



Sitzungsvorlage 129/2023 öffentlich
--

01.12.2023

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	07.12.2023

Tagesordnungspunkt

Planungsangelegenheiten

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Lüdinghauser Straße-West"/Bauvorhaben Lüdinghauser Straße 23/25

Beschlussvorschlag:

1. Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Lüdinghauser Straße-West“ vom 04.08.2023 wird abgelehnt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Vorhaben zu erklären.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses am 24.10.2023 – Sitzungsvorlage 82/2023 – ist erstmals über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Lüdinghauser Straße-West“ beraten aber noch nicht entschieden worden.

Anlass für diesen Änderungsantrag der Nachbarn ist ein Bauvorhaben, welches ein Mehrfamilienwohnhaus im hinteren Bereich der Grundstücke Lüdinghauser Straße 23 und 25 vorsieht. Dieses Bauvorhaben war den Nachbarn vom Bauherren und seinem Architekten vorgestellt worden, fand jedoch aus den im Antrag vom 4.8.2023 aufgeführten Gründen nicht deren Zustimmung.

Der Bebauungsplan „Lüdinghauser Straße-West“ von 1996 sieht auf dem erwähnten Grundstück innerhalb der dort definierten Baugrenzen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise vor.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4 (in Anwendung des § 19 Absatz 4 der BauNVO u. a. durch Zufahrten erweiterbar auf maximal 0,6), ein Satteldach oder Walmdach ist vorgeschrieben mit einer Dachneigung von 38 – 48 Grad.

Eine maximale Gebäudehöhe ist nicht festgesetzt.

Zusätzlich gelten textliche gestalterische Vorgaben.

Der Bebauungsplan lässt damit bewusst eine verdichtete Wohnbebauung an dieser Stelle zu mit den beschriebenen Begrenzungen. Dieses planerische Ziel ist vom Rat der Gemeinde seinerzeit beschlossen und auch in einer Anliegerversammlung vorgestellt worden. Es entspricht heute mehr denn je dem Grundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Die Umgebungsbebauung war damals bereits überwiegend vorhanden, teils zweigeschossig teils eingeschossig.

Die im Bebauungsplan dargestellten Gebäudeskizzen dienen lediglich der Verdeutlichung einer grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeit, sind aber keine verbindlich festgesetzten Gebäudeformen oder Gebäudegrößen.

Inzwischen liegt der Verwaltung der Bauantrag für das Bauvorhaben, der in der Sitzung näher erläutert wird, als Durchschrift vor.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lüdinghauser Straße-West“.

Damit könnte das Vorhaben nach § 63 Absatz 2 der Bauordnung NRW von der Gemeinde genehmigungsfrei gestellt werden. Dennoch hat der Bauherr eine Baugenehmigung nach § 64 BauO NRW beantragt. Die Gemeinde Nordkirchen hat im Zuge dieses Bauantrages über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden, sobald die offizielle Beteiligung hierzu durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde des Kreises Coesfeld erfolgt.

In den Antragsunterlagen ist die notwendige Zufahrt von der Lüdinghauser Straße aus lediglich mit einer Breite von 2,0 m dargestellt. Das verfügbare Grundstück der Zufahrt hat eine Breite von 3,0 m. Hierzu wurde vorab das Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld in Verbindung mit der Brandschutzdienststelle um eine Stellungnahme gebeten, da eine als ausreichend zu bezeichnende Zufahrt zu einem Baugrundstück auch eine Genehmigungsvoraussetzung ist.

Zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes:

Ein Bebauungsplan gibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer einen Anspruch darauf, dort Vorhaben in der im Plan definierten Art und Weise realisieren zu können. Im Vertrauen auf die rechtsgültig festgesetzten Baumöglichkeiten hat auch in diesem Fall der Investor das Grundstück erworben, seine konkrete Gebäudeplanung erstellt und zur Genehmigung vorgelegt.

Gegen diesen Vertrauensschutz würde die Gemeinde verstoßen, wenn sie ohne eine zwingende städtebauliche Begründung gem. § 1 Abs. 3 BauGB (Planerfordernis) dieses Vorhaben durch Änderung des Bebauungsplanes verhindern wollen würde. Diese zwingenden Gründe liegen aus Sicht der Verwaltung nicht vor, da ja die vom Rat der Gemeinde nach durchgeführtem Planungsverfahren unter Beteiligung der Nachbarn beschlossene Planung jetzt ausgenutzt werden soll. Das Gebäude nutzt die Möglichkeiten des Bebauungsplanes zwar maximal aus, es überschreitet diese aber nicht. Überdies haben Dritte auf die Änderung von Bauleitplänen keinen Anspruch.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes daher abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen:

☒	Keine	
☐	Ertrag / Einzahlung	€
☐	Aufwand / Auszahlung	€
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	
☐	Über-/außerplanmäßig	
☐	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen:

Anlagen

Lageplan, Ansicht und Schnittzeichnungen des Vorhabens