



Stadtrat am 05.07.2005		öffentlich		
Nr. 5 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/196/2005		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 15.06.2005		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.06.2005	3	Entscheidung	
Stadtrat	05.07.2005		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Große Busch-Südost"

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Große Busch Südost“ hat entsprechend Beschluss des Rates vom 18.11.2004 nach öffentlicher Bekanntmachung am 28.4.2005 in der Zeit vom 12.5.2005 bis einschließlich 13.6.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 10.5.2005 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie der Sitzungsvorlage des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (APS) vom 28.06.2005, Vorlagen-Nr. FB 3/194/2005 beigelegt. Über die Anregungen ist nach Abwägung im Einzelnen zu entscheiden.

Die Abstimmungsergebnisse im APS werden in der Sitzung bekanntgegeben.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 6.6.2005

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Untere Landschaftsbehörde sieht die geplante Bebauung der derzeitigen extensiven Grünlandfläche im Kontaktbereich des NSG „Lippsches Holt“ weiterhin kritisch. Es wird vorgeschlagen, die Fläche zumindest in ihrem südlichen Teil als Pufferzone zum NSG zu erhalten und als Kompensationsfläche – z.B. durch extensive Weidenutzung – zu entwickeln.	Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an das NSG „Lippsches Holt“ heran, als die Bebauung südlich der Straße Große Busch an das Waldgebiet ragt. Die vorgeschlagene extensive Weidenutzung im südlich angrenzenden Bereich würde – aufgrund der dort bereits vorhandenen hohen ökologischen Wertigkeit – nur wenige zusätzliche Ausgleichspunkte erbringen. Die Stadt Lüdinghausen bemüht sich jedoch darum, künftig

	im Umfeld des Planungsgebietes Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.
--	---

b) Forstamt Münster, Schreiben vom 7.6.2005

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das Forstamt erhebt gegen den Bebauungsplan im eigentlichen Sinn keine Bedenken. Es müsse jedoch sichergestellt bleiben, dass über die Straße „Große Busch“ das Holz abtransportiert werden kann und dass Feuerwehrfahrzeuge über diese Straße zum Wald gelangen können. Bauliche Veränderungen an der Straße und Einengungen der Straße dürften nicht dazu führen, dass der Holztransport und die Feuerwehrezufahrt dort behindert oder ausgeschlossen werden.	Der Bebauungsplan „Große Busch Südost“ greift nicht in die Straßenverhältnisse ein. Er erstreckt sich nicht bis auf die Wegeparzelle, die derzeit als Pfad Richtung Süden zum Wald führt. Unabhängig der Veränderungen, die der Bebauungsplan im Osten auslöst, muss die Zugänglichkeit für die Feuerwehr bestehen bleiben. Gegenüber einem Holztransport durch das Wohngebiet bestehen jedoch weiterhin Vorbehalte. Mit der Kirche als Waldeigentümer ist Kontakt aufgenommen worden, damit der Abtransport nach Westen zum Verbandsweg hin erfolgen kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

c) Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine, Schreiben vom 7.6.2005

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Das WSA Rheine weist darauf hin, dass im angrenzenden Bereich der Tongrube Pilgrim Bodenablagerungen aus dem Ausbau des Dortmund-Ems-Kanales stattfinden werden.	Die Arbeiten am Dortmund-Ems-Kanal sind bekannt, die Bodenablagerungen in der Pilgrim-Grube sind mit der Stadt Lüdinghausen abgestimmt und haben keine Auswirkungen auf die vorgesehene Neu-Bebauung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

d) Herr Voges, Herr Krusel und acht weitere Unterzeichner, Schreiben vom 11.6.2005

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt entsprechend dem nachgenannten Abwägungsvorschlag.

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Anlieger fordern, dass nur eine Bebauung mit drei Einfamilienhäusern genehmigt werden solle.	Die Fassung des Vorentwurfes, der auch die Errichtung von Doppelhäusern (mit je zwei Wohneinheiten je Hälfte) ermöglicht hätte, ist bereits dahingehend abgeändert worden, dass nur noch Einzelhäuser (mit je zwei Wohneinheiten je Gebäude) zulässig sind. Insofern wurde die Planung bereits reduziert.

