

 **MÖNIG** Wirtschaftskanzlei · Schorlemerstr. 26 · 48143 Münster

**per beA/beBPO**

Stadt Lüdinghausen  
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung  
Bauleitplanung  
**z. H. Frau Cuz/Herrn Otto**  
Borg 2  
59348 Lüdinghausen

Münster, 20.01.2026  
Unser Zeichen: 00079/25 GS/ra

<b>Sachbearbeiter</b>	Rechtsanwalt Glock
<b>Sekretariat</b>	Frau Rau
<b>Tel.</b>	0251/38484-126
<b>Fax</b>	0251/38484-100
<b>E-Mail</b>	glock@moenig-wirtschaftskanzlei.de

**Beabsichtigte 19. Änderung des Bebauungsplans "Seeweg Nord" -  
Aufstellungsbeschluss;  
hier: Stellungnahme der Interessengemeinschaft Fasanenweg und sämtlicher  
in der Interessengemeinschaft organisierter Anlieger**

Sehr geehrte Frau Cuz,  
sehr geehrter Herr Otto,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache zeigen wir an, dass sich sämtliche Anlieger des Fasanenwegs,  
namentlich,

<u>Haus Nr.</u>	<u>Name(n)</u>
-----------------	----------------

--	--

**Partnerschaft mbB  
Rechtsanwälte**

**Guido Brand<sup>2</sup>**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Steuerrecht  
Fachanwalt für Handels- und  
Gesellschaftsrecht

**Eric Coordes<sup>1</sup>**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Insolvenz- und  
Sanierungsrecht

**Simone Emming, LL.M. OEC.<sup>1</sup>**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Bank- und  
Kapitalmarktrecht  
Mediatorin

**Wolfgang C. Fahlbusch<sup>1</sup>**  
Rechtsanwalt

**Stefan Glock<sup>1</sup>**  
Rechtsanwalt  
Mediator  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht  
Wirtschaftsmediator (DAA)

**Marion Gutheil<sup>3</sup>**  
Rechtsanwältin  
Mediatorin  
Fachanwältin für Insolvenz- und  
Sanierungsrecht

**Andre Kremer, LL. M.<sup>1</sup>**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bank- und  
Kapitalmarktrecht

**Wided Lahcene, LL. M.<sup>2</sup>**  
Rechtsanwältin

**Jan-Philipp Meyer<sup>1</sup>**  
Rechtsanwalt

**Michael Mönig<sup>1</sup>**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenz- und  
Sanierungsrecht  
Vereidigter Buchprüfer in eigener  
Praxis

**Julia Olbrich, LL. M.<sup>1</sup>**  
Notarin mit Amtssitz Münster  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Medizinrecht

**Dr. Rudolf Richard<sup>1</sup>**  
Notar a. D.  
Rechtsanwalt

**Clarissa Tietz, LL. M.<sup>1</sup>**  
Rechtsanwältin

**Antje Timmermann<sup>1</sup>**  
Rechtsanwältin

**Vera Vinkelau<sup>1</sup>**  
Rechtsanwältin

**Sebastian Voitzsch, LL. M.<sup>1</sup>**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Dr. Carsten M. Wirth<sup>1</sup>**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Insolvenz- und  
Sanierungsrecht

MÖNIG Wirtschaftskanzlei  
Partnerschaft mbB  
Schorlemerstr. 26  
48143 Münster

Sitz: Münster  
eingetragen im PartReg  
AG Essen, PR 4696

[moenig-wirtschaftskanzlei.de](http://moenig-wirtschaftskanzlei.de)

zur „*Interessengemeinschaft Fasanenweg*“ zusammengeschlossen haben. Dieser Zusammenschluss und auch die Anlieger einzeln haben den Unterzeichner beauftragt, zum Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 18.12.2025 (zur Sitzungsvorlage FB 3/110/2025) sowie dem zugehörigen Antrag vom 15.09.2025 eine Stellungnahme abzugeben. Unsere Bevollmächtigung versichere ich anwaltlich und weise diese auf Wunsch gerne nach.

## **I.**

Am 18.12.2025 hat der Rat der Stadt Lüdinghausen mehrheitlich den Beschluss gefasst, das Bebauungsplanänderungsverfahren zur 19. Änderung des Bebauungsplans „Seeweg Nord“ einzuleiten: Er hat die Aufstellung der 19. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen; zudem hat er beschlossen, jenes Änderungsverfahren im sog. beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen und dem Antragsteller aufgegeben, für das Planverfahren ein externes Büro zu beauftragen.

