



|                                                                                                     |                        |                             |                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung</b><br><b>am 14.06.2022</b><br><br>Nr. 8 der TO |                        | öffentlich                  |                   |              |
|                                                                                                     |                        | Vorlagen-Nr.: FB 3/502/2022 |                   |              |
| Dez. I                                                                                              | FB 3: Planen und Bauen | Datum: 12.01.2022           |                   |              |
| FBL / stellv. FBL                                                                                   | FB Finanzen            | Dezernat I / II             | Der Bürgermeister |              |
| <b>Beratungsfolge:</b>                                                                              |                        |                             |                   |              |
| Gremium:                                                                                            | Datum:                 | TOP                         | Zuständigkeit     | Bemerkungen: |
| Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung                                                    | 14.06.2022             |                             | Vorberatung       |              |
| Stadtrat                                                                                            | 22.02.2022             |                             | Entscheidung      |              |

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Paul-Gerhardt-Schule", 4. Änderung**

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Lüdinghausen die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
2. Die Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind im Auftrag des Investors durch ein externes Planungsbüro zu erarbeiten und der Verwaltung vorzulegen.
3. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung die Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Entwurfsunterlagen durchzuführen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 13.05.2022 beantragt der Eigentümer der Mehrfamilienhausgrundstücke Tüllinghofer Straße 36/36a und 38/38a die Änderung des geltenden Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“.

Anlass der Planänderung ist das Interesse an einer baulichen Ergänzung eines bestehenden Gebäudes an der Tüllinghofer Straße. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung soll dabei ein bestehendes Mehrfamilienhaus um sechs Wohneinheiten erweitert werden. Somit entspricht das Vorhaben dem städtebaulichen Ziel der Stadt Lüdinghausen einer vorrangigen Innenentwicklung.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die geplante Bebauung der Grundstücke auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts derzeit nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die verträgliche Nachverdichtung des Grundstücks zu schaffen, wird daher die 4. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Mit Änderung des Bebauungsplanes und der geplanten überwiegenden verdichteten Wohnnutzung ist auch die derzeitige Gebietskategorie von einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO zu überführen. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird auch das angrenzende Einzelgrundstück Tüllinghofer Straße 34 mit in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen.

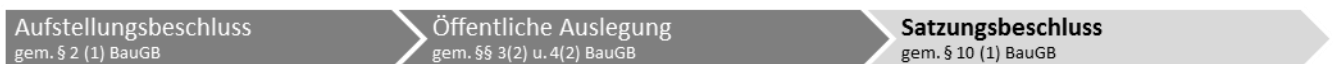
Der Ursprungsbebauungsplan weist eine öffentliche Verkehrsfläche aus, die als Stichweg ausgehend der Tüllinghofer Straße das rückwärtige Grundstück Tüllinghofer Straße 34 erschließt. Die Zuwegung befindet sich im Privateigentum und dient der Erschließung der angrenzenden Mehrfamilienhausgrundstücke, die sich im gleichen Eigentumsverhältnis befinden. Eine öffentliche Sicherung der Verkehrsfläche ist daher nicht erforderlich, sodass auch ein potenzielles Vorkaufsrecht bisher nicht genutzt wurde. Im Zuge der hiesigen Änderung entfällt daher die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche. Die Zufahrtsmöglichkeit wird über ein vorbereitendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger im Bebauungsplan gesichert.

Das Änderungsverfahren wird im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

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. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange von Biotop und Artenschutz werden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung aufgenommen und im Planverfahren entsprechend berücksichtigt.

#### **Verfahrensstand:**



#### **IV. Anlagen:**

- Antragsschreiben vom 13.05.2022
- Planentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“
- Begründungsentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Luftbild (unmaßstäblich)



Katastrerauszug mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung (unmaßstäblich)

