



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 21.02.2013 Nr. 4 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/743/2013		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 21.01.2013		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	21.02.2013		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost" - Antrag auf Änderung im Bereich "Schorlemers Wäldchen"

I. Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Pastorenkamp-Ost zur Umwandlung in ein Baugrundstück wird zurückgewiesen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Bereits in der Juni-Sitzung 2008 und der März-Sitzung 2009 des APS ist die Bebaubarkeit des Grundstücks "Schorlemers Wäldchen" an der Ostenstever behandelt worden. Erneut sind die Eigentümer mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, dass der Bebauungsplan geändert werden möge, um Baurecht für ihre 1.875 m² große Parzelle zu schaffen. Hierzu haben Sie drei Skizzen einer möglichen Bebauung eingereicht (vgl. Anlage).

Die Verwaltung empfiehlt, von einer Bebauung an diesem Standort abzusehen:

Vom Forstamt wird die Fläche als Wald eingestuft. Die Bäume haben ein Alter von mindestens 100 Jahren. Somit lag auch bereits 1967 vor 45 Jahren bei Planaufstellung ein stattlicher Bestand vor. Städtebaulich ist der Wald in Zusammenhang mit der westlich gelegenen, etwa 750 m² großen städtischen Grünfläche eine bedeutende stevernahe Aufweitung des Pastorenkamps-Ost, die erhalten bleiben sollte.

Als worst-case-Szenario steht den Eigentümern das "Ernten" des Waldes - als ein Zyklus der Waldwirtschaft - frei. Dabei sind aber insbesondere die Belange des Artenschutzes zu beachten, ob bspw. Höhlenbrüter, Fledermäuse o.a. im Wald vorkommen. Entsprechend müssten entweder die Baumfällzeiten beschränkt werden, oder gar einzelne Bäume zwingend erhalten bleiben, was der Bebaubarkeit eventuell in Gänze entgegenstehen könnte. Nach dem "Ernten" stünde die Wiederaufforstung der Fläche an. Alternativ könnten die Eigentümer an anderer Stelle eine Erst- und Ersatzaufforstung beantragen, die erfahrungsgemäß mit dem Mindestschlüssel 1:3 angesetzt wird.

Dennoch folgt daraus nicht per se, dass die Stadt Lüdinghausen die gerodeten Flächen dann in Bauland umzuwandeln hat.

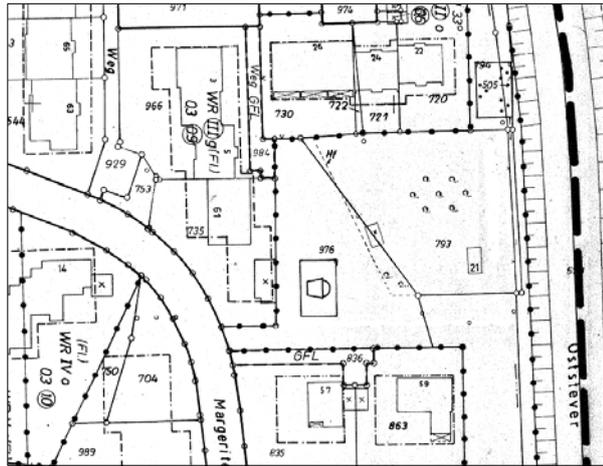
Zum Erhalt bedeutender Gehölzflächen verpflichtet die Stadt Lüdinghausen nicht nur Private, sondern sie schränkt sich selber noch umfangreicher ein:

So wurde im Bereich des BPlanes "Kastanienallee-West" eine etwa 3.500m² große Eichengruppe sowie im Bereich "Alter Sportplatz" eine etwa 1.500m² große Eichengruppe (beide nicht einmal als Wald eingestuft) auf eigenen Grundstücken als zu erhalten in das Konzept einbezogen und z.T. auch noch mit einem Puffer-Grünstreifen umgeben. Insofern kann nicht unterstellt werden, dass im Bereich des "Schorlemers Wäldchen" Private unverhältnismäßig in die Pflicht genommen würden.

