



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 14.02.2008</b> Nr. 2 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/683/2007		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	01.10.2007	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	14.02.2008		Vorberatung	

**Beratungsgegenstand:**

**5. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtfeld"**

Für den Entwurf zur o.g. Bebauungsplan-Änderung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.9.2007 in der Zeit vom 20.9 bis einschließlich 22.10.2007 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 14.9.2007 beteiligt.

Nach neuerer Rechtsprechung ist es erforderlich, dass dem Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **sämtliche** - also auch die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3(1) / § 4 (1) BauGB vorgebrachten - Anregungen vorliegen müssen. Daher sind der Vollständigkeit halber hier nochmals alle Ausführungen wiedergegeben.

Die vorgebrachten Argumente sind im folgenden in verkürzter Form zusammengefasst. Um den Fehler zu vermeiden, dass eine tendenziöse Reduzierung erfolgt sein könnte, wird ausdrücklich auf die umfangreichen Ausführungen der Eingabeführer verwiesen, die dieser Vorlage beiliegen.

Die Vielzahl der von privater Seite eingebrachten Anregungen sind zur besseren Übersicht nummeriert.

**A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen**

**a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 26.7.2007 und vom 15.10.2007**

**Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Kreis Coesfeld – <b>Fachdienst Oberflächengewässer</b> – regt an, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie alle Öffnungen zu tieferliegenden Räumen (Lichtschächte, Treppenabgänge) 50cm über der maßgebenden	Nach Rücksprache mit dem Fachdienst ist die Anregung als vorsorglicher Hinweis, nicht als Auflage gemeint. Das Grundstück ist nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, die 50cm-Regelung wird den Bau-Interessierten vorsorglich

<p>Wasserspiegellage eines 100jährigen Hochwasserereignisses der Stever zu errichten.</p> <p>Die <b>Untere Landschaftsbehörde</b> erklärt, dass im weiteren Verfahren geeignete Ausgleichsmaßnahmen für das ermittelte Kompensationsdefizit festzusetzen sind.</p> <p>Die <b>Untere Landschaftsbehörde</b> weist nochmals darauf hin, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen als Bestandteil des Satzungsbeschlusses konkret bestimmend auf Art und Ort zeitnah umgesetzt werden.</p>	<p>mit auf den Weg gegeben. <b>Der Anregung ist gefolgt worden, der Hinweis wurde bereits in die Planzeichnung mit aufgenommen.</b></p> <p>Die Maßnahmen sind mit "Umwandlung Wiese in Extensivgrünland mit Kopfweidenanpflanzungen auf dem Grundstück Gem. LH-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück. 25 (tlw.) " konkretisiert worden. <b>Der Anregung ist gefolgt worden.</b></p> <p>Die o.g. Ausgleichsmaßnahme ist bereits in 2003 als positiver Eintrag im Ökokonto eingestellt worden und noch nicht anderweitig gebunden. Es soll nunmehr dem ökologischen Defizit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Stadtfeld zugeordnet werden. <b>Der Anregung ist gefolgt worden.</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### b) Eingabeführer A, Schreiben vom 28.7.2007

#### Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>1. Die Eingabeführer bemängeln unter mehreren Oberpunkten (1., 2., 3.1, 3.2), warum die Grünfläche des Baugebietes „Stadtfeld“ nicht bereits bei Erstellung des Bebauungsplanes „Stadtfeld II“ aufgehoben und als Bauland festgesetzt wurde, so hätten klare Verhältnisse geschaffen werden können, statt der heutigen Unsicherheit bezüglich der Nutzung.</p> <p>2. In einer privaten Bilanz führen die Eingabeführer auf, dass für sie künftig der direkte Austritt auf die Grünfläche, zum Steverseitenweg und zum Wendehammer der Maximilian-Kolbe-Straße entfalle.</p> <p>3. Der Schutz vor Auto- und Motorradverkehr direkt hinter dem Garten werde entfallen.</p> <p>4. Der Ausblick vom Garten ins Grüne entfalle und werde möglicherweise durch eine Garage / einen Carport verbaut.</p>	<p>Die im Schreiben aufgeführte Kritik wird als Anregung verstanden, von der Planung Abstand zu nehmen.</p> <p>Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, der Änderungen unterliegt. Es handelt sich hier um ein Nachverdichten im Bestand, wie es ansonsten auch an anderen Stellen des Stadtgebietes erfolgt, wenn Private ihre vormals großzügigen Gartenflächen nachträglich für eine Bebauung mobilisieren. Soweit nicht erhebliche Beeinträchtigungen für Nachbarn oder sonstige Konflikte zu erwarten sind, unterstützt die Stadt Lüdinghausen auch solch private Vorhaben. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der direkte Austritt vom Grundstück rückwärtig auf die Grünfläche bzw. zum Wendehammer ist kein gesichertes Gut, das unveränderlich verankert ist. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Verkehrsaufkommen an zusätzlichen Autos und Motorrädern wird sich beim festgesetzten einen Einfamilienhaus (ggfs. mit Einliegerwohnung) in sehr engen Grenzen halten. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Eine Grundstückszufahrt bzw. eine Garage / ein Carport benachbart zu einem Garten ist eine Situation, die – zumutbar – für viele Grundstücke</p>