Meiner Mandantschaft ist selbstverständlich bewusst, dass mit dem sog. Aufstellungsbeschluss das Verfahren zur Änderung erst eingeleitet wird und der Planungsprozess insoweit von seinem Ergebnis noch offen ist. Gleichwohl sind sowohl im Antrag vom 15.09.2025 als auch in der Beschlussvorlage vom 25.11.2025 einige Planungsprämissen genannt, die bereits jetzt der Korrektur bedürfen. Außerdem ist auf die einzelnen Argumente der Sitzungsvorlage vom 25.11.2025 und des Antrags vom 15.09.2025 einzugehen (vgl. dazu im Folgenden unter III.) Zudem ist die grundsätzliche Ablehnung der Interessengemeinschaft und der Anlieger bereits in diesem frühen Planungsstadium zum Ausdruck zu bringen (II.) Hierbei ist daran zu erinnern, dass bereits vor ca. 25 Jahren überlegt worden ist, den Bebauungsplan zu ändern (damals als 16. Änderung bezeichnet). Für die seinerzeitige Änderung fand sich schon seinerzeit keine Mehrheit. Es ist nicht ersichtlich, warum nunmehr bei gleicher Sachlage eine andere Sachentscheidung zu Lasten der Anlieger im Fasanenweg getroffen werden sollte.

## **II.**

Die Interessengemeinschaft als Ganzes sowie die einzelnen Anlieger lehnen die sog. „Nachverdichtung“ mit einer Erschließung über den Fasanenweg einhellig ab. Die in der seinerzeitigen Plankonzeption einzig für die damalige Neubebauung geschaffene Erschließungsstraße (als Stichweg vom Nottengartenweg) dient ausschließlich der Erschließung der an den Fasanenweg anliegenden Grundstücke mit der postalischen Anschrift Fasanenweg 1 bis 16.

## **1.**

In der seinerzeitigen Plankonzeption war eine weitere Erschließung jenseits der mit dem Erst-Bebauungsplan ermöglichten Häuser Fasanenweg 1 bis 16 nicht vorgesehen. Das zeigt sich u. a. bereits an der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Grundstücke Seeweg 10 und 12 ausgerichtet (allein) zum Seeweg. Eine insofern „rückwärtige“ Erschließung der heutigen Gartenbereiche jener Grundstücke über den Fasanenweg war nicht Gegenstand der

Plankonzeption und ist daher auch nicht im Sinne des jetzt eingeleiteten Änderungsverfahrens „bereits vorhanden“. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Seeweg 10 und 12 waren vielmehr nie für eine Erschließung über den Fasanenweg „bereit“. In jenem Bereich befand sich auch keine Ausbaureserve. Vielmehr sollten die Gebäude – schon ausweislich der Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche – zum Seeweg hin ausgerichtet sein und über diesen erschlossen werden. Dass die rückwärtigen Bereiche vergleichsweise groß sind, ist ein „Lagezufall“, keine „Nachverdichtungsreserve“. Dieser Zustand – keine weitere Erschließung über den Fasanenweg – soll unverändert bleiben.

## 2.

Hierzu weisen wir darauf hin, dass das Interesse der „Planunterworfenen“ – hier also sämtlicher Anlieger des Fasanenwegs – an der Beibehaltung der planungsrechtlichen Situation abwägungsrelevant ist. Entgegen der Darstellung in der o. g. Beschlussvorlage vom 25.11.2025 ist auch eine Erschließung über den Fasanenweg gerade nicht bereits „vorhanden“ (s. o. und sogleich nochmals ausführlicher).

Abwägungsbeachtlich ist demnach das hiermit deutlich zum Ausdruck gebrachte Interesse der potenziell Planbetroffenen (Eigentümer und Nachbarn im Plangebiet) an der Beibehaltung des bisherigen Zustands.

*Zur Abwägungserheblichkeit insoweit vgl. bereits BVerwG, Beschluss vom 20.08.1992 – 4 NB 3.92; Beschluss vom 20.01.1995 – 4 NB 43.93; Beschluss vom 18.10.2006 – 4 BN 20.06; in diesem Sinne auch BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01.*

In die rechtliche determinierte Abwägung einer Änderungsplanung gem. § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB ist daher die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation der überplanten Grundstücke einzubeziehen, einschließlich des Interesses der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands.

*Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.2006 a. a. O.*

Dies gilt insbesondere, wenn sich die Planänderung für die Planbetroffenen – wie hier – als nachteilig erweist.

*Vgl. OVG NRW, Urteil vom 27.11.1992 – 11a NE 40.88 -, ZfBR 1993, 202.*

Die grundsätzlich bestehende Planungssituation und das Interesse an der Beibehaltung derselben ist also nicht mit dem Hinweis auf eine vermeintlich bereits vorhandene Erschließung beiseite zu wischen. Tatsächlich ist plankonzeptionell die Erschließung gerade nicht im Rechtssinne

vorhanden. Mit anderen Worten ist der Fasanenweg nicht mit einem „Erschließungspotential“ der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Seeweg 10 und 12 gleichsam vorbelastet.

### III.

Im Einzelnen sind nachfolgende, sich aus der Beschlussvorlage vom 25.11.2025 sowie dem Antrag vom 15.09.2025 dargestellte Vorannahmen nach diesseitiger Auffassung unzutreffend:

#### 1.

Ob eine Teilung der Grundstücke zum Bau eines zweiten Einfamilienhauses jeweils mit Blick auf die verfügbaren Flächen städtebaulich konfliktfrei umsetzbar ist, wie es die Beschlussvorlage suggeriert, kann nur Ergebnis, nicht Voraussetzung des Planungsprozesses sein. Die Konfliktfreiheit müsste sich erst als Ergebnis der Planung herausstellen und kann nicht gleichsam als Vorwegnahme der rechtsstaatlich gebotenen Abwägung unterstellt werden. Die Grundstücksgrößen sind seit Ertaufstellung des Bebauungsplans unverändert. Der Plangeber hat bereits seinerzeit größere Freiflächen nicht nur in Kauf genommen, sondern es ist vielmehr davon auszugehen, dass diese als „Freiluftinseln“ zum einen einer aufgelockerten Bebauung im Baugebiet entsprechen und zum zweiten eine jeweils straßenseitige Erschließung über den jeweiligen Hauptzug städtebauliche Intention war. So fügt sich beispielsweise auch die 10. Änderung des Bebauungsplans, der die Errichtung des Gebäudes mit der postalischen Anschrift Seeweg 14a ermöglicht hat, in diese Konzeption „zwanglos“ ein. Es ist gerade nicht so, dass jenes Gebäude als Vorbild für die jetzt geplante Bebauung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Seeweg 10 und Seeweg 12 dienen könnte, da das Grundstück Seeweg 14a (nach wie vor) allein über den Seeweg erschlossen wird. Dies schließt die suggerierte Vergleichbarkeit aus, wie sich auf den ersten Blick aus der nachfolgenden Abbildung erschließt:



Abb.: Seeweg 10, 12, 14, 14a – Fasanenweg 1-16; Quelle: geoserver.nrw (basemap.de webraster mit ALKIS)

Die in den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke 50/2 und 50/4 geplanten Neubauten wären, anders als das Gebäude Seeweg 14a, nicht mehr „zwanglos“ zum Seeweg ausgerichtet. Es spräche aber nichts dagegen, für jene eine Erschließung über den Seeweg vorzusehen. Hierfür gibt es Beispiele. Demgegenüber ist in der gesamten Siedlung kein Beispiel für (vom Hauptzug aus gesehene) rückwärtige Bebauung erkennbar. Soweit vom Seeweg aus gesehen eine rückwärtige Bebauung stattgefunden hat, ist dies jeweils durch Stichstraßen über den Hauptzug (z. B. bei der Straße „In den Gärten“) städtebaulich erfolgt. Der Fasanenweg taugt hier schon plankonzeptionell nicht. Daran soll sich auch nichts ändern. Eine weitere Erschließung über den Fasanenweg war nie vorgesehen und sollte auch nicht vorgesehen werden.

## 2.

Das zeigt sich in baukonstruktiver Hinsicht auch daran, dass bei einer 2018/2019 auf dem Grundstück Seeweg 12 vorgenommenen großflächigen und umfassenden Gartenneugestaltung die Baufahrzeuge (Bagger etc.) über den Fasanenweg zum Grundstück transportiert wurden und sich nicht nur Schäden im Fasanenweg zeigten, sondern auch einige Anliegergrundstücke in starke Mitleidenschaft gezogen wurden. Dieser Umstand zeigt wiederum, dass der Fasanenweg weder in seiner städtebaulichen Konzeption noch in seinem Ausbauzustand geeignet wäre, Neubauvorhaben baukonstruktiv zu „verkräften“. Der zur Bebauung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke Seeweg 10 und 12 notwendige „Ertüchtigungsaufwand“ (unabhängig davon, dass ein solcher von den Anliegern des Fasanenwegs erst recht nicht gewollt ist) spricht ebenfalls gegen eine *vorhandene* Erschließung. Nur weil die Grundstücke Seeweg 10 und 12 an den Fasanenweg (Flurstück 518) *angrenzen*, bedeutet das nicht, dass sie hierüber auch *erschlossen* sind. Zurecht sind jene Grundstücke bei der Erfassung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes seinerzeit nicht in das Verteilungsgebiet einbezogen worden. Eine Erschließung über den Fasanenweg war (und ist) nicht vorgesehen. Bezogen auf das Grundstück Seeweg 10 kommt noch hinzu, dass das Flurstück 661, das das Angrenzen des Flurstücks 50/2 (Seeweg 10) an den Fasanenweg erst vermittelt, im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans Teil des Grundstücks mit der Anschrift Fasanenweg 7 (heute: Flurstück 662) war. Eine unmittelbare Verbindung von Seeweg 10 (Flstck 50/2) zum Fasanenweg war daher gar nicht gegeben. Auch das schließt eine plankonzeptuelle Doppelererschließung der Flurstücke 50/2 und 50/4 (insbesondere 50/2) über Seeweg *und* Fasanenweg aus. Bei dem Verkauf der heutigen Parzelle Flstck 661 ginge es auch nicht etwa um eine Erschließung im Rechtssinne, sondern um eine einfachere Möglichkeit, den Garten zu erreichen zwecks Pflege pp. Eine Erschließung im Rechtssinne war zu keiner Zeit Gegenstand der Ankaufsüberlegungen. Sie war ohnehin wie mehrfach aufgezeigt ausgeschlossen.

Insgesamt ist damit der im Antrag vom 15.09.2025 ausdrücklich gewünschte Weg einer „*Erschließung über den Fasanenweg*“ zurückzuweisen. Falls das Ergebnis eines Planungsverfahrens sein könnte, dass eine Nachverdichtung – entgegen der ursprünglichen Plankonzeption – und auch der Entscheidung des Stadtrates hinsichtlich des im Ergebnis abgelehnten Verfahrens zur

16. Änderung des Bebauungsplanes, in Frage kommen sollte, müsste eine Erschließung ausschließlich über den Seeweg erfolgen.

### 3.

Soweit die Stadtverwaltung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Grundstücke 50/2 und 50/4 „Nachverdichtungspotenziale mit dem Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraums sieht, ist allein auf die Flächengröße isoliert nicht zu abzustellen. Die reine Flächengröße spielt bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nur eine untergeordnete Rolle. Fehlte schon die reine Größe, käme die Nachverdichtung schon *per se* nicht in Betracht. Mit anderen Worten: Die ausreichende Größe eines Grundstücks oder der Teilfläche eines Grundstücks mag eine *notwendige* Bedingung für eine Nachverdichtung sein, *hinreichend* ist sie nicht. Die Größe des Grundstücks als „Ausgangsgröße“ für die Nachverdichtung ist zu den übrigen abwägungserheblichen Belangen wie z. B. der Reduzierung der Bodenversiegelung bzw. der Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß ins Verhältnis zu setzen. Auch hier gilt wieder, dass die Beibehaltung der Ist-Situation abwägungserheblich ist. Größe allein ist noch kein „Potential“. Die Reduzierung der Bodenversiegelung, das Schaffen bzw. Beibehalten von Freiluftschneisen und/oder kleinklimatischen Insellagen, die sowohl jenes positiv fördern, als auch einer ganzen Siedlung ihr Gepräge geben können, ist ebenso abwägungsrelevant. Als Beispiel ist hier der über Jahrzehnte gewachsene Baumbestand anzuführen. Nicht umsonst werden bei (großräumigen) Neuplanungen stets derartige Freiflächen vorgesehen. Die Tatsache, dass jene sich durch den Bebauungsplan (bzw. die seinerzeitige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen) auch ohne Festsetzung einer Grünfläche gleichsam stadtstrukturell ergeben haben, ist kein Nachteil „übergroßer“ (was immer das sein mag bzw. hierfür der Maßstab ist) Grundstücke, sondern schlicht Ausdruck der „Situationsgebundenheit“ derselben. Im Zeitpunkt der Planaufstellung fanden die seinerzeitigen Eigentümer die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ganz offensichtlich als „passend“. Hieran hat sich aus städtebaulicher Perspektive nichts geändert. Eine „Nachverdichtung“ aufgrund eines dazu gegebenen „Potentials“ scheidet daher aus.

### 4.

Soweit die „Eignung“ der in Rede stehenden Grundstücksflächen zudem durch den „Sonderfall“ unterstrichen werden soll, dass mit dem Fasanenweg eine rückseitige Erschließung bereits vorliege und damit die sonst erforderlichen privaten Stichstraßen für die „zweite Reihe“ nicht benötigt würden (vgl. Beschlussvorlage Seite 2), so ist die Annahme eines solchen „Sonderfalls“ erneut strikt zurückzuweisen. Hierzu ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der Fasanenweg ausschließlich als reine Wohnstraße für die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans konzipierten und danach errichteten Häuser vorgesehen war und ist. Selbst die „Aufweitung“ des letzten Teils des Fasanenwegs ist kein klassischer Wendehammer, sondern eher eine Verbreiterung der Zufahrt zum Grundstück Fasanenweg 7, noch wäre jene Aufweitung geeignet, rückwärtige Erschließungsfunktionen für die Grundstücksteile der Grundstücke 50/2, 50/4 auch nur im Ansatz zu übernehmen. Auch daran zeigt sich, dass die seinerzeitige Plankonzeption

ausschließlich für die im Zuge der Planung festgesetzten Baufelder für die Grundstücke mit den postalischen Anschriften Fasanenweg 1 bis 16 ausgelegt und umgesetzt waren. Das gesamte Flurstück 518 (Fasanenweg) ist von der Gesamtgestaltung auf den derzeitigen Fasanenweg begrenzt. Somit sind die „privaten Stichstraßen“ nicht „sonst“, sondern in jedem Fall erforderlich, falls die Stadt entgegen der hier vertretenen städtebaulichen Argumentation eine Nachverdichtung an sich befürworten würde. Wenn, dann dürfte sie ausschließlich über die dann erforderlichen privaten Stichstraßen vom Seeweg aus über die Grundstücke Seeweg 10 und 12 geführt werden. Die fehlende Eignung des Fasanenwegs als „rückwärtige“ Erschließung ist zwingend bei der weiteren Planung zu beachten.

## 5.

Die weiter in der Sitzungsvorlage angesprochenen Aspekte wie die exakte Festlegung des Baufeldes sowie die Höhenvorgaben spielen im derzeitigen Planungsstadium eine untergeordnete Rolle. Dass das „Einfügen in die bestehende Nachbarschaft im Detail gesteuert“ werden muss, versteht sich von selbst.

## 6.

Soweit im Antrag vom 15.09.2025 ausgeführt wird, dass eine „entsprechende Anpassung des Bebauungsplans“ das Wesen oder die *ursprüngliche Absicht der Planung* nicht verändern würde, so ist auch diese Behauptung zurückzuweisen. Die ursprüngliche Planung sah ausdrücklich keinerlei Erschließung rückwärtiger Bereiche über den Fasanenweg vor – im Gegenteil. Durch die ausdrückliche Zuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen vom Seeweg aus gesehen mit einer Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 war von vornherein beabsichtigt, die (von Seeweg aus gesehen) rückwärtigen Teile der Grundstücke 50/2 und 50/4 einer weiteren Bebauung zu entziehen. Gesamtkonzeptionell sind – worauf wir bereits ausführlich hingewiesen haben – entweder vom Hauptzug Stichstraßen errichtet worden (In den Gärten, Fasanenweg) oder die Grundstücke sind sogleich vom jeweiligen Hauptzug der Straße aus erschlossen worden (z. B. auch Seeweg 14a über den Seeweg). Die ursprüngliche Absicht der Planung würde durch eine weitere Erschließung über den Fasanenweg also nicht nur verändert, sondern geradezu konterkariert. Aus diesem Grund ist seinerzeit auch die 16. Änderung nicht weiterverfolgt worden. Dies gilt nach wie vor. Ein hinreichender Grund dafür, von der ursprünglichen Plankonzeption abzuweichen, liegt nicht vor. Dies haben wir ausführlich aufgezeigt.

