Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

STADTLÜDINGHAUSEN

Sitzungsvorlage

Stadtrat **am 07.04.2022** Nr. 5 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/529/2022
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 21.03.2022
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	05.04.2022		Vorberatung	
Stadtrat	07.04.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Stevertal", 10. Änderung

I. Beschlussvorschlag:
1. Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Stevertal“ zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu folgen.

2. Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt die 10. Änderung des Bebauungsplans „Stevertal“ inkl. der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:
§ 24 GO, BauGB, BauNVO, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:
Mit Schreiben vom 22.12.2020 wurde beantragt, den Bebauungsplan „Stevertal“ dahingehend zu ändern, dass das bestehende Baufeld auf dem Grundstück „Im Stevertal 5“ nach Westen erweitert wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wurde durch den Stadtrat am 06.05.2020 beschlossen.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Stevertal“ zielt auf eine bessere Ausnutzbarkeit des Eckgrundstücks im nordöstlichen Bereichs des Straßengevierts und umfasst im Wesentlichen die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche 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 im Vergleich 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.

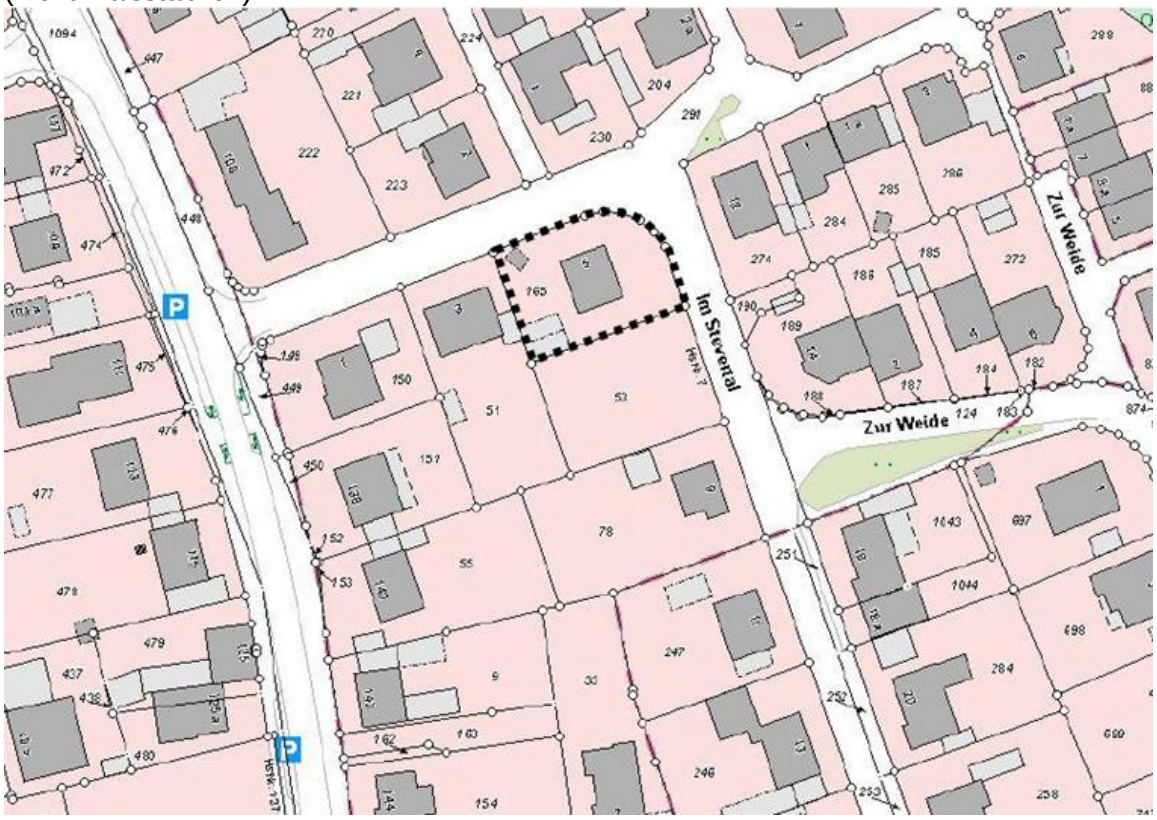
Im Plangebiet wurden bereits mehrfach Abweichungen zu Fassaden- und/oder Dachmaterialien ausgesprochen, soweit sich diese deutlich unterordnen. Dieser Sachverhalt wird in der 10. Änderung berücksichtigt, indem die Möglichkeit der Verwendung anderweitiger Materialien für untergeordnete Dach- oder Fassadenteile (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.

Mit der abgeschlossenen Offenlage sind keine Anregungen eingegangen; die Eingaben beschränkten sich auf Hinweise. Der vorliegende Bebauungsplan inkl. der Begründung kann daher nun für den Satzungsbeschluss herangezogen werden.