<p>5. Ein Refugium für Singvögel und Kleintiere werde entfallen.</p> <p>6. Im Gegenzug müsse künftig seltener überwachsener Bewuchs sowie Müll auf der Fläche beseitigt werden.</p> <p>7. Die ungewöhnliche Art der Grundstückszuwegung sei ein Resultat der inkonsequenten Planung.</p> <p>8. Es liege kein allgemeiner Bedarf an Baugrundstücken vor, dieser werde in den stadtnahen Baugebieten Paterkamp Südost, Stadtfeld und Kranichholz gedeckt.</p> <p>9. Vereinzelt Anfragen von Wohnbau-Interessenten, die in bestehenden Wohngebieten bauen wollten, könnten auch bspw. auf zwei etwa 1.000qm großen Grundstücken im Stadtfeld II befriedigt werden.</p> <p>10. Sofern es sich um ein spezielles Interesse eines bestimmten Interessenten handle, würde mit der Umwandlung der Grünfläche nicht mehr das allgemeine Interesse gegen Einzelinteressen durchgesetzt werden, sondern die Interessen einer Gruppe von Grundstücksanliegern einem Einzelinteresse nachgeordnet werden.</p> <p>11. Die Grünfläche sei zwar klein, ihr Wert steige aber dadurch, dass der größte Teil des ehemaligen Gartenlandes überbaut worden ist. Sie könne das Bild des Baugebietes positiv variieren.</p> <p>12. Die Fläche könne als Versickerungsfläche gute Dienste bei Starkregen leisten.</p>	<p>vergleichbar besteht. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Bestandsaufnahme sowie die Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde bestätigen, dass die Grünfläche nur eine mittlere ökologische Wertigkeit besitzt, die durch die umgebende anthropogene Überformung eingeschränkt ist. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Grundstückszuschnitt ist für die Zufahrt an einer südlichen Engstelle immerhin noch 3,9 m breit. Es gibt oftmals Hinterliegergrundstücke, die ebenfalls mit dieser Breite als Zufahrt – und das auf längerer Strecke – auskommen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Bei der Stadt melden sich immer wieder auch Interessierte, die kein Grundstück in Neubaugebieten suchen, sondern eine – möglichst innenstadt-, versorgungs- und gemeinbedarfsnahe – Baulücke in bestehenden Quartieren wünschen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Sollte sich die o.g. Nachfrage als nicht existent bzw. gedeckt herausstellen, würde das Grundstück auch nicht bebaut, so dass die von den Anliegern befürchteten Nachteile ohnehin nicht einträten. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Es liegt kein spezielles Interesse / keine spezielle Nachfrage eines bestimmten Interessenten vor. Die Planänderung wird allgemeingültig und nicht mit Zielrichtung eines Einzelnen vorgenommen <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>(s.o.) Die Bestandsaufnahme sowie die Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde bestätigen, dass die Grünfläche nur eine mittlere ökologische Wertigkeit besitzt, die durch die umgebende anthropogene Überformung eingeschränkt ist. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die vorhandenen Niederschlagsbeseitigungsanlagen (u.a. die zentrale Versickerungsmulde) sind auf die in den Baugebieten „Stadtfeld“ und „Stadtfeld“ zulässigen Versiegelungen hin berechnet und ausreichend dimensioniert. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>13. Da drei der vier Anlieger gerade erst ihre Bauphase hinter sich haben, sei der finanzielle Spielraum für einen Ankauf als private Grünfläche begrenzt.</p>	<p>Es ist städtebauliches Ziel, die Fläche für eine Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>14. Die Null-Variante (Verzicht auf eine Umwandlung) sei die günstigste Lösung. Falls sie ausscheide, seien präventive Maßnahmen zugunsten der Anlieger gegen den Zu- und Abfahrtslärm zu treffen.</p>	<p>Es ist nicht gerechtfertigt, für den durch ein Einfamilienhaus entstehenden Verkehrslärm Gegenmaßnahmen wie bspw. ein Wall oder eine Lärmschutzwand errichten zu müssen. Entsprechend müssten zwischen allen Wohngrundstücken jeweils entsprechende Lärmschutzwände o.ä. errichtet werden, da insbesondere bei Grundstücken in Ecklagen immer wieder diese Konstellation Garten / Grundstückszufahrt auftaucht. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

**c) Eingabeführer B, Schreiben vom 29.7.2007, anwaltliches Schreiben vom 19.10. und 23.11..2007 und weiteres Schreiben vom 28. November 28.11.2007**

**Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>1. Die Eingabeführer stellen aufgrund der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Ortsbildes und des Wohnwertes sowie des Hochwasserschutzes den Antrag, auf die Weiterführung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ zu verzichten, die Ausweisung als „öffentliche Grünfläche“ solle dauerhaft beibehalten werden.</p>	<p><b>Der Antrag wird aufgrund der im folgenden zu den einzelnen Punkten gemachten Ausführungen zurückgewiesen.</b></p> <p>Die im Schreiben aufgeführte Kritik wird als Anregung verstanden, von der Planung Abstand zu nehmen.</p>
<p>2. Hauptmotivation zum Kauf des Grundstücks für einen erheblichen Preis sei die Randlage an der Stever mit der Grünfläche als Puffer sowie dem Blick auf naturbelassenes Grün gewesen. Diese Entscheidung sei im Hinblick auf eine Auskunft des Planungsamtes Mitte 2002 getroffen worden, dass eine Veränderung der Grünfläche überhaupt nicht zu erwarten sei, die Überplanung sei bei Aufstellung des „Stadtfeld II“ zwar überlegt, aber verworfen worden. Nur 1-2 Jahre nach Bezug des Hauses würde diese Linie verlassen. Wäre dieses eher bekannt gewesen, hätten die Eingabeführer – auch bei Wegfall des Aufpreises für die Randlage – das Grundstück mit Sicherheit nicht erworben.</p>	<p>Ein dauerhafter Fortbestand ist nicht zugesichert worden, da die Planungshoheit nicht alleinig im Rathaus ausgeübt wird, sondern den gewählten Vertretern Spielraum für städtebauliche Entwicklung verbleiben muss.</p> <p>Es hat auch nicht die vorgeworfene Täuschung stattgefunden. Das Grundstück ist nicht von der Stadt verkauft worden, sie hätte nicht einmal einen Vorteil davon gehabt, zunächst bewusst die Grünfläche als Bonus ins Feld zu führen, um sie nachher in Bauland umzuwandeln.</p> <p>Zudem hat es keinen Aufpreis für die Randlage an der Grünfläche gegeben. Die Vermarktung des privaten Anbieters war in ihren Preisen gestaffelt nach Steverlage (die hier nicht vorliegt), Mehrfamilienhausgrundstücke und Einfamilienhausgrundstücke. Der dortige Streifen hatte eine einheitliche Preisgestaltung – unabhängig, ob rückwärtig eine Grünfläche oder weitere Wohnbaugrundstücke angrenzen.</p> <p>Ein Vertrauensschutz auf vermeintlich unveränderbare Lagegunst besteht nicht.</p>

3. Ein Gutachterbüro habe die Wertminderung des Grundstücks der Eingabeführer mit 23.000 Euro beziffert. Dies solle in der Abwägung zumindest berücksichtigt werden.

4. Die Aufstellung von Bebauungsplänen sei an die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gebunden. Läge dieses Erfordernis vor, bestehe keine Befugnis zur Planung. Die von Seiten der Stadt benannte Nachverdichtung sei jedoch nur eine vorgeschobene Begründung, dies gehe aus einem persönlichen Gespräch mit dem Bürgermeister hervor, ebenso aus der HFA-Sitzung vom 24.1.2006 und der Ratssitzung vom 2.3.2006. In einem Vor-Ort-Termin mit Politikern hätten diese erst auf Nachfrage die Innenbereichsverdichtung als weiteren Grund genannt. Daher seien die Verkaufserlöse einzige Motivation für die Bebauungsplanänderung, was nach einem BVerwG-Urteil von 1969 nicht statthaft sei.

5. Auch die vorgeschobene Innenbereichsverdichtung sei unverhältnismäßig. Im Paterkamp sowie im Baugebiet Kastanienholz West stünden noch reichlich städtische Grundstücke zur Verfügung, die noch mehrere Jahre ausreichten. Insofern sei die Aufgabe einer wertvollen Grünfläche für ein Baugrundstück nicht verhältnismäßig, die Inanspruchnahme von Freiraum (es handele sich dort ohnehin meist um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen) werde kaum nennenswert vermieden.

