

Antragsteller



Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 – Planen und Bauen
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Lüdinghausen 16.05.2023

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Stadtstannenweg“

Sehr geehrter Herr Otto,

in der Anlage überreichen wir Ihnen unseren Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Stadtstannenweg“ für das Flurstück 80, Flur 36.

Durch die beantragte Änderung des Bebauungsplanes „Stadtstannenweg“ möchten wir über eine Nachverdichtung ein seniorenrechtliches und generationen-übergreifendes Wohnen in unserer Heimat Lüdinghausen ermöglichen.

Wir freuen uns, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen und hoffen auf einen positiven Bescheid zu unserem Antrag.

Wir bitten um Zusendung einer Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

Antragsteller

Bebauungsplan Stadtstannenweg, Flurstück 80, Flur 36

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans

16.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes „Stadtstannenweg“ für das Flurstück 80, um über Nachverdichtung ein seniorengerechtes und generationenübergreifendes Wohnen in unserer Heimat Lüdinghausen zu ermöglichen.

Wir als Eigentümer des Flurstückes wollen uns für das Leben im Alter zukunftsgerecht aufstellen und auch der nachfolgenden Generation, trotz explodierender Immobilienpreise und hoher Inflation, durch Nachverdichtung die Möglichkeit einer eigenen Immobilie ermöglichen.

Für uns bedeutet das:

- Reduzierung des eigengenutzten Raumes,
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum,
- generationenübergreifende Grundstücksnutzung,
- weitestgehende Unabhängigkeit vom Pflegenotstand,
- Beitrag zum Klimaschutz, durch Dekarbonisierung der Energieversorgung

Der vorhandene Bebauungsplan wurde vor fast 50 Jahren im Jahr 1976 beschlossen. Er diente der Errichtung einer Flüchtlingssiedlung für Vertriebene des 2. Weltkrieges aus dem Osten. Voraussetzung war, dass die Bewerber ehemals Nebenerwerbslandwirte waren und im Besitz eines Flüchtlingsausweises waren. Daraus erklären sich die Grundstücksgrößen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Größe und Aufteilung der Wohnhäuser selbst, die mit zinsgünstigen Krediten gefördert wurden, ist den Bedürfnissen der Nachkriegszeit geschuldet. Die Höhenlage der Gebäude (Kellerdecke 1,0 m über GOK) berücksichtigt die Überflutungen im Stadtgebiet bis in das Ende der 60'er Jahre.

Den heutigen Wohnansprüchen, dem notwendigen schonenden Umgang mit den Flächenressourcen und dem zwischenzeitlich erfolgten Hochwasserschutz im Stadtgebiet wird der Bebauungsplan nicht mehr gerecht.

Aufgrund der Lage des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück und dem vorhandenen Baufenster ist ein qualitativ ansprechender, altersgerechter und ausreichend großer Anbau nicht möglich.

Die zugrunde liegende Argumentation führen wir gerne detailliert in einem persönlichen Gespräch aus.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein Anbau am Bestandsgebäude oder ein Neubau im vorhandenen Baufenster zu unnötig hohen Kosten führt, bei einem in vielerlei Hinsicht (Klimaschutz, Klimaanpassung, Ortsbild, Barrierefreiheit, Ökologie, Funktionalität, Immobilienwert) schlechten Ergebnis - im Vergleich zu unserem vorgestellten Vorhaben (siehe Anlagen).

Daher beantragen wir folgende Änderungen des Bebauungsplanes für unser Grundstück:

- die Anpassung der Baugrenzen
- die Zulässigkeit von Dachgauben
- die Abweichung der Drenpelhöhe

Wir freuen uns, mit Ihnen ins Gespräch zukommen und hoffen auf einen positiven Bescheid zu unserem Antrag.

Für fachliche Rückfragen wenden Sie sich bitte an unseren Ansprechpartner (siehe Kontaktdaten).

Für das Grundstück betreffende Fragen wenden Sie sich bitte an uns.

Mit freundlichen Grüßen

Antragsteller

Lüdinghausen, 16.05.2023

Das Vorhaben auf einen Blick:

Standort:

Adresse: Königsberger Straße 7
Flurstück: 80

Vorhaben:

Grundstücksteilung mit Neubau.
Errichtung Wohngebäude mit Satteldach.