Die Anlieger wenden sich gegen die Art und Weise, wie versucht werde, das Bauanliegen eines einzelnen Grundstückseigentümers gegen die öffentlichen Interessen und die Interessen der Anwohner des Wohngebietes durchzusetzen.

Schon im Jahr 2000 hätten die Bezirksregierung, der Kreis Coesfeld und die Untere Landschaftsbehörde die beabsichtigte Bebauung kritisch gesehen.

Die Bebauung stelle eine Zerstörung wertvollen Freiraumes, u.a. einer dortigen Kiebitz-Population dar. Es sei schon verwunderlich, dass genau im zur Bebauung vorgesehenen Bereich keine Feuchtigkeitsanzeichen zu finden seien, jedoch direkt im Anschluss die für Feuchtigkeitswiesen übliche Vegetation festgestellt werde.

Die Bereitstellung von Wohnbauland liegt auch im öffentlichen Interesse.

Die Bezirksregierung stand seinerzeit einem Bebauungsplan im Bereich Große Busch-Südost nicht kritisch gegenüber, sondern hat darauf hingewiesen, dass zunächst der FNP (der in 2004 von ihr genehmigt wurde) eine entsprechende Darstellung bräuchte. Der Kreis Coesfeld als Untere Landschaftsbehörde hat die Planung in der Tat nicht befürwortet. Der Ausschuss hat sich jedoch in seiner Sitzung am 20.2.2003 mit 12:7 Stimmen dafür ausgesprochen, die Fläche wegen der vorhandenen Erschließung sowie einer als nachrangig einzustufenden ökologischen Bedeutung als Wohnbauflächendarstellung beizubehalten.

Die geplanten 5 Baugrundstücke im südöstlichen Bereich der Straße Große Busch sollen auf dem nördlichen Teilabschnitt einer ca. 11.100 qm großen Wiese (Flurstücke 71 und 231) erfolgen. Mit den Baugrundstücken werden ca. 4.600 m² der Wiese überplant. Nach dem Biotopkataster ist die Wiese nicht besonders, z.B. als Feuchtwiese, hervorgehoben worden.

Von der Geländemorphologie hat die Wiese sowohl ein Gefälle von Nord nach Süd als auch insgesamt von West nach Ost in Richtung Kanal, wobei das nördliche Drittel der Fläche insgesamt leicht erhöht ist, ca. 0,3 bis 0,6 m höher als die restliche Fläche.

Laut Bodenkarte herrscht der Bodentyp Pseudogley z.T. Braunerde-Pseudogley vor, also ein Boden mit Staunässe. Im nördlichsten Abschnitt wird eine kleine Teilfläche als Gartenland genutzt. Insgesamt kann also der nördliche Abschnitt als trocken bezeichnet werden. Das zeigt auch die Vegetation.

Im südlichen und mittleren Abschnitt finden sich dagegen, z. Teil flächig, Feuchtigkeitszeiger wie Binsengräser etc. Die Vegetationszeiger „Feucht“ und „Trocken“ korrelieren in etwa mit der Nordgrenze der westlichen Waldfläche. Insgesamt gesehen, berührt die Planung also nur den trockenen Bereich der Wiese und beeinträchtigt, zumindest durch Bebauung/Versiegelung, nicht den feuchten Wiesenbereich, da der südliche Wiesenabschnitt im wesentlichen durch den westlich angrenzenden höhenmäßig leicht ansteigenden Wald „versorgt“ wird. Auch die zusätzliche Bebauung von 5 Wohngebäuden lässt sicherlich keine negative Beeinträchtigung der benachbarte Wiese vermuten.