6. Die betroffene Grünfläche liege angrenzend an die das Baugebiet Stadtfeld II durchziehende Entwässerungsmulde, die als HQ100-Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Die HQ100-Berechnungen seien vor dem Hintergrund immer häufigerer Starkregenereignisse in Frage zu stellen. Mit der Grünfläche entfielen ein weiterer Hochwasserpuffer, Hochwässer würden als nächstes das Grundstück der Eingabeführer überfluten.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

**Die Wertminderung – inwieweit sie in dieser Höhe begründet ist sei dahingestellt – wird in der Abwägung berücksichtigt, führt jedoch nicht zu einem anderen Abwägungsergebnis.**

Die Nachverdichtung ist ein ernstgemeintes Anliegen, das insbesondere durch die günstige stadträumliche Lage zum Zentrum, zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen unterstrichen wird. Der Gesetzgeber unterstützt dieses stadtentwicklungspolitische Ziel ausdrücklich.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die angesprochenen Potentiale sind in ihrer Nähe zum Zentrum Lüdinghausens nicht vergleichbar – insbesondere nicht die in Seppenrade gelegenen. Es besteht Bedarf nach Baugrundstücken unterschiedlicher Lage, Zuschnitts und Größe. Hinsichtlich der Gegenüberstellung ökologischer Wertigkeiten wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die Abteilung Tiefbau erklärt folgendes:

Die Versickerungsmulde in Richtung Stever ist keine HQ 100 Überschwemmungsgebietsfläche. Diese Flächen sind durch Rückstauverschlüsse von der Stever getrennt und können somit nur durch Niederschlagswasser der Straßenfläche eingestaut werden. Sollten weitere größere Niederschlagsereignisse auftreten, wird das Straßenwasser bei einem höheren Wasserstand als in der Stever durch die Verschlussklappen gedrückt. Auch das Rückstauvolumen dieser Grünfläche ist so klein, dass dieser im Hochwasserschutz keine puffernde Bedeutung zukommt. Diese Fläche ist auch nicht bei der Berechnung dieses Wohngebietes als Rückstaufläche eingerechnet worden.

Inwieweit die angrenzenden Grundstücke durch ihre Höhenlage von einem noch größeren Abflussereignis betroffen sind kann nur durch weiterreichende Untersuchungen geklärt werden.

Nach den Hochwasserereignissen aus dem Jahr 1998 wurden die HQ100 Höhen durch die

<p>7. Die Grünfläche sei im z.T. massiv bebauten, mit nur wenigen Grünflächen versehenen Baugebiet wichtig als gestalterisches Element für den Wohnwert und das Ortsbild. Es handele sich hier um ein natürliches Biotop. Da der ersatzweise stattfindende Ausgleich im Aussenbereich gepflanzt werde, würden Ortsbild und Wohnwert durch das Verschwinden der innerstädtischen Grünfläche leiden.</p> <p>8. Die Grünfläche habe einen hohen ökologischen Wert im Biotopverbund mit den Ufergehölzen der Stever. Sie biete vielen Vögeln (wie bspw. Specht, Pirol) und auch Fledermäusen Brut- oder Nahrungsmöglichkeit. Die Fläche sei nicht allein nach ihrem aktuellen Bestand zu bewerten, sondern auch nach ihrem Entwicklungspotential. Der Verweis auf Rückzugs- und Ersatzlebensräume seinen nicht seriös, da die Stever nur ein künstlich angelegtes, fast schnurgerades Gewässer mit nur schmalen Uferstreifen sei. Die seltenen größeren begleitenden Grünflächen seien daher wichtige Trittsteinbiotope. Störungen von der benachbarten Wohnbebauung seien nicht gravierend, da viele Tierarten an die Nähe von Menschen angepasst seien. Die ökologische Bedeutung sei somit anders zu gewichten und ggfs. gutachterlich zu untersuchen.</p> <p>9. Faktisch habe die Fläche Waldeigenschaft, nach Auskunft eines Fachbüros sei sie typisches Element der Münsterländer Parklandschaft. Der Verlust des entsprechend hochwertigen Schutzgutes sei dem Zugewinn einer nur kleinen Baufläche gegenüberzustellen.</p> <p>10. Die Fläche biete kleineren Kindern naturnahe Spielmöglichkeiten, für die Kinderspielplätze keinen Ersatz bieten könnten.</p> <p>11. Der trichterförmige Zufahrtsbereich von der Maximilian-Kolbe-Straße werde für das jährliche Wendehammerfest genutzt, wozu es keine Ausweichmöglichkeiten gebe.</p>	<p>Fachbehörde schon angepasst. Diese Werte sind bei der Berechnung der Muldenversickerung berücksichtigt worden. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Auch wenn nicht alle umliegenden Grundstücke durchweg durchgrünt sind – bei einigen findet sich stattliche Bebauung im Garten – handelt es sich beim Umfeld der umzuwandelnden Grünfläche durchweg um Einfamilien- oder Doppelhäuser. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Grünfläche dauerhaft als optisch verlängerter Garten vorgehalten werden muss. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der ökologische Wert wird sowohl nach verwaltungseigener Auffassung, als auch nach Rücksprache mit der Fachbehörde ULB (die diesbezüglich in ihrer Stellungnahme keine Bedenken erhoben hat) als deutlich geringer eingeschätzt, als dies die Eingabeführer tun. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Fläche ist nicht als Wald zu beurteilen. Eine Beeinträchtigung der typischen Münsterländer Parklandschaft lässt sich durch Bereitstellung eines 925qm großen Wohngrundstückes inmitten bebauten Umfeldes nicht nachvollziehen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Stadt Lüdinghausen zeichnet sich durch ihren hohen Anteil an Grünflächen aus. Naturnahe Spielmöglichkeiten bleiben an anderen Stellen der Stadt erhalten. Insbesondere im Spielplatzkonzept der Stadt ist Wert auf naturnahe Erziehung gelegt. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der trichterförmige Zufahrtsbereich umfasst eine Fläche von etwa 110qm. Die jährlich einmal stattfindende – sicherlich begrüßenswerte – private Nutzung unterliegt in der Abwägung dem städtebaulichen Ziel, die Fläche zu einem Baugrundstück umzuwandeln. Eine planungsrechtliche Sicherung zugleich beider Nutzungen ist nicht möglich. Eventuell ist es</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>12. All diese Belange mögen in ihrer Gesamtheit berücksichtigt werden.</p>	<p>zukünftig in persönlicher Absprache mit einem dortigen Eigentümer möglich, die Nutzung der dann privaten Fläche als Teil der Gesamt-Veranstaltungsfläche aufrecht zu erhalten.  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung ist gefolgt, die Punkte gehen in die Gesamtabwägung ein, führen jedoch zu keinem geänderten Abwägungsergebnis.</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Eine vom Eingabeführer B beauftragte Anwaltskanzlei bringt für ihn folgende Einwendungen vor:</p> <p>13. Das Grundstück sei im Vertrauen darauf erworben worden, dass die ursprüngliche Planung mit der öffentlichen Grünfläche als Puffer zum Steverseitenweg fortbestehe. Aus diesem Grund sei auch der mit 185 Euro je Quadratmeter relativ hoch bemessene Kaufpreis bezahlt worden. Die nun entstehende Wertminderung müsse als Belang mit in die Abwägung eingestellt werden.</p> <p>14. Für die Planung bestehe kein Bedarf, es gebe im Stadtgebiet noch ausreichend verkäufliche Wohnbaugrundstücke, somit bräuchte diese ökologisch wertvolle Grünfläche nicht umgeplant werden.</p> <p>15. Der betroffene Bereich sei ein potentielles</p>	<p>Es wird nochmals klargestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Eingabeführer hat das Grundstück von einer Bank erworben, nicht von der Stadt Lüdinghausen.</li> <li>2. Die von der Bank verkauften Einfamilienhausgrundstücke - auch das hier zur Rede stehende - sind durchweg (unabhängig davon, ob sie an weitere Nachbargrundstücke grenzen oder an eine Grünfläche) zum gleichen Preis verkauft worden. Dahingegen wurde für Grundstücke benachbart zur Stever - nicht für das vorliegende - ein Aufschlag verlangt.</li> <li>3. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso bei dem 609qm großen Grundstück des Eingabeführers die vorgebrachte Wertminderung von 23.000 Euro (das entspricht mehr als 37 Euro je qm) dadurch eintreten soll, dass hinter seinem Garten ein Einfamilienhaus entstehen kann, wie es auch an zahlreichen anderen Orten des Baugebietes der Fall ist.</li> </ol> <p><b>Die Einschätzung des Eingabeführers zur Wertminderung wird in der Abwägung berücksichtigt, führt jedoch nicht zu einem anderen Abwägungsergebnis.</b></p> <p>Die Zahl der verfügbaren Grundstücke ist rückläufig. Sie haben unterschiedliche Standortqualitäten: Ortsrandlage (Paterkamp), dörfliche Umgebung (Kastanienallee) sowie Innenstadtnähe (Stadtfeld). Die angesprochenen Reserven sind nicht mit dem aktuell vorliegenden Grundstück vergleichbar. Es besteht Bedarf nach Baugrundstücken unterschiedlicher Lage (zentrumsnah, Ortsrand), Zuschnitts (Reihen-, Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser) und Größe (exklusiv oder flächensparend), da potentielle Käufer mit vielfältigen Interessen an die Stadt Lüdinghausen herantreten.  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Abteilung Tiefbau hat sich nochmals bei den</p>

