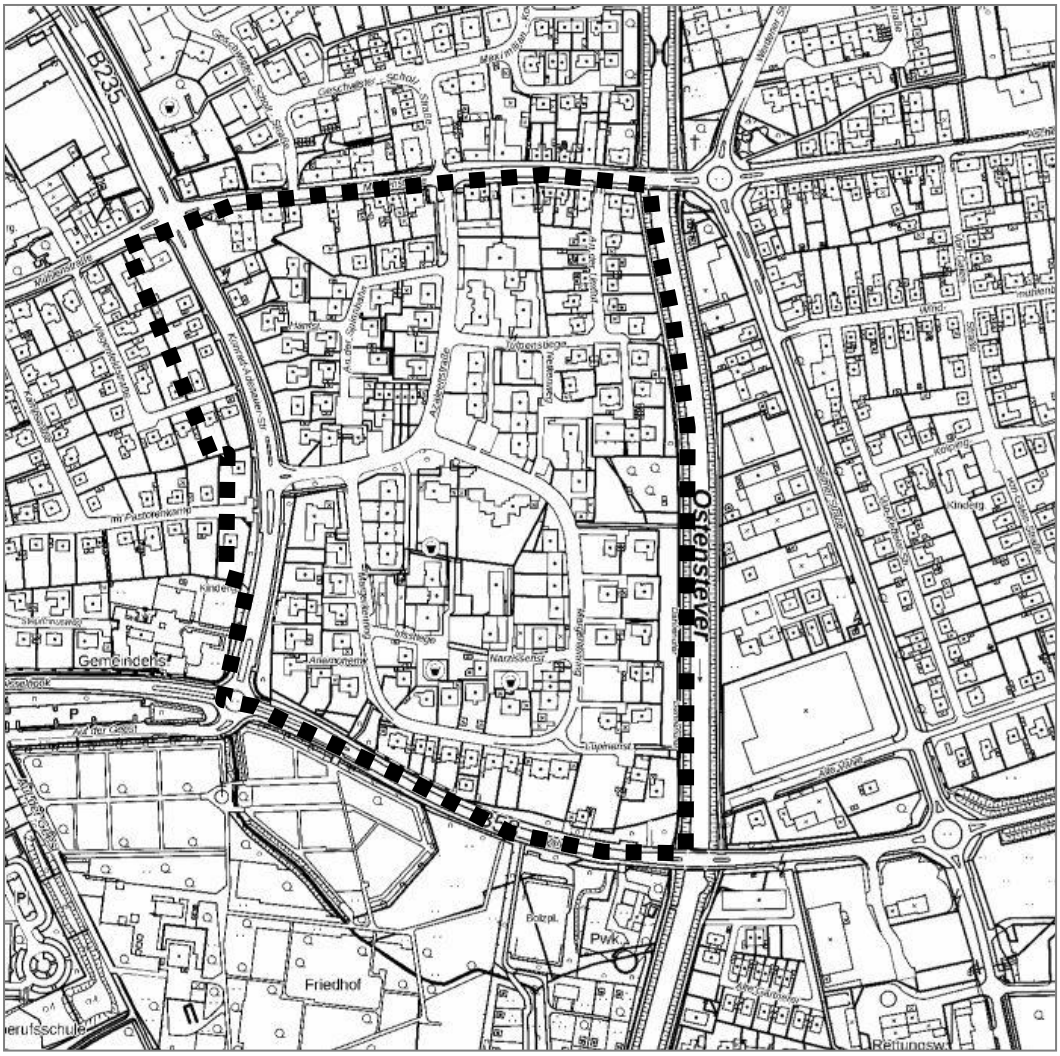
Mit Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der öffentlichen Auslegung ist eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Verfahrensstand:

IV. Anlagen:

- Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Planentwurf zur 21. Änderung des Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“
- Begründungsentwurf zur 21. Änderung des Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“

Lage im **Stadtgebiet** (nicht maßstäblich)



Plangebiet (nicht maßstäblich)