Neues Grundstück:

Grundstücksfläche: 340 m²
*GRZ: 0,21 (ohne Erschließung)
*GFZ: 0,41

Altes Grundstück:

Grundstücksfläche: 710 m²
GRZ: 0,19 (ohne Erschließung, mit Nebenanlagen)
GFZ: 0,26

*Erster Entwurf, Änderungen vorbehalten

Anlage 1: Textliche Ausführungen

Anlage 2: Baugrenzen

Anlage 3: Luftbild Planvorhaben

Anlage 4: Luftbild, Königsberger Straße

Anlage 1: Textliche Ausführungen

Mit den folgenden Ausführungen geben wir Ihnen einen Einblick in unser geplantes Vorhaben, welches wir Ihnen gerne auch persönlich vorstellen:

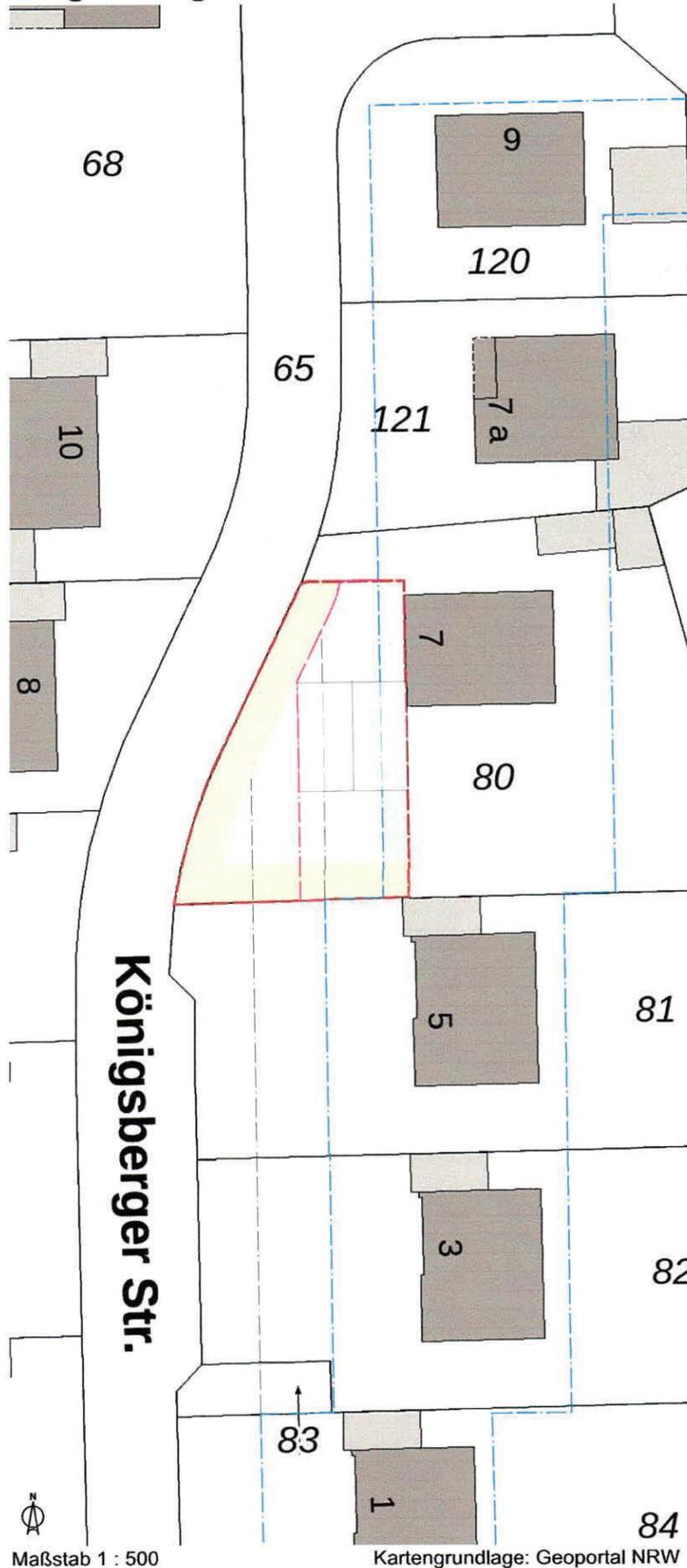
- Ein erweitertes Baufenster (siehe Anlage 2) orientiert sich an den vorhandenen Baugrenzen, ausgehend vom Wohnhaus Königsberger Straße 1. Es ermöglicht, den bislang ungenutzten und rein repräsentativen Vorgarten auf dem Grundstück aufzuwerten und einer Nutzung zuzuführen.
- Die Lage des Neubaus, im Vorgarten des Grundstücks, ermöglicht zukünftig auch eine unabhängige Nutzung beider Immobilien. Hierzu soll das Grundstück geteilt werden. Der westliche Teil, begrenzt durch das Bestandsgebäude und die Grundstücksauffahrt von der Königsberger Straße, soll vom vorhandenen Flurstück getrennt und dem neuen Wohngebäude zugeschlagen werden ca. 340 m²). Somit wäre eine unabhängige Folgenutzung möglich.
Denn wir als Eigentümer des Grundstückes werden die Königsberger Straße sicherlich deutlich eher verlassen als unser Sohn.
- Durch die Lage des Neubaus können weitaus mehr bereits vorhandene Obstbäume sowie Hecken und Sträucher bei der Baumaßnahme erhalten bleiben, als wenn im rückwärtigen Bereich des Grundstücks oder zwischen den Bestandsgebäuden gebaut werden würde (siehe Anlage 3).