<p>Überflutungsgebiet. Bei den zunehmenden Hochwasserereignissen wäre es verantwortungslos, diesen Bereich, der tiefer als die übrigen Bereiche liegt, zu überplanen. Dieses führe zudem zu einem nicht unerheblichen Schadensersatzrisiko für die Stadt Lüdinghausen.</p>	<p>Fachleuten der Bezirksregierung (vormals StUA), die die "Festsetzung der Überschwemmungsgebiete für das Einzugsgebiete der Stever" im Jahr 2002 ausgearbeitet haben, rückversichert: Die Darstellung von potentiellen Überflutungsgebieten bedeute, dass diese durch technische Einrichtungen vor Überflutung geschützt seien und nur bei Versagen dieser Technik beeinträchtigt würde. Im vorliegenden Fall verhindern die Rückstauklappen der Versickerungsfläche zur Ostenstever, dass Hochwasser zufließt. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>16. Gleichfalls wird nochmals auf die in der ersten Verfahrensstufe vom Mandanten zum Ortsbild, zum Wohnwert sowie zum ökologischen Wert vorgetragenen Antrag verwiesen.</p>	<p>Im Gegenzug wird auf die o.g. diesbezüglichen Entgegnungen (s.o.) verwiesen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>17. Sollte sich die Stadt Lüdinghausen durch die vorgebrachten Argumente nicht dazu durchringen, die Planung insgesamt fallen zu lassen, so wird alternativ vorgeschlagen, das zusätzliche Wohnbaugrundstück - bei Beibehalt des Baufensterzuschnitts - auf etwa 650qm zu reduzieren. Somit könnte dem Minimierungsgebot gefolgt und der ökologisch lohnende Teil der Grünfläche erhalten bleiben.</p>	<p>Es ist nicht nachzuvollziehen, warum ein Wohnbaugrundstück hinter einem Wohnbaugrundstück zu unangemessenen Beeinträchtigungen führen, und das Minimierungsgebot verletzt sein sollte. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>18. Zudem würde bei dieser Lösung auch die Wertminderung für das Grundstück des Mandanten weitgehend vermieden, ebenso die Überflutungsgefahr.</p>	<p>Hinsichtlich der Wertminderung sowie der Überflutungsgefahr wird auf die zuvor gemachten Ausführungen verwiesen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>19. Ein weiterer Vorteil dieser Minimierung wäre, dass der geringe Grünanteil im Baugebiet Stadtfeld und Stadtfeld II nicht noch weiter verringert würde. Dies würde dem Wohnwert sowie dem Ortsbild nutzen und den ökologischen Trittstein nicht völlig entwerten.</p>	<p>Ein Blick auf das Luftbild sowie der Besuch vor Ort zeigt, dass die Baugebiete Stadtfeld und Stadtfeld II stark durchgrünt sind. Naturgemäß sind die Gärten der Neubaugebiete in der Anfangsphase noch nicht so intensiv ausgeprägt, wie nach einer Generation Pflege. Doch auch wenn vereinzelt Anlieger ihre Gärten bis an die Grenze des Zulässigen mit Gartenhäusern überbauen bzw. pflastern, sind die Quartiere insgesamt doch in hohem Maß durch Grün geprägt - in Kombination zwischen privaten und öffentlichen Flächen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>20. Das Grundstück sei mit seinem rund 15 Jahre alten Feldgehölz mit Eiche, Hainbuche, Esche, Feldahorn, Eberesche, Traubenkirsche, Holunder, Ulme, Weißdorn, Stieleiche und Pappel ein typisches Element der Münsterländer Parklandschaft. Im Biotopverbund mit den Ufergehölzen der Stever stelle es vielen Vogelarten Nistmöglichkeiten zur Verfügung und werde als Nahrungshabitat aufgesucht. Es sei somit potentieller Lebensraum für zum Teil stark</p>	<p>Die Vegetation ist auch in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht erfasst. Es lässt sich allerdings nicht erkennen, dass durch Bereitstellung eines 925qm großen Wohngrundstückes inmitten bebauten Umfeldes die typische Münsterländer Parklandschaft eingeschränkt würde. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und durch die Wahl eines alternativen</p>

