Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat **am 15.05.2007** Nr. 10 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/604/2007
Dez. I FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 27.04.2007

FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	15.05.2007		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
5. Änderung des Bebauungsplanes "Kranichholz"

I. Beschlussvorschlag:
Für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Kranichholz“ soll ein Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet werden. Für dieses Verfahren wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Sofern keine Anregungen auch von den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange vorgetragen werden, wird

a) dem Rat empfohlen die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes ”Kranichholz” gem. § 2 Abs.1 BauGB und
b) die 5. Änderung des Bebauungsplanes ” Kranichholz ” gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zur Änderung zu beschließen,

sowie

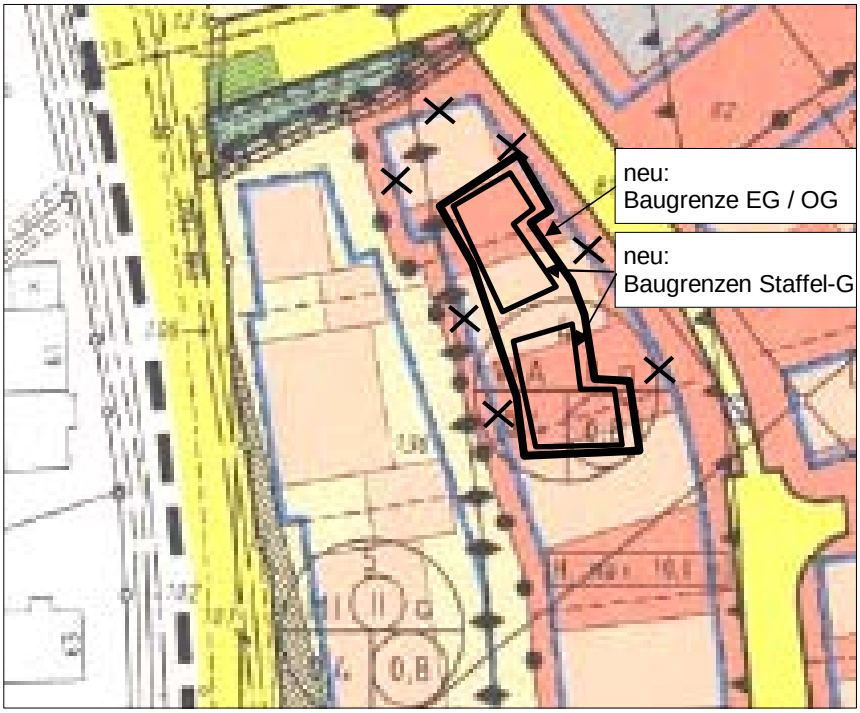
c) die Verwaltung ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen gem. § 33 BauGB bereits vor Satzungsbeschluss durch den Rat zu geben.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, §41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:
Im Baugebiet „Kranichholz“ sind Pläne für ein Mehrfamilienhaus in der sogenannten „Genehmigungsfreistellung“ bei der Stadt Lüdinghausen eingereicht worden. Der Entwurfsverfasser versicherte in den Unterlagen, die durch den Bebauungsplan „Kranichholz“ festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit mit einem Staffelgeschoss einzuhalten. Bei einer Überprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde stellte sich heraus, dass das Staffelgeschoss nicht in der vorgelegten Weise zweiteilig ausgeführt, sondern zusammenfassend gebaut wurde (siehe Foto). Ebenso sind bauordnungsrechtliche Regelungen hinsichtlich des Staffelgeschosses nicht eingehalten worden, so dass das Gebäude formell als dreigeschossig einzustufen wäre. Zudem konnten Brandschutzanforderungen nicht erfüllt werden.
Somit konnte vom Kreis Coesfeld für das Gebäude bislang nur eine Teilbaugenehmigung erteilt werden. Es wurde signalisiert, dass das Staffelgeschoss – nicht wie grundsätzlich gefordert – nicht allseitig von den Aussenwänden zurückgesetzt sein muss, wenn der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung trifft. In jedem Fall darf die Grundfläche des Staffelgeschosses nur 2/3

des darunterliegenden Geschosses einnehmen, so dass voraussichtlich ein Rückbau der überdimensionierten Überdachung erforderlich ist.
Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass für das Staffelgeschoss zwei separate Baufelder nachgetragen werden, die die Situation des heutigen Gebäudes unter den o.g. Bedingungen berücksichtigen. Wie vom Planungsausschuss aufgefordert, nochmals mit dem Kreis Coesfeld Rücksprache zu halten. Dort wurde bestätigt, dass es keinen bauordnungsrechtlichen Spielraum zur Genehmigung des Staffelgeschosses gebe, wenn nicht der Bebauungsplan konkretisierende Festsetzungen treffe.
Aufgrund der vergleichsweise geringen Korrekturen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, soll für diese Bebauungsplan-Änderung das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB gewählt werden.

vorgesehene Änderungen
(nicht maßstäblich)



bauliche Situation