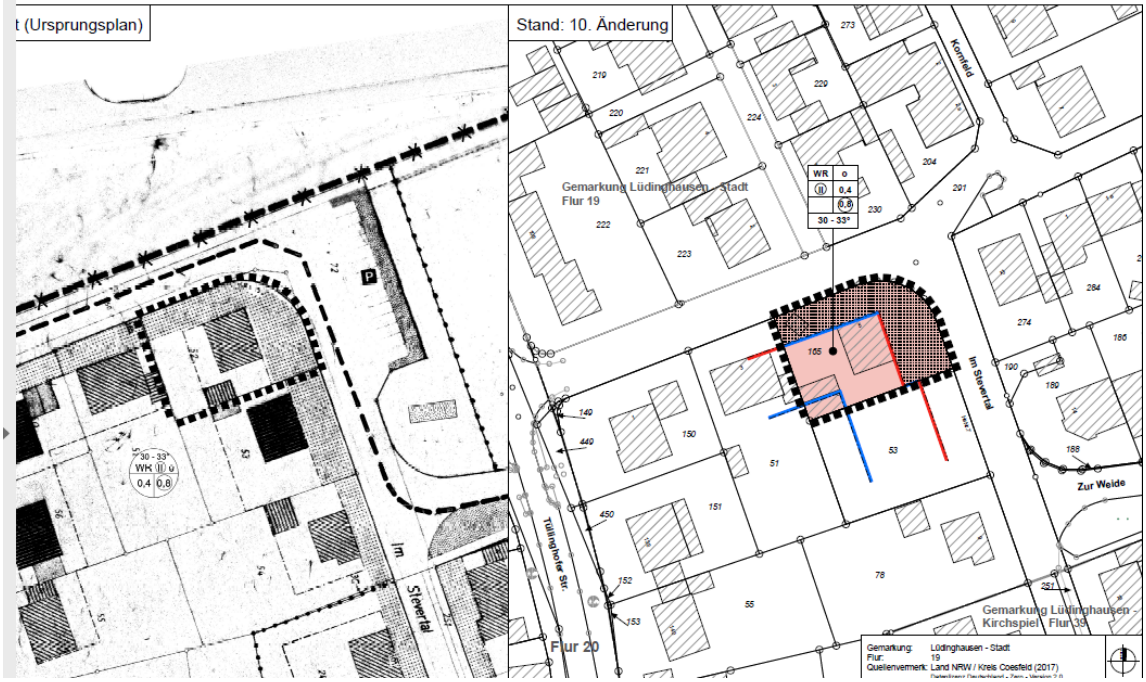
Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	**Satzungsbeschluss**
gem. § 2 (1) BauGB	gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB	gem. § 10 (1) BauGB

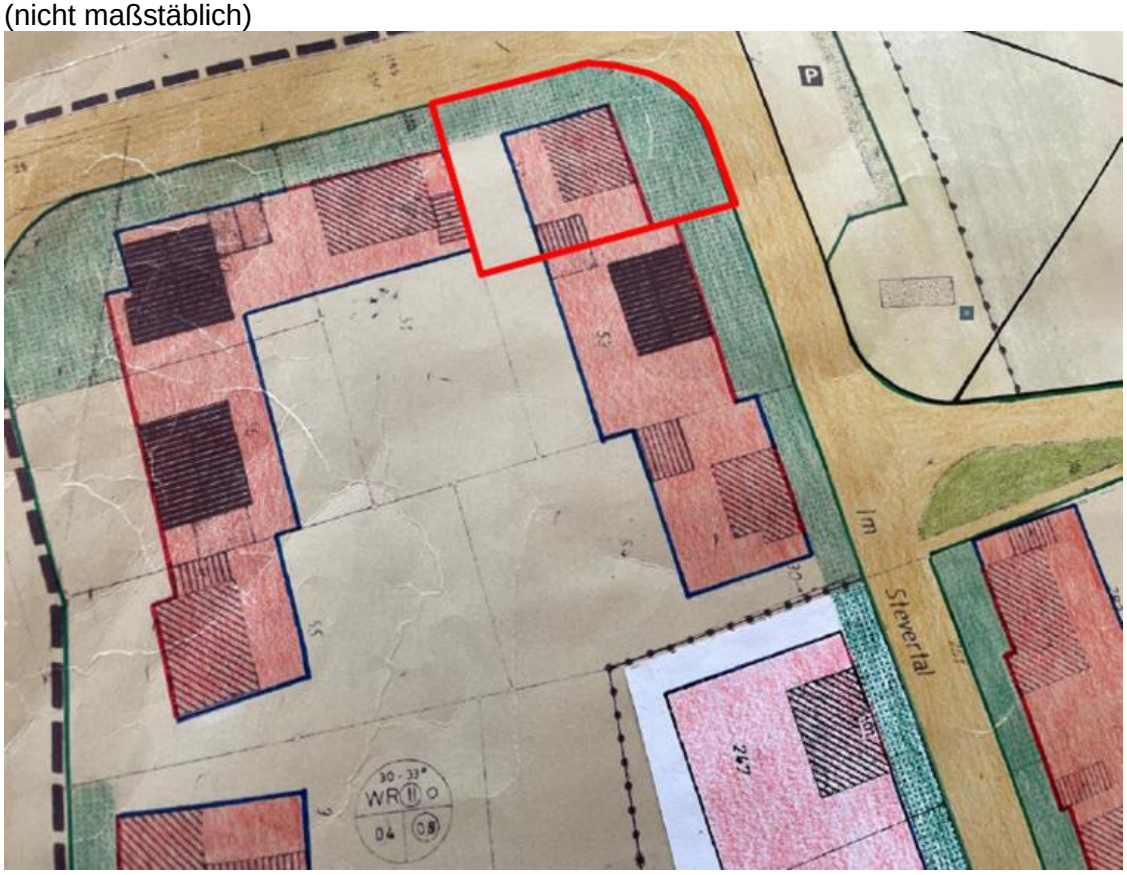
Katasterauszug mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Änderung des B-Planes
(nicht maßstäblich)



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



Auszug des Ursprungsbebauungsplanes mit Kennzeichnung des Vorhabengrundstückes
(nicht maßstäblich)



V. Anlagen:

Abwägungstabelle zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Stevertal“
Planzeichnung zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Stevertal“
Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Stevertal“