<p>gefährdete, gefährdete bzw. seltene Arten. In Zusammenfassung der Brut-, Nist- und Nahrungverhalten von Grünspecht, Kleinspecht, Pirol, Nachtigall und verschiedener Meisenarten sei festzustellen, dass das Feldgehölz bereits heute vielen bekannten stadtbegleitenden und beliebten Vogelarten als Brut- und Nahrungshabitat diene und darüber hinaus geeignet sei, zukünftig diese Funktion auch für viele schützenswerte Vogel- und Tierarten auszuüben.</p>	<p>Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen. Ein ornithologisch sehr engagierter Mitarbeiter der Stadtverwaltung, der verschiedene Vogelkartierungen im Stadtgebiet Lüdinghausens erstellt und eine 15jährige Erfahrung für dieses Fachgebiet hat, gibt hierzu folgende Erläuterungen:</p> <p>"Das angesprochene Feldgehölz dient für entlang der Stever ziehende Vögel durchaus als Trittstein. Eine ornithologische Kartierung wurde nicht vorgenommen. Es liegen einzelne Beobachtungen verschiedener Vogelarten und der Zwergfledermaus vor. Die Bedeutung für die angesprochenen Arten Grünspecht, Kleinspecht, Nachtigall und Pirol als Brut- bzw. Nahrungsbiotop wird überbewertet.</p> <p>Der derzeit stark im Bestand zunehmende Grünspecht ist auf solche Flächen nicht angewiesen. Der Grünspecht bevorzugt eher offene oder halboffene Flächen zur Nahrungssuche.</p> <p>Für den Kleinspecht ist die Fläche geeignet. Ein Brutnachweis wurde jedoch nicht erbracht. Da der Bestand im gesamten Gebiet von Lüdinghausen (140 km<sup>2</sup>) auf nur ca. 20 Brutpaare geschätzt wird, dürfte diese einzelne kleine Fläche für den Kleinspecht nicht ausschlaggebend sein.</p> <p>Die Brutbestände der Nachtigall liegen in Lüdinghausen schwerpunktmäßig entlang der Eisenbahnlinie bzw. entlang des Dortmund-Ems-Kanals. Daneben gibt es Vorkommen in Feldgehölzen und gelegentlich auch in besonders naturnahen Gärten. Auch hier dürfte das angesprochene Biotop für die Art nicht entscheidend für den Bestand sein.</p> <p>Der Pirol ist in Lüdinghausen sehr selten. Mit Ausnahme der Borkenberge sind nur zwei bis drei sporadische Brutplätze (alle im Außenbereich) bekannt. Dass der Pirol sich im Innenbereich ansiedelt, ist nicht zu erwarten.</p> <p>Als Fazit ist festzuhalten, dass das Grundstück durchziehenden Vögeln als Rastplatz dient. Es hat jedoch keine besondere Relevanz für das Vorkommen geschützter Arten. Die Fläche kann daher wie jedes andere Baugrundstück betrachtet werden. Es wird empfohlen, zur Berücksichtigung ökologischer Aspekte das Grundstück nicht zur Brutzeit zu räumen. Ferner sollten Ausgleichsmaßnahmen künftig stevernahe Flächen im Außenbereich vorsehen."</p> <p>Auch eine Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde hat nochmalig ergeben, dass mit dem Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der benannten Arten zu erwarten ist.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>21. Die Gartengestaltung des Grundstücks sei vor</p>	<p>Eine Abschirmung gegenüber einem östlichen</p>

dem Hintergrund einer benachbarten Grünfläche geplant und ausgeführt worden, wodurch eine nachträgliche Abschirmung gegenüber einem Baugrundstück nur mit einem unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sei. Die vorgelegte Alternativplanung würde dem Nachbarbelang eher gerecht.

22. Zwei im hinteren Bereich stehende bestandsgeschützte Gartenhäuser seien vor dem Hintergrund errichtet worden, dass sie zu einer öffentlichen Grünfläche hin orientiert sind. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche dort bedeute nun, dass künftig Abstände einzuhalten seien und somit die Bebaubarkeit des Mandanten-Grundstücks im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht eingeschränkt wäre. Sie würde nämlich dann einen Grenzabstand erfordern, so wäre dann eine Verlängerung des vorhandenen Carports zukünftig nicht mehr möglich.

Baugrundstück - soweit sie für erforderlich gehalten wird - ließe sich durch normale Pflanzungen erreichen. Es ist nicht zu erkennen, dass eine unangemessene Einschränkung entstünde, zumal das geplante Baufenster einen Abstand von 6m zur Grundstücksgrenze und 18m zum Gebäude des Mandanten hält.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Auf dem Grundstück des Mandanten befinden sich (vgl. Skizze im Anhang) neben dem eigentlichen Wohnhaus

- eine 12m lange Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze (verbleibt weiterhin Fläche für die Wasserwirtschaft)
- zwei 2,995m breite Gartenhäuser (sie sind in der Genehmigungsfreistellung mit etwa 0,125m Grenzabstand eingereicht, gem. Kataster jedoch als grenzständig errichtet eingemessen) an der Ostgrenze zur bisherigen Grünfläche, die künftig Wohngrundstück werden soll
- ein 6m langer Carport an der Südgrenze zum Wohnnachbarn (verbleibt unverändert).

Gemäß Bauordnung NRW darf die Grenzbebauung maximal 9m zu einer und 15m zu allen Nachbargrenzen betragen (hierbei bleiben öffentliche Straßen- und Grünflächen für diese 15m-Beschränkung ausser Betracht). Als Nachbargrenze ist bislang nur die zum südlichen Wohngrundstück anzurechnen, zukünftig zählt auch das neue östliche Wohngrundstück dazu.

Um die bauordnungsrechtliche Situation des Mandanten auch gegenüber einem Käufer des künftigen Wohngrundstücks abzusichern, wird dort eine Baulast eingetragen.

An der südlichen Grundstücksgrenze sind - auch nach Rücksprache mit der Bauaufsicht - durchaus noch 3m Verlängerung des Carports möglich, bis die Obergrenze von 9m ausgeschöpft ist. In der Tat wird die Option des Mandanten beschränkt, an seiner rückwärtigen Grundstücksgrenze weiterhin den Bonus der öffentlichen, nicht anzurechnenden Grünfläche in Anspruch zu nehmen. Angesichts der Situation, dass die vorhandene Grenzbebauung heute 23,99m beträgt und im Süden um weitere 3m auf knapp 27m erhöht werden kann, wird diese Einschränkung als vertretbar eingestuft. Der Mandant hat von der öffentlichen Nachbarschaft bereits durch 8,99m längere Grenzbebauung profitiert, und das städtische umzuwandelnde Grundstück muss deshalb auf einer Länge von 5,99 eine Baulast als Malus aufnehmen.

**Der Anregung wird nur insofern gefolgt, dass für das künftige Baugrundstück eine Baulast eingetragen wird. Dies kann allerdings nicht im Bebauungsplan geschehen.**

23. Zudem habe die Stadt Lüdinghausen im Jahr 2003 zugestimmt, dass die Dachüberstände der Gartenhäuser 20 cm auf die öffentliche Grünfläche ragen dürften, somit seien auch nachfolgende Grundstückseigentümer zivilrechtlich an diese Zusage gebunden.

24. Für den Fall, dass die oben vorgeschlagene Planungsalternative gewählt und eine private Grünfläche festgesetzt werde, so böte der Mandant an, die Fläche für max. 50 Euro je qm zu erwerben.

25. Falls die Stadt weder die Null-, noch die reduzierten Varianten akzeptiere, sollten Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Nach derzeitiger Fassung wären sie auch auf den nicht-überbaubaren Flächen zulässig. Eine neue Garage entlang der Grundstücksgrenze zum Mandanten würde zu einer atriumartigen Gefängnissituation führen. Eine Beschränkung von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf das Baufenster würde den nicht hinnehmbaren Innenhofcharakter vermeiden und sicherstellen, dass das Grundstück entsprechend der Nachbarbebauung im Gebiet des Bebauungsplanes "Stadtfeld" bebaut würde. Insbesondere im dortigen nördlichen Abschnitt seien die Garagen vielfach innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet worden.

26. Eine Fläche für Stellplätze und Garagen könnte im südlichen "Einfahrtstrichter" ausgewiesen werden. Somit würden die umliegenden Nachbarn wesentlich weniger durch den im Plangebiet ausgelösten Verkehr beeinträchtigt, er würde direkt südlich an der Grenze zum Straßenraum abgefangen. Die Ausnahme von der Garagenverordnung (diese schreibt grundsätzlich einen Aufstellraum 3m zur Straße vor) im Baugenehmigungsverfahren könne man unterstellen.

Zusammengefasst

- sei die Nullvariante die einzige wirkliche Planalternative,
- könne die Überplanung des nördlichen

Die zivilrechtliche Bindung wird durch die o.g. Baulast an den potentiellen künftigen Erwerber weitergereicht. Diese Baulast hätte formalrechtlich bereits auch seinerzeit vom Begünstigten bei der Bauaufsicht beantragt werden müssen.

Als grundsätzliche Konsequenz dürfte die Stadt generell zukünftig keinerlei derartigen Zugeständnisse mehr machen, die vermeintlich unproblematisch erscheinen und ihr anschließend als Einschränkung vorgehalten werden.

**Der Anregung wird nur insofern gefolgt, dass für das künftige Baugrundstück eine Baulast eingetragen wird. Dies kann allerdings nicht im Bebauungsplan geschehen.**

**Der Vorschlag wird zurückgewiesen.**

Der Bebauungsplan "Stadtfeld" wie auch der Entwurf zur 5. Änderung für den vorliegenden Bereich lassen Stellplätze und Garagen auch ausserhalb der überbaubaren Grenzen zu. Dies haben auch zahlreiche der Anlieger im benannten nördlichen Abschnitt genutzt.

Zudem erscheint die Kritik nicht ganz schlüssig: Die befürchtete atriumartige Gefängnissituation durch Nebengebäude auf dem zukünftigen Nachbargrundstück soll nun eben jener Makel sein, der in den Ausführungen zuvor noch als Verlust bemängelt wurde, wenn die Bebauung an der hinteren Grenze auf dem Grundstück des Mandanten eingeschränkt werde.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die Regelung würde die Bebaubarkeit des umzuwandelnden Grundstücks einengen. Es ist nicht zu erkennen, dass dies erforderlich wäre, da die Zulässigkeiten gemäß vorliegendem BPlan-Änderungsentwurf keine unangemessenen Verhältnisse hervorruft.

**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

<p>Grünbereiches als öffentliche oder private Grünfläche (mit Erwerb durch den Mandanten) ein Kompromiss sein,</p> <p>- sei bei Beibehalt der bisherigen Planung die Beschränkung von Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze auf die überbaubare Grundstücksfläche eine unabdingbare Voraussetzung für eine sachgerechte Planung.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass ggfs. ein Normenkontrollverfahren eingeleitet werde, das sich mit der Rechtmäßigkeit des Aufstellungsverfahrens wie auch der Wirksamkeit des Ursprungsbebauungsplanes auseinandersetze.</p>	<p>Es bleibt das Recht des Mandanten, die Satzung gerichtlich überprüfen zu lassen, auch den in 1993 rechtskräftig gewordenen Ursprungs-Bebauungsplan. Die Stadt Lüdinghausen vertritt die Ansicht, dass die Belange des Mandanten durch das Heranrücken eines normalen Einfamilienhauses keinesfalls unzulässig vernachlässigt werden.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hinsichtlich der Rückfrage von Seiten der Stadtverwaltung, inwieweit das Grundstück des Mandanten überhaupt noch mit weiteren Nebengebäuden überbaut werden kann (vgl. Pkt. 22, oben), ist von Seiten der Kanzlei eine E-Mail eingegangen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>27. Die Kanzlei betont, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Stadtfeld II" durchaus noch weitere Nebenanlagen auf dem Grundstück des Mandanten zuließen. Als Obergrenze sei die GRZ von 0,6, nicht von 0,4 heranzuziehen.</p>	<p>Die Frage, inwieweit die festgesetzte GRZ des Nachbarbebauungsplanes "Stadtfeld II" nicht bereits ausgeschöpft ist, wird offen gelassen. Es wird auf die obigen Ausführungen zu Pkt. 22 verwiesen, wonach eine Verlängerung des Carports bauordnungsrechtlich noch möglich ist.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Eingabeführer **B** hat sich mit Schreiben vom 28.11.2008 nochmals an die Stadtverordneten und an die Presse gewandt.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>28. Er verweist nochmals darauf, dass die Stadt dennoch in Erwartung von Verkaufserlösen berücksichtigen möge, dass die Anwohner die teuren Randgrundstücke noch vor wenigen Jahren mit Grünanschluss erworben haben. Die Überplanung der Grünfläche habe doch schon seinerzeit bei Aufstellung des Bebauungsplanes "Stadtfeld II" erfolgen können</p> <p>Er schlägt vor, das geplante 925qm große Grundstück im Norden auf 650qm zu reduzieren, um dort den wertvollsten Baumbestand zu erhalten. Somit könnten</p> <p>29. - ökologische Aspekte (insbes. Singvögel) berücksichtigt werden,</p> <p>30. - Ortsbild und Wohnwert erhalten werden</p> <p>31. - Hochwasserschutz berücksichtigt werden</p>	<p>Es wird nochmals betont, dass kein Vertrauensschutz auf eine vermeintlich unveränderbare Lagegunst besteht. Bauleitplanung ist ein dynamischer Prozess.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Ausführungen zu Pkt. C 20 <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Ausführungen zu Pkt. C 19 <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Ausführungen zu Pkt. C 15</p>

<p>32. - eine zu große Wertminderung seines Anliegergrundstückes vermieden werden</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>siehe Ausführungen zu Pkt. C 13 <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>33. - Probleme mit der Grenzbebauung vermieden werden</p>	<p>siehe Ausführungen zu Pkt. C 22 <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>34. - Probleme wegen der in die Grünfläche hineinragenden Dachüberstände seiner Gartenhäuser vermieden werden.</p>	<p>siehe Ausführungen zu Pkt. C 23 <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>35. Die Stadt solle den Anwohnern und langjährigen Lüdinghauser Bürgern wenigstens dieses kleine Entgegenkommen erweisen. Notfalls sei man bereit, die schraffiert dargestellte Grünfläche als Grünland von der Stadt zu erwerben und zu erhalten, so dass auch Pflege- und Verkehrssicherungskosten entfielen.</p>	<p>Auch die Ausnutzung des Grundstücks in Gänze ist angemessen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Grünfläche, die von der Umweltstelle und auch von den Fachbehörden nicht als vorrangig erhaltenswert eingestuft wird, als optisch verlängerter Garten vorgehalten werden soll. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

#### d) Eingabeführer C Schreiben vom 30.7.2007

##### Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag zu beschließen.