- Der Neubau (siehe Anlage 3) berücksichtigt die Fenster und Grundrisse des Bestandsgebäudes, welche dadurch erhalten bleiben (es fallen keine Kosten zum Umbau des Bestandsgebäudes an). Gleichzeitig wird ein Teil der Außenwand durch den anliegenden Gebäudekörper des Neubaus gegen die Außenluft abgeschirmt (energetische Vorteile für beide Gebäude). Zusätzlich wird eine potenzielle Windschleuse zwischen den Gebäuden verhindert. Dadurch wird eine erhöhte Gefahr von Schäden durch Wind vermieden und es dient dem Wohlbefinden auf der bestehenden Terrasse des Bestandsgebäudes.
- Die Lage des Neubaus ist für das Erscheinungsbild der Königsberger Straße die attraktivste Form der Nachverdichtung. Es wird der für solche Eigenversorger-Gebiete typische, charakterliche, leicht versetzte Anbau (siehe z.B. Ostlandsiedlung sowie die im nördlicheren Teil der Königsberger Straße gelegenen, leicht versetzten Reihenhäuser Nr. 17a – 27b sowie der Anbau Königsberger Straße 11a) übernommen.
- Die Grundfläche des Neubaus soll möglichst quadratisch sein, um ein günstiges Verhältnis von Außenhülle zu Volumen (A/V) zu erreichen (energetischer Vorteil). Zugleich soll sparsam mit dem zu versiegelten Boden umgegangen werden und eine nicht unnötig große, dafür zeitgemäße, altersgerechte Wohnfläche entwickelt werden. Wir planen derzeit mit der Bruttogrundfläche von 72,25 m² (8,5 * 8,5 m) für das EG (siehe Anlage 3).
- Die Größe ergibt sich aus der beabsichtigten Nutzung, auch im Falle möglicher altersbedingter, körperlicher Einschränkungen und ggfls. notwendiger Betreuung und/oder Pflege.
Das EG soll barrierefrei gestaltet und ausgebaut werden, so dass im Bedarfsfall zwei beeinträchtigte Menschen dort auf kleinem Raum gepflegt werden können und leben können.
Das OG kann später im Bedarfsfall auch durch eine Pflege- oder Betreuungsperson genutzt werden. Bis zum Bedarfsfall werden sowohl das EG als auch das OG durch die Antragsteller selbst genutzt.
Darüber hinaus soll der Grundriss die Möglichkeit bieten, nach dem Ableben der Antragsteller, zwei kleinere Wohneinheiten auf dem Markt anzubieten

(Vermietung oder Verkauf), denn dort werden vor allem kleinere Wohneinheiten nachgefragt.

- Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine Begrenzung der Drempeelhöhe auf 0,5 m vor. Seinerzeit wurden die Gebäude aufgrund mangelndem Hochwasserschutzes 1,0 m über Geländeoberkante (GOK) errichtet. Nach erfolgtem Hochwasserschutz ist dies heute nicht mehr notwendig. Zudem ist es notwendig das EG im Neubau barrierefrei und damit ebenerdig zu gestalten (ein Keller ist nicht vorgesehen). Ein zulässiger Drempel von 1,5 m würde die Firshöhen angleichen und für ein harmonisches Bild des Gebäudekomplexes sorgen. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Drempeelhöhe von 0,5 m würde in Verbindung mit der notwendigen Barrierefreiheit des EGs zu unterschiedlichen Firshöhen zwischen Neubau und Bestandsgebäude führen. Um diesen Umständen gerecht zu werden, beantragen wir die Drempeelhöhe auf 1,5 m festzusetzen. Im Ergebnis liegen die Firse der Gebäude dann auf derselben Höhe und zusätzlich wird nutzbare Wohnfläche im OG des Neubaus dazugewonnen.
- Das Grundstück Königsberger Straße 7 bildet die Grenze der nach dem bestehenden Bebauungsplan vorgeschriebenen Firstausrichtung. Bis zum Wohnhaus Königsberger Straße 5 und gegenüberliegend darüber hinaus bis zum Wohnhaus Königsberger Straße 10 verläuft die vorgegebene Firstrichtung parallel zur Königsberger Straße. Diese Firstrichtung wird durch das neue Gebäude aufgenommen. Zusammen mit dem Altgebäude wird so ein harmonischer Übergang der Firstrichtungen entlang der Königsberger Straße gestaltet (siehe Anlage 4).
- Der im bestehenden Bebauungsplan vorhandene Ausschluss von Dachgauben zwingt zur Nutzung von Dachflächenfenstern, die wiederum die nutzbare Fläche für Photovoltaikmodule reduziert. Daher sollten, wie auch beim bestehenden Nachbarhaus Königsberger Straße 7a, Dachgauben zugelassen werden.
- Im Weiteren besteht der Wunsch, sowohl den Neubau als auch das Bestandsgebäude über eine zentrale Heizungsanlage zu versorgen, welches im Rahmen der Bauarbeiten des Neubaus angedacht ist. Prädestiniert dazu ist eine Wärmepumpe, voraussichtlich entweder mit oberflächennahen Geothermiekollektoren oder gespeist durch PVT/Solarthermie-Kollektoren. Die hierzu notwendigen, konkreten Berechnungen, werden erst nach Zusage bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes veranlasst.

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans (Königsberger Straße 7)

Anlage 2: Baugrenzen



Textliche Ausführung:

- Ein **erweitertes Baufenster** orientiert sich an den **vorhandenen Baugrenzen** ausgehend vom Wohnhaus Königsberger Straße 1 und ermöglicht es den bislang ungenutzten und rein repräsentativen Vorgarten auf unserem Grundstück aufzuwerten und einer Nutzung zuzuführen.

- Die **Lage des Neubaus** im Vorgarten des Grundstücks ermöglicht eine zukünftig unabhängige Nutzung beider Immobilien. Hierzu soll das Grundstück geteilt werden. Der westliche Teil, begrenzt durch das Bestandsgebäude und die Grundstücksauffahrt von der Königsberger Straße, soll vom vorhandenen Flurstück getrennt und dem neuen Wohngebäude zugeschlagen werden (**Grundstück ca. 340 m²**). Somit wäre eine unabhängige Folgenutzung möglich.

Auf einen Blick:

Standort:

Adresse: Königsberger Straße 7
Flurstück: 80

Vorhaben:

Grundstücksteilung mit Neubau.
Errichtung kleines Wohngebäude mit Satteldach.

Neues Grundstück:

Grundstücksfläche: 340 m²
*GRZ: 0,21 (ohne Erschließung)
*GFZ: 0,35

Altes Grundstück:

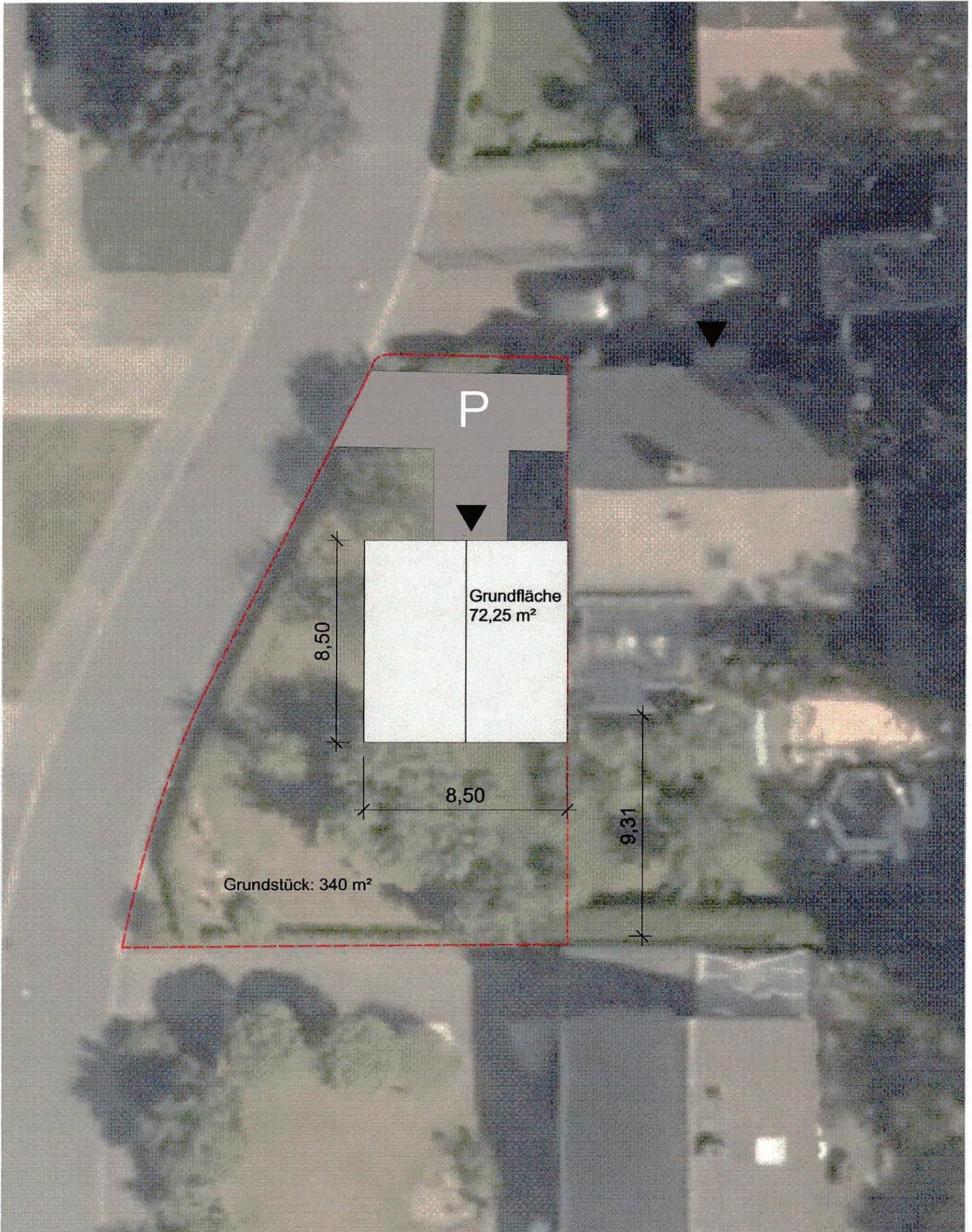
Grundstücksfläche: 710 m²
GRZ: 0,21 (ohne Erschließung, mit Nebenanlagen)
GFZ: 0,28

*Erster Entwurf, Änderungen vorbehalten

- | | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| Bestandsgebäude | Neubau | Baugrenze (alt) | Baugrenze (verlängert) |
| Nebenanlagen | 3m Grenzabstand | Baugrenze (neu) | Plangebiet |

• Antrag auf Änderung des Bebauungsplans (Königsberger Straße 7)

Anlage 3: Luftbild, Planvorhaben



Antrag auf Änderung des Bebauungsplans (Königsberger Straße 7)

Anlage 4: Luftbild, Königsberger Straße

