



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 14.12.2021		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/472/2021		
Nr. 4 der TO				
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 22.11.2021
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	14.12.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Stevortal", 10. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Stevortal“.

II. Rechtsgrundlage:

§ 24 GO, BauGB, BauNVO, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.12.2020 wurde beantragt, den Bebauungsplan „Stevortal“ dahingehend zu ändern, dass das bestehende Baufeld auf dem Grundstück „Im Stevortal 5“ nach Westen erweitert wird.

Der Bebauungsplan sieht die Erschließung und Orientierung des Baukörpers nach Osten vor, weshalb auf dieser Seite eine Baulinie festgesetzt ist. Die Entwicklung des Baufeldes nach Westen ist im Abstand von 7,5 m zur Grundstücksgrenze begrenzt. Der Plangeber generierte damit eine Lücke zwischen der Bebauung die nach Osten ausgerichtet ist und jener die von Norden erschlossen wird. Der Antragssteller plant die Erweiterung des bestehenden Baukörpers über die oben genannte Lücke hinweg, um eine weitere Wohneinheit umsetzen zu können.

Da es sich bei der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche um einen Grundzug der Planung handelt, konnte für das Vorhaben keine Befreiung gemäß § 31 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Mit der im Entwurf vorliegenden 10. Änderung des Bebauungsplans erfolgt daher im Wesentlichen eine Neuausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Vorhabenstandort, um den Bau einer zusätzlichen Wohneinheit zu ermöglichen. Im Sinne der Nachverdichtung des Innenbereiches entspricht dies den städtebaulichen Leitzielen der Stadt Lüdinghausen. Durch die Ecksituation ergibt sich für das Vorhabengrundstück eine Einzelfallkonstellation, die nicht auf die angrenzenden Grundstücke übertragbar ist. Eine größere Überplanung des Ursprungsplanes erscheint daher nicht erforderlich.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in der Bauflucht der westlich angrenzenden Gebäude, die zur nördlichen Erschließungsseite orientiert sind. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Grenzabstände (mindestens 3,0 m), kann sich der geplante Baukörper zur ursprünglichen Planvorgabe um ca. 4,5 m weiter nach Westen entwickeln.

Neben der Anpassung des Baufelds wird in den Entwurf der 10. Änderung auch eine zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen aufgenommen (statt der bisher maximalen Zahl der Vollgeschosse). Hierdurch wird der städtebaulichen Bedeutung des Eckgrundstücks für das Quartier Rechnung getragen, indem die Ausbildung einer passenden Gebäudekubatur und deutlich ablesbarer Raumkanten sichergestellt wird.

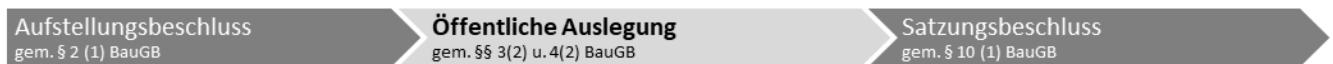
Da der Bebauungsplan bereits eine Geschossflächenzahl von 0,8 ausweist, ist eine Anpassung hier nicht erforderlich. Auch die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten.

Im Plangebiet wurden bereits mehrfach Abweichungen zu Fassaden- und/oder Dachmaterialien ausgesprochen, soweit sich diese deutlich unterordnen. Dieser Sachverhalt wird in der 10. Änderung berücksichtigt, indem die Möglichkeit der Verwendung anderweitiger Materialien für untergeordnete Dach- oder Fassadenteile (bis 15 % bzw. 20 % der jeweiligen Fläche) in die Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen wurde. Um den Aspekten einer ökologisch orientierten Nutzung der Dachflächen Raum zu geben, wird der Hinweis auf eine mögliche Abweichung z. B. für PV-Anlagen ebenfalls in die Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen.

Alle weiteren Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden in den vorliegenden Entwurf übernommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde durch den Stadtrat am 06.05.2020 beschlossen.

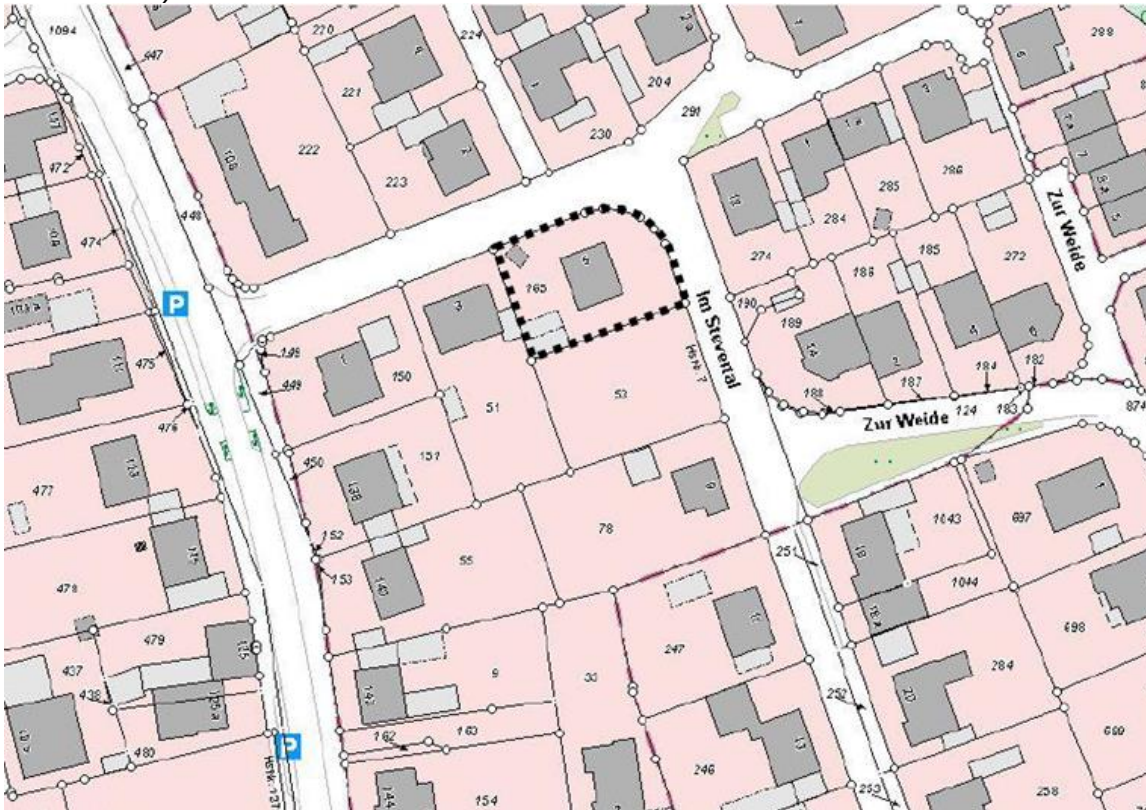
Verfahrensstand:



IV. Anlagen:

- Planentwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Stevental“
- Begründungsentwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Stevental“

Katastrerauszug mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Änderung des B-Planes (nicht maßstäblich)



Auszug aus dem Planentwurf zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Stevertal“ (nicht maßstäblich)