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
<p>1. Die Eingabeführer stellen aufgrund der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Ortsbildes und des Wohnwertes sowie des Hochwasserschutzes den Antrag, auf die Weiterführung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ zu verzichten, die Ausweisung als „öffentliche Grünfläche“ solle dauerhaft beibehalten werden.</p>	<p><b>Der Antrag wird mit Bezug auf die im folgenden zu den einzelnen Punkten gemachten Ausführungen zurückgewiesen.</b></p> <p>Die im Schreiben aufgeführte Kritik wird als Anregung verstanden, von der Planung Abstand zu nehmen:</p>
<p>2. Hauptmotivation zum Kauf des Grundstücks für einen erheblichen Preis sei die Randlage an der Stever mit der Grünfläche als Puffer sowie dem Blick auf naturbelassenes Grün gewesen. Diese Entscheidung sei im Hinblick auf eine Auskunft des Planungsamtes Mitte 2002 getroffen worden, dass eine Veränderung der Grünfläche überhaupt nicht zu erwarten sei, die Überplanung sei bei Aufstellung des „Stadtfeld II“ zwar überlegt, aber verworfen worden. Unmittelbar nach Anlage ihres Gartens sowie der Einfriedung des Grundstücks würde diese Linie verlassen. Wäre dieses eher bekannt gewesen, hätten die Eingabeführer das Grundstück mit Sicherheit nicht erworben.</p>	<p>Ein Fortbestand ist nicht zugesichert worden. Ein Vertrauensschutz auf vermeintlich unveränderbare Lagegunst besteht nicht. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>3. Die von Seiten der Stadt benannte Nachverdichtung sei jedoch nur eine vorgeschobene Begründung, dies gehe aus der</p>	<p>Die Nachverdichtung ist ein ernstgemeintes Anliegen, das insbesondere durch die günstige stadträumliche Lage zum Zentrum, zu</p>

<p>HFA-Sitzung vom 24.1.2006 und der Ratssitzung vom 2.3.2006. In einem Vor-Ort-Termin mit Politikern hätten diese erst auf Nachfrage die Innenbereichsverdichtung als weiteren Grund genannt.</p>	<p>Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen unterstrichen wird. Der Gesetzgeber unterstützt dieses stadtentwicklungspolitische Ziel ausdrücklich. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>4. Auch die vorgeschobene Innenbereichsverdichtung sei unverhältnismäßig. Die Stadt werbe zwar auf Plakaten für ihre freien Wohngrundstücke, könne aber keine entsprechende Infrastruktur wie Sportverein-, Musikschulplätze etc. anbieten. Insofern sei die Aufgabe einer wertvollen Grünfläche für ein Baugrundstück nicht verhältnismäßig, die Inanspruchnahme von Freiraum (es handele sich dort ohnehin meist um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen) werde kaum nennenswert vermieden.</p>	<p>Es besteht Bedarf nach Baugrundstücken unterschiedlicher Lage, Zuschnitts und Größe. Hinsichtlich der Gegenüberstellung ökologischer Wertigkeiten wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>5. Die betroffene Grünfläche liege angrenzend an die das Baugebiet Stadtfeld II durchziehende Entwässerungsmulde, die als HQ100-Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Die HQ100-Berechnungen seien vor dem Hintergrund immer häufigerer Starkregenereignisse in Frage zu stellen. Mit der Grünfläche entfielen ein weiterer Hochwasserpuffer, Hochwässer würden als nächstes das Grundstück der Eingabeführer überfluten.</p>	<p>Die Abteilung Tiefbau erklärt folgendes: Die Versickerungsmulde in Richtung Stever ist keine HQ 100 Überschwemmungsgebietsfläche. Diese Flächen sind durch Rückstauverschlüsse von der Stever getrennt und können somit nur durch Niederschlagswasser der Straßenfläche eingestaut werden. Sollten weitere größere Niederschlagsereignisse auftreten, wird das Straßenwasser bei einem höheren Wasserstand als in der Stever durch die Verschlussklappen gedrückt. Auch das Rückstauvolumen dieser Grünfläche ist so klein, dass dieser im Hochwasserschutz keine puffernde Bedeutung zukommt. Diese Fläche ist auch nicht bei der Berechnung dieses Wohngebietes als Rückstaufläche eingerechnet worden. Inwieweit die angrenzenden Grundstücke durch ihre Höhenlage von einem noch größeren Abflussereignis betroffen sind kann nur durch weiterreichende Untersuchungen geklärt werden. Nach den Hochwasserereignissen aus dem Jahr 1998 wurden die HQ100 Höhen durch die Fachbehörde schon angepasst. Diese Werte sind bei der Berechnung der Muldenversickerung berücksichtigt worden. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>6. Die Grünfläche sei im z.T. massiv bebauten, mit nur wenigen Grünflächen versehenen Baugebiet wichtig als gestalterisches Element für den Wohnwert und das Ortsbild. Es handele sich hier um ein natürliches Biotop. Da der ersatzweise stattfindende Ausgleich im Aussenbereich gepflanzt werde, würden Ortsbild und Wohnwert durch das Verschwinden der innerstädtischen Grünfläche leiden.</p>	<p>Beim Umfeld der umzuwandelnden Grünfläche handelt es sich durchweg um Einfamilien- oder Doppelhäuser. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Grünfläche dauerhaft als optisch verlängerter Garten vorgehalten werden muss. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>7. Die Grünfläche habe einen hohen ökologischen Wert im Biotopverbund mit den Ufergehölzen der Stever. Sie biete vielen Vögeln sowie</p>	<p>Der ökologische Wert wird sowohl nach verwaltungseigener Auffassung, als auch nach Rücksprache mit der Fachbehörde ULB (die</p>

<p>Fledermäusen Brut- oder Nahrungsmöglichkeit. Der Verweis auf Rückzugs- und Ersatzlebensräume seinen nicht seriös, da die Stever nur ein künstlich angelegtes, fast schnurgerades Gewässer mit nur schmalen Uferstreifen sei. Die seltenen größeren begleitenden Grünflächen seien daher wichtige Trittsteinbiotope. Störungen von der benachbarten Wohnbebauung seien nicht gravierend, da viele Tierarten an die Nähe von Menschen angepasst seien. Die ökologische Bedeutung sei somit wesentlich anders zu gewichten und ggfs. gutachterlich zu untersuchen.</p>	<p>diesbezüglich in ihrer Stellungnahme keine Bedenken erhoben hat) als deutlich geringer eingeschätzt, als dies die Eingabeführer tun. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>8. Die Aussage im Umweltbericht, der Zugang zur Maximilian-Kolbe-Straße sei von Anliegern mit einigen Ziersträuchern bepflanzt worden, sei schlicht falsch. Die Eingabeführer hätten nach Abschluss der Bauarbeiten auf ihrem Grundstück (nach Anfrage bei der Stadt) den ökologischen Wert der Grünfläche berücksichtigt und dementsprechend einheimische Heckensträucher wie Hainbuche, Holunder, Schlehe Weißdorn, Sanddorn und Hundsrose gepflanzt.</p>	<p>Der Umweltbericht führt auf „Der südliche Zugang zur Maximilian-Kolbe-Str. ist von Anliegern mit einigen Ziersträuchern bepflanzt worden und wird ebenfalls regelmäßig gemäht.“ Dies ist der seinerzeitige Zustand bei der Bestandsaufnahme gewesen. Aktuell ist die ökologische Situation dieses Zufahrtbereiches insbesondere dadurch gestört, dass ein weiterer Anlieger dort Container und Material für seine Baustelle platziert hat. Der ökologische Wert der privaten Gartenflächen steht nicht zur Debatte. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>9. Die Fläche biete kleineren Kindern naturnahe Spielmöglichkeiten, für die Kinderspielflächen keinen Ersatz bieten könnten.</p>	<p>Die Stadt Lüdinghausen zeichnet sich durch ihren hohen Anteil an Grünflächen aus. Naturnahe Spielmöglichkeiten bleiben an anderen Stellen der Stadt erhalten. Insbesondere im Spielplatzkonzept der Stadt ist Wert auf naturnahe Erziehung gelegt. <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p>10. All diese Belange mögen in ihrer Gesamtheit berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Der Anregung ist gefolgt, die Punkte gehen in die Gesamtabwägung ein, führen jedoch zu keinem geänderten Abwägungsergebnis.</b></p>

## B. Fassung des Satzungsbeschlusses

### I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung.

### II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

### III. Sachverhalt:

Der Sachverhalt ist bereits mehrere Male Inhalt der Beratungen in APS, HFA und Rat gewesen (vgl. u.a. Vorlagen Nr. FB3/318/2006 zum TOP 4 des APS vom 21.2.2006).

Die öffentliche Grünfläche an der Schnittstelle der Baugebiete „Stadtfeld“ und „Stadtfeld II“ soll teilweise zu einem Wohnbaugrundstück überplant werden (vgl. Planausschnitt). Soweit man den östlichen steverseitenweg-begleitenden Grünstreifen wie auch die nördliche Versickerungsfläche geradlinig verlängert, verbleibt eine ca. 925 m<sup>2</sup> Fläche, die nach dem nun vorliegenden Entwurf in „Reines Wohngebiet“ umgewandelt werden soll.

**Übersichtsplan (nicht maßstäblich)**



**Bebauungsplan-Auszüge der bislang rechtsverbindlichen Fassung (nicht maßstäblich)**

„Stadtfeld II“

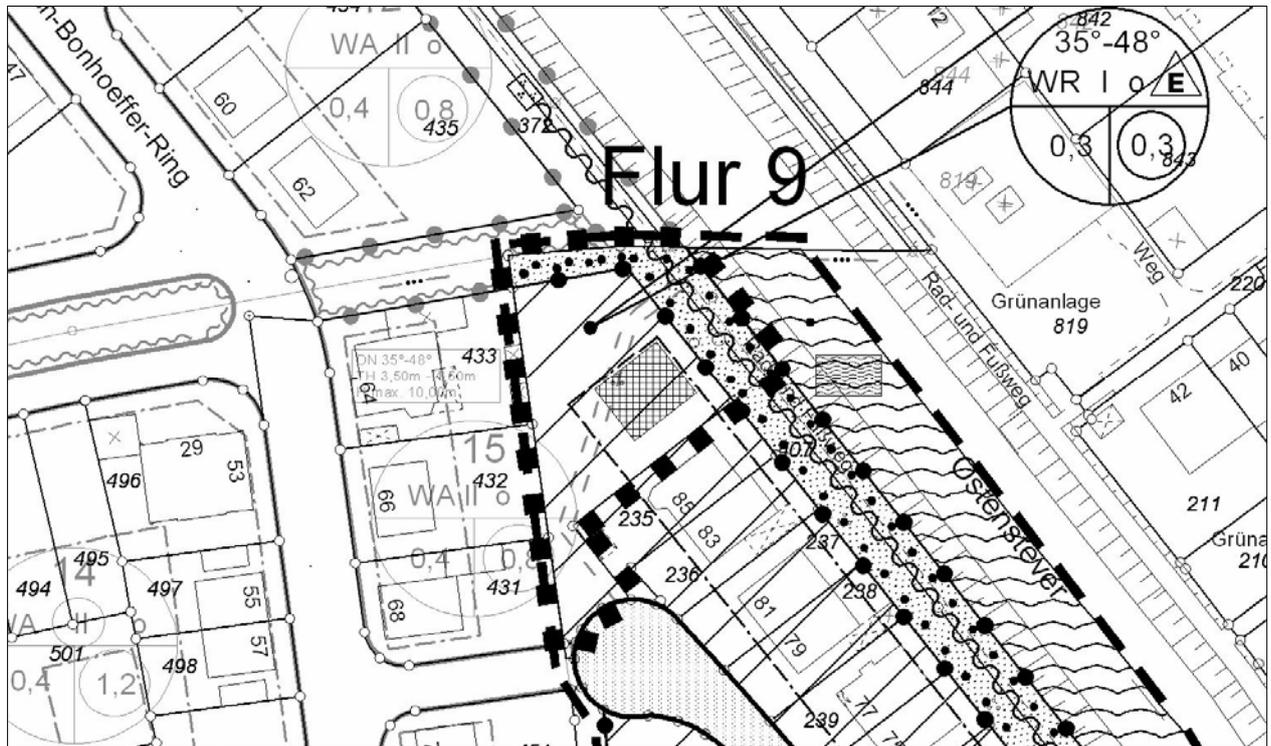


„Stadtfeld“



Änderungsbereich

**Auszug Entwurf 5. BPlan-Änderung „Stadtfeld“ (nicht maßstäblich)**



**Systemskizze Grenzbebauung** (nicht maßstäblich)