Zu der im Schreiben der Anlieger aufgelisteten

<p>Ein im Jahr 2000 eingereichter Bebauungsvorschlag für fünf Häuser habe nicht weiterverfolgt werden können, da ein Flächennutzungsplan fehlte. Im Vorfeld der FNP-Neuaufstellung sei das Vorhaben von Politikern beworben worden, es würden höchstens drei Grundstücke genehmigt.</p> <p>Im öffentlich ausgelegten FNP war nur eine Umrandung des Gebietes ausgewiesen, keine Einteilung in Baugrundstücke, Bepflanzungszonen oder sonstige Flächen. Die geweckte Erwartungshaltung, dass dort nur drei Gebäude auf ortsüblichen Grundstücksgrößen von 1.000-1.200qm entstünden, sei ein Manöver gewesen, den FNP ohne Einsprüche rechtskräftig werden zu lassen. Nach dem FNP-Entwurf hätten auf dieser Fläche auch 15 Reihenhäuser wie an der Droste-Hülshoff-Straße errichtet werden können.</p> <p>Es geht den Anliegern nicht um das Privileg, einen unverbaubaren Blick in die Landschaft zu besitzen, sondern um die Art und Weise, wie oh-</p>	<p>Tierarten, die sich in dem Bereich aufhalten sollen, läßt sich folgendes antworten: Das Vorkommen von Laubfröschen in dem Bereich ist mehr als zweifelhaft, sehr häufig wird der Laubfrosch mit anderen grünen Fröschen verwechselt. Kröten, Wildenten, Bachstelzen und Blindschleichen sind zur Zeit nicht gefährdet und sind demnach auch nicht in der „Roten Liste“ aufgeführt, ein Vorkommen in dem Umfeld ist aber sicherlich möglich. Der Kiebitz ist in NRW als gefährdet (RL 3) eingestuft. Die Einstufung der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten in NRW ist wie folgt abgestuft: O= ausgestorben, 1=vom Aussterben bedroht, 2= stark gefährdet, 3= gefährdet, V= zurückgehend, * =ungefährdet. In den offenen landwirtschaftlichen Flächen um das Wohngebiet Große Busch können Kiebitze beobachtet werden. Dass jedoch gerade der überplante Wiesbereich bzw. das direkte Umfeld als Brutplatz angenommen wird erscheint aufgrund der relativen Nähe zu den vorhandenen Wohngrundstücken und der Kleingartennutzung sehr unwahrscheinlich. Gegenwärtig ist ein Brutpaar auf der Ackerbrachfläche südöstlich der Tongruben Pilgrim belegt. Eine Nutzung der überplanten Fläche als Nahrungsquelle scheint, aufgrund der Trockenheit und des derzeitigen hohen Bewuchses, ebenfalls ausgeschlossen, zumal im südlich und östlichen Umfeld der Tongruben weit bessere Flächen zur Nahrungssuche vorhanden sind.</p> <p>Bereits im Jahr 2000 ist die frühzeitige Beteiligung für einen Bebauungsplanentwurf mit fünf eingezeichneten Gebäuden erfolgt. Eine verwaltungsseitige Planzeichnung mit der Aussage, dass definitiv nur drei Häuser zulässig seien, liegt nicht vor. Die Ausschussvorlage für den 11.12.03 hat auf FNP-Ebene vorab von „<i>drei bis vier Baugrundstücken</i>“ gesprochen. Es ist nicht erkennbar, dass durch eine Bebauung mit fünf Gebäuden eine grundlegend veränderte städtebauliche Situation entstehen würde.</p> <p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan für die gesamten 140 km² Lüdinghausen ist nicht parzellenscharf, erst recht trifft er keine Aufteilung in einzelne Baugrundstücke. Die Konkretisierung trifft dann der jetzt hier vorliegende Bebauungsplan, der allerdings auch nicht die kataster-/grundbuchliche Aufteilung vornimmt.</p> <p>Aus dem dieser Vorlage angehängten Übersichtsplan geht hervor, dass die künftigen Wohnbaugrundstücke nicht weiter gen Süden rücken,</p>
--	---

ne städteplanerische Notwendigkeit fünf statt drei Wohngebäude entstünden.

Die zur Zeit erschlossenen Baugebiete in Lüdinghausen seien noch nicht vollständig vermarktet, es gebe sehrwohl noch die Möglichkeit, Baