



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 13.12.2022 Nr. 4 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/628/2022		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 07.11.2022		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	13.12.2022		Vorberatung	
Stadtrat	15.12.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan "Burg Lüdinghausen", Teilaufhebung
hier: Empfehlung Aufstellungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag:

- 1) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Burg Lüdinghausen“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen.
- 2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

§ 24 GO, BauGB, BauNVO, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 07.11.2022 wird beantragt, den Bebauungsplan „Burg Lüdinghausen“ zu ändern, um die vorhandene Wohnnutzung auf dem Flurstück 291 planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan „Burg Lüdinghausen“ aus dem Jahr 1976 dient neben der planungsrechtlichen Einfassung der namensgebenden Burg vor allem der Sicherung und Entwicklung der umliegenden Parkflächen. Diese Planungsabsicht ist mit der mittlerweile errichteten StadtLandschaft erfolgreich umgesetzt worden.

Gleichzeitig zeigten sich in der Anwendung des Plans häufiger praktische Unschärfen, vor allem für einzelne Areale in den Randbereichen des Geltungsbereichs. Diese sind in der damals großzügigen räumlichen Festsetzung der öffentlichen Grünfläche begründet, welche auch eine Reihe von Parzellen überplant, die bereits zum Zeitpunkt der damaligen Planaufstellung eine entgegenstehende Nutzung aufwiesen. Der Hintergrund wird zum Zeitpunkt des Ursprungsplans darin gelegen haben, dass der exakte Umgriff der angestrebten Parklandschaft noch nicht ausreichend gesichert war und daher eine „vorsorgliche Reservierung“ von Flächen bis zu den gegebenen topographischen Grenzen vorgenommen wurde.

Diese Festsetzung als öffentliche Grünfläche kollidiert dabei naturgemäß mit den vorhandenen Wohngrundstücken, die über den Bestandsschutz hinaus keine planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im Rahmen der faktischen Wohnnutzung erwirken können. Dabei ist anzumerken, dass die zur Rede stehenden Wohngebäude bereits deutlich vor der Überplanung in den 1970er-Jahren errichtet wurden.

Entgegen des ursprünglichen Willens des Plangebers ist eine Entwicklung dieser Grundstücke als öffentliche Parkfläche mit Entfall der Wohnnutzung kein Ziel der Stadtentwicklung Lüdinghausens. Mit den wiederkehrenden Problemen des Antragsstellers in Bauantragsverfahren soll nun eine planungsrechtliche Lösung umgesetzt werden, um das gewollte Bestandswohnen auf einer Teilfläche des Flurstücks 291 (Hinterm Hagen Nr. 11) planungsrechtlich zu sichern.

Als Teil des historischen Ensembles des Straßenzugs ist die „Richtigkeit“ der im Jahr errichteten Stadtvilla an ihrem bestehenden Standort unstrittig. Gleichzeitig stellt der Übersprung der Wohnbebauung auf die östliche Seite der Vischeringsteve einen Einzelfall dar, der aus Sicht der Stadtentwicklung keinesfalls als Vorbild für weitere Wohngebäude innerhalb des Grünzugs gesehen werden darf. Die umliegenden Park- und Kleingartenbereiche stellen eine räumliche und landschaftliche Einheit dar, die eine wichtige gliedernde Rolle im Stadtraum übernimmt und neben ihren ökologischen Qualitäten auch einen hohen Erholungswert bietet. Diese Charakteristik ist zu erhalten und zu sichern.

Um in diesem Kontext eine angemessene Lösung zu finden, stellt die Herausnahme des Wohngrundstücks aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans den richtigen Ansatz dar. Hierdurch fällt das Grundstück selbst zukünftig als Teil des Innenbereichs unter die Regelung des § 34 BauGB, die das Wohngebäude in seiner Bestandsform erfasst und damit für alle Vorhaben innerhalb der jetzt überbauten Fläche einen rechtlichen Rahmen schafft – über den jetzigen Bestandsschutz hinaus. Gleichzeitig besteht keine Möglichkeit zur räumlichen Erweiterung der Hauptanlage oder zur Errichtung weiterer Hauptanlagen auf dem Grundstück.

Darüber hinaus berührt die Aufhebung des Bebauungsplans für diese Teilfläche die Zielsetzung für die umliegenden (halb)öffentlichen Grünbereiche nicht. Die hier im Bebauungsplan gesicherte „Nichtbebaubarkeit“ bleibt vollumfänglich erhalten.

Mit diesem Vorgehen wird allen Belangen der involvierten Akteure bestmöglich Rechnung getragen und gleichzeitig das letzte „kritische“ Bestandsobjekt aus dem unscharf erstellten Bebauungsplan ausgegliedert. Ein ähnliches Vorgehen wurde bereits kurz nach Aufstellung des Ursprungsplans 1976 für die Steverstraße 24 gewählt, die in gleicher Weise als öffentliche Grünfläche überplant wurde.

Im Sinne dieser Zielsetzung ist als Beginn des Verfahrens der Aufstellungsbeschluss für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Burg Lüdinghausen“ zu fassen.

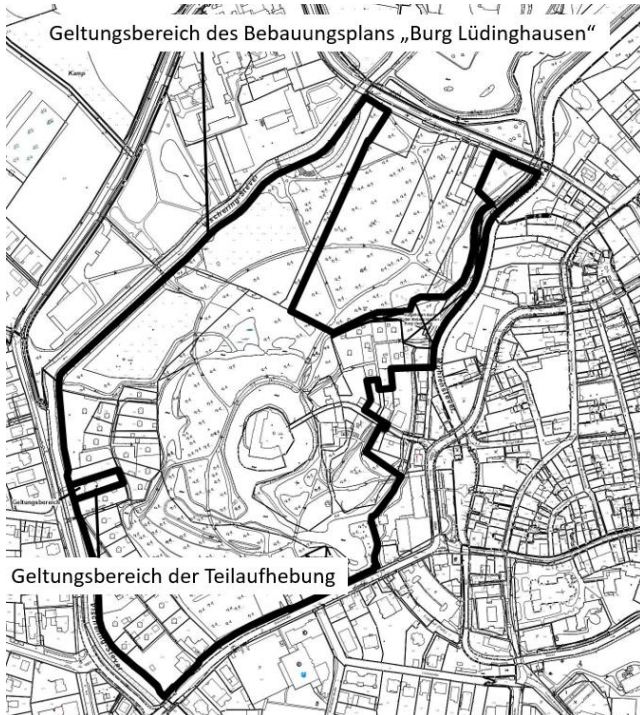
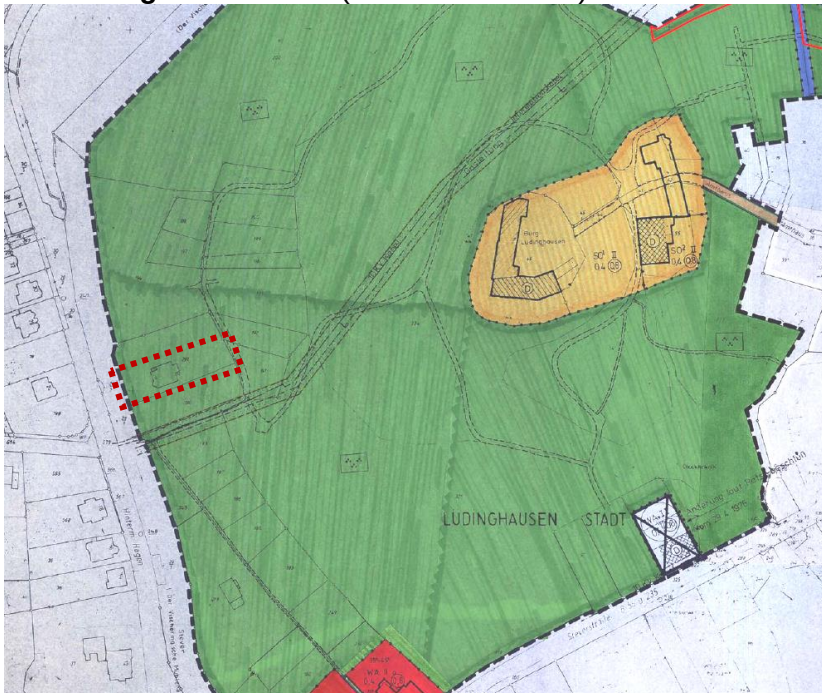
Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

Frühzeitige Unterrichtung
gem. §§ 3(1) u. 4 (1) BauGB

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

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Katastrerauszug mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (nicht maßstäblich)**Auszug des Bebauungsplanes „Burg Lüdinghausen“ mit Kennzeichnung des Vorhabengrundstückes (nicht maßstäblich)****IV. Anlagen:**

- Antragsschreiben vom 07.11.2022