



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 22.09.2022 Nr. 5 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/585/2022			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		11.08.2022
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	22.09.2022		Vorberatung	
Stadtrat	03.11.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Paul-Gerhardt-Schule", 2. Änderung hier: Empfehlung Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussvorschlag:

- 1) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Paul-Gerhardt-Schule“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zu beschließen.
- 2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Eigentümer der Grundstücke Tüllinghoff 22, 24 und 26 streben ein untereinander abgestimmte Nachverdichtung ihrer Wohngrundstücke an. Der Bebauungsplan "Paul-Gerhardt-Schule" sieht Baufenster allerdings nur im straßenseitigen Bereich vor, eine Bebaubarkeit der Gärten ist bislang nicht vorgesehen.

Das Anliegen wurde bereits im Jahr 2017 durch einen der drei Eigentümer (Tüllinghoff 24) an die Stadtverwaltung herangetragen, wurde damals jedoch aufgrund von Uneinigkeiten in der Nachbarschaft nicht weiterverfolgt. Unter mittlerweile geänderten Rahmenbedingungen (Grundstücksverkäufe) haben sich alle damals beteiligten Eigentümer nun auf eine gemeinsame städtebauliche Linie geeinigt und diese Kooperationsbereitschaft durch einen gemeinsamen Antrag

auf Änderung des Bebauungsplans bekundet.

Einzelheiten zum städtebaulichen Konzept sind im weiteren Verfahren zu klären, in den Grundzügen scheinen jedoch die Überlegungen aus dem Jahr 2017 Bestand zu haben. Das Vorhaben umfasst somit den straßenbegleitenden Lückenschluss durch einen zusätzlichen Bauplatz auf dem Flurstück 58 (Hausnummer 22) sowie eine Hinterlandbebauung auf den Flurstücken 660 und 661, die auf ein Mehrfamilienhaus abzielt.

Mit Blick auf die grundsätzlichen Ziele der Stadtentwicklung Lüdinghausens sind beide Bauvorhaben als Maßnahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung sowie der Schaffung von Wohnraum zu begrüßen. Speziell mit Blick auf die 4. Änderung des Bebauungsplans, die auf den Ausbau der Mehrfamilienhäuser in direkter Nachbarschaft des jetzigen Änderungsbereichs abzielt, ist von einer städtebauliche wie nachbarschaftlichen Verträglichkeit des Gesamtvorhabens auszugehen.

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.

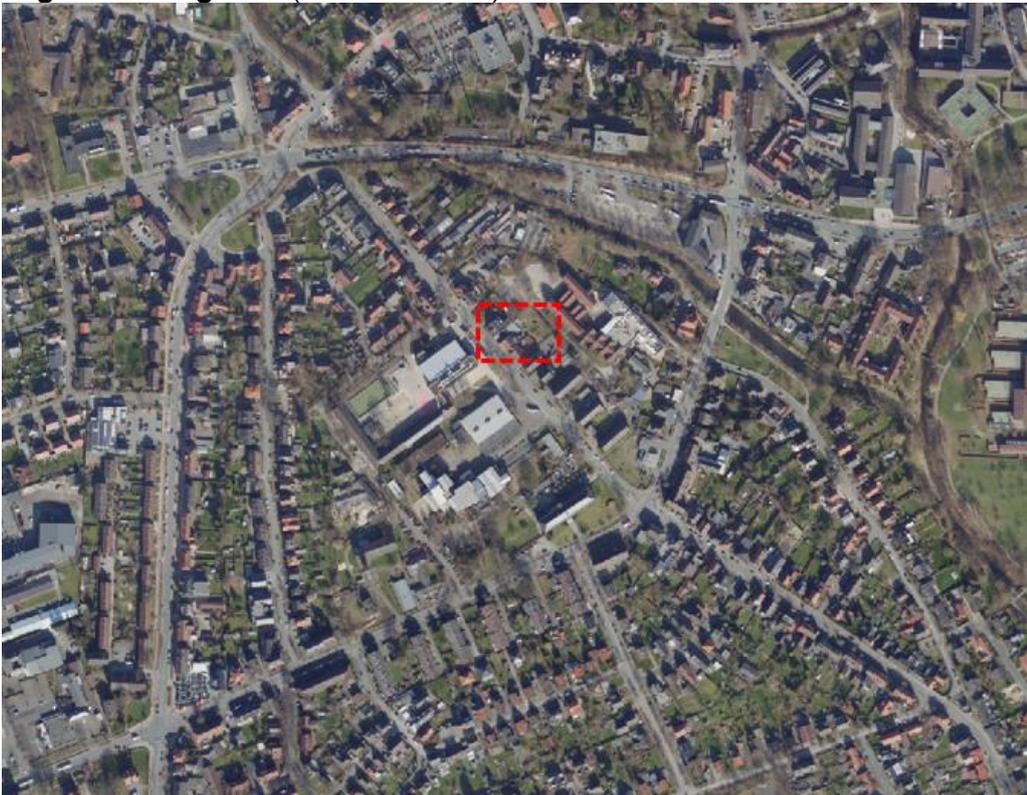
Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

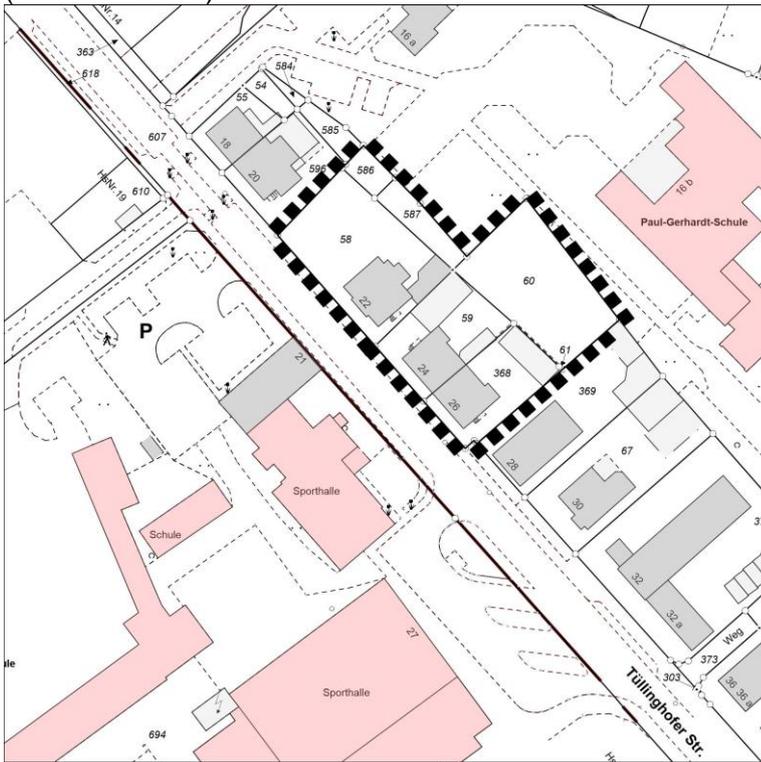
Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Paul-Gerhardt-Schule“ (unmaßstäblich)



IV. Anlagen:

- Antragsschreiben zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Paul-Gerhardt-Schule“ vom 25.04.2022