



<b>Stadtrat</b> <b>am 15.09.2022</b>		öffentlich		
Nr. 7 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/576/2022		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		10.08.2022
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	15.09.2022		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

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

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Lüdinghausen folgt den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“ zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
2. Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“ inkl. der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

**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.

Mit Abschluss der Offenlage kann nun die Abwägungstabelle im Entwurf vorgelegt und der entsprechende Satzungsbeschluss gefasst werden.

### Verfahrensstand:

**Aufstellungsbeschluss**  
gem. § 2 (1) BauGB

**Öffentliche Auslegung**  
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

**Satzungsbeschluss**  
gem. § 10 (1) BauGB

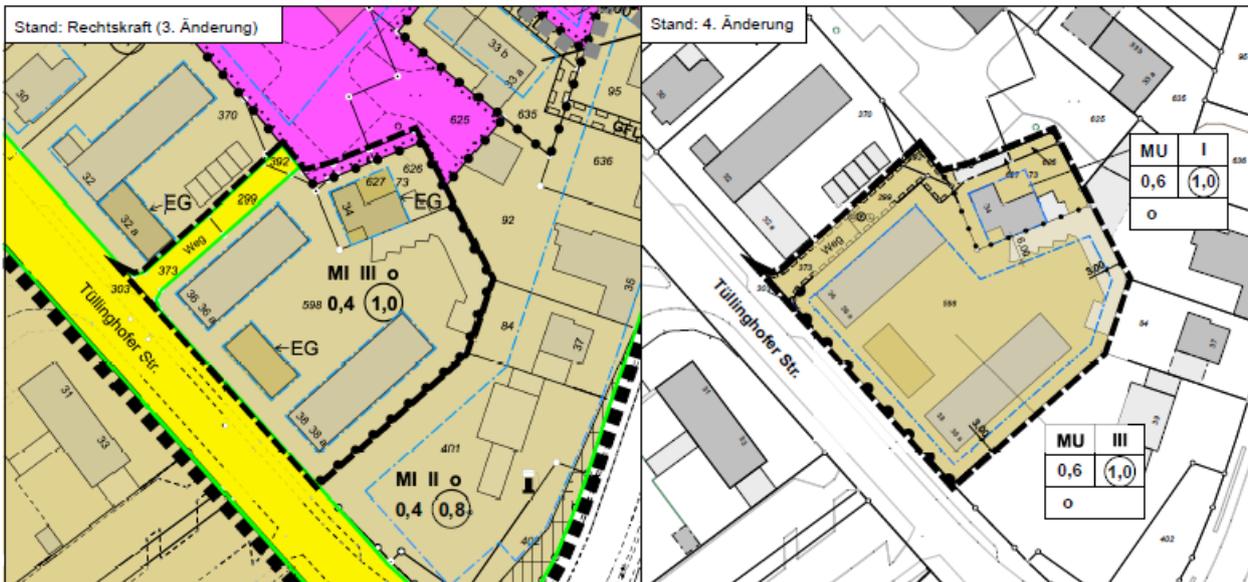
### Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Luft

### bild (unmaßstäblich)

### Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 4. Änderung (unmaßstäblich)



### IV. Anlagen:

- Abwägungstabelle zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Paul-Gerhardt-Schule“
- Planzeichnung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Paul-Gerhardt-Schule“
- Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Paul-Gerhardt-Schule“