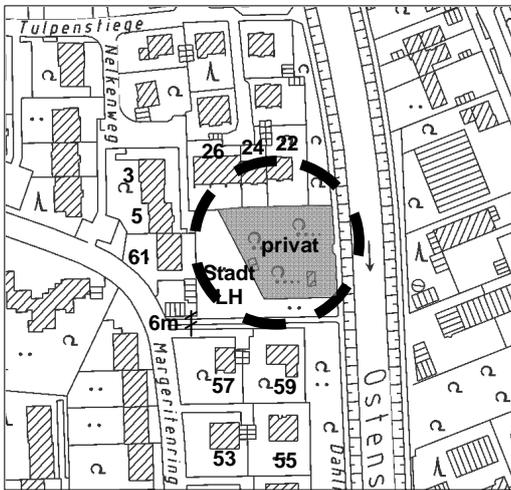
Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Auszug BPlan (unmaßstäblich)



Detailplan (unmaßstäblich)



Variante 1 (unmaßstäblich)



Variante 2 (unmaßstäblich)



Variante 2a (unmaßstäblich)



Anlage:**Chronologie bisheriger Planverfahren zum BPlan "Pastorenkamp-Ost"**

Die Verwaltung ist vom APS um eine Chronologie und um eine rechtliche Einschätzung der bisherigen Bebauungsplan-Vorgeschichte gebeten worden:

Der Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost" ist am 28.9.1967 rechtskräftig geworden. Er sah bereits in seiner Ursprungsfassung vor, den damals etwa 60jährigen stattlichen Eichenbestand als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zu erhalten. In den vergangenen 41 Jahren sind insgesamt 18 Änderungsverfahren eingeleitet worden:

- 1. Änd. (1970): Streichung rückwärtiger Stellplätze hinter Margeritenring 61
- 2. Änd. (1973): Änderung eines Spielplatz-Zuschnitts im südlichen Geltungsbereich
- 3. Änd. (1974): Änderung Garagen hinter Margeritenring 61
Änderung Baufenster rückwärtig Margeritenring 22, 24, 26
- 4. Änd. (1973): Aufgreifen einer GFL-Fläche für die Grundstücke Margeritenring 57, 59
- 5. Änd. (1972): Änderung Baufenster im Bereich zur B 235
- 6. Änd. (1974): Streichung GFL-Fläche, Änderung Baufenster innerhalb des vom Margeritenring umschlossenen Bereiches
- 6.1.Änd. (1975): Änderung Baufenster innerhalb des vom Margeritenring umschlossenen Bereiches
- 6.2.Änd. (1975): Änderung Baufenster innerhalb des vom Margeritenring umschlossenen Bereiches
- 7. Änd. (1974): Änderung Maß der baulichen Nutzung im nordwestlichen Bereich
- 8. Änd. (1976): - eingestellt -
(Veräußerung öffentl. Verkehrsfläche zu priv. Stellplätzen)
- 9. Änd. (1975): Änderung Baufenster im südwestlichen Bereich
- 10. Änd. (1980): Änderung Baufenster im nördlichen Bereich
- 11. Änd. (1977): - eingestellt -
(Änd. eines WA-Gebietes nördlich d. Margeritenrings in WR)
- 12. Änd. (1981): - eingestellt -
(Antrag auf Änderung Schorlemers Wäldchen in ein Baugrundstück)
- 13. Änd. (1983): Streichung eines "Garagengeschoßes" rückwärtig Margeritenring 61
- 14. Änd. (1983): Änderung Straßenbegrenzungslinie im nordwestlichen Bereich
- 15. Änd. (1987): Neuzeichnung
- 16. Änd. (1988): Änderung Baufenster im nördlichen Bereich an der Mühlenstraße
- 17. Änd. (1990): Änderung Baufenster im nördlichen Bereich an der Mühlenstraße
- 18. Änd. (1998): Änderung Baufenster im nordwestlichen Bereich, jenseits der B 235

Das Thema ist insbesondere im Zusammenhang mit der 12. Änderung beraten worden. Der Ausschuss hat bereits seinerzeit (1980/81) über die von den Eigentümern beantragte Umwandlung des Grundstücks in ein Wohngrundstück beraten. Die Verwaltung wurde seinerzeit beauftragt zu prüfen, ob eine Möglichkeit für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem privaten Waldgrundstück unter Einbeziehung des benachbarten öffentlichen Spielplatzbereiches möglich ist. In einem Bericht vom 26.5.1981 wird dies verworfen, weil eine Änderung des Kinderspielplatzes und des Waldes die Grundzüge des Planes aufheben würde.