## 7.

Soweit die Antragsteller eine „restriktive Baugrenze“ etc. wünschen, ist hiergegen ebenfalls nichts zu erinnern. Die ursprüngliche Plankonzeption sollte dabei jedoch ebenfalls im Blick behalten werden. Es kommt daher ausschließlich eine rückwärtige Erschließung eventuell neu zu schaffender Baufelder mit je einem Einfamilienhaus über den Seeweg in Frage, falls überhaupt „Nachverdichtungspotential“ gesehen würde. Daran bestehen wie aufgezeigt durchgreifende Zweifel.

## 8.

Zudem würde eine weitere Nachverdichtung mit einer weiteren Erschließung über den Fasanenweg die aus Sicht der Anlieger durch die geplante Bebauung am Nottengartenweg mit der geplanten Zufahrt am/gegenüber dem Fasanenweg (in nur etwa 45-50 m Entfernung zum Areal, die Gegenstand der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans "Nottengartenweg-Süd" (Astrid-Lindgren-Schule) liegt, gegenüber der Bestandssituation nochmals deutlich verschärfen. Ausweislich des im Begründungsentwurf dargestellten städtebaulichen Konzepts sollen dort (bis zu) 48 Wohnungen entstehen (vgl. Beschlussvorlage FB 3/838/2024 vom 26.03.2024 mit zugehörigen Anlagen; insbesondere des Begründungsvorentwurfs und des auf Seite 4 der Vorlage wiedergegebenen Ausschnitts aus dem städtebaulichen Rahmenplans (Scholz Architekten, Stand 08/22). Mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrs im Bereich Nottengartenweg/Fasanenweg ist also ohnehin im Falle der Realisierung der vorgenannten Planung zu rechnen. Der Bebauungsplan ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten (vgl. Amtsblatt der Stadt Lüdinghausen Nr. 17/2024 vom 23.12.2024). Das Plankonzept mit Ermöglichung der vorgenannten 48 Wohneinheiten ist unverändert (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, S. 10). Für eine weitere Verschärfung der Situation – erst recht mit einer unmittelbar über den Fasanenweg beabsichtigten – Ermöglichung einer „Nachverdichtung“ - ist daher (erst recht) kein Raum.

Insgesamt regt also meine Mandantschaft an, die Planungen, falls überhaupt, ausschließlich dahingehend weiterzuverfolgen, dass eine Erschließung vom Seeweg aus gesehen rückwärtiger Baufelder von „je einem Einfamilienhaus“ auf den Grundstücken 50/2 und 50/4 vom Hauptzug des Seewegs mit einem privaten Stichweg vom Seeweg aus erfolgt. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die ausdrücklich vom Antragsteller gewünschte „restriktive Festsetzungspraxis“ hin. Die Begrenzung auf je ein Familienhaus hat keinen Eingang in den Aufstellungsbeschluss gefunden, obwohl lediglich eine solche Änderung – bezogen auf den Bebauungsumfang – von dem Antragsteller angeregt worden ist. Für den Fall der Weiterverfolgung der Planungsabsichten ist hierauf im weiteren Verfahren strikt zu achten.

Ob schließlich die mit dem Aufstellungsbeschluss festgelegte Verfahrensart, die 19. Änderung des Bebauungsplans "Seeweg Nord" im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13 13a BauGB vorzunehmen, verfahrenskonform ist, bleibt im Falle der Fortsetzung des Verfahrens einer weiteren Überprüfung vorbehalten. Wir legen zugrunde, dass wir als Vertreter der Interessengemeinschaft und auch der einzelnen Anlieger des Fasanenwegs über die weiteren Planungsschritte unterrichtet werden und bitten um eine entsprechende Bestätigung zu unseren Händen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Stefan Glock

Rechtsanwalt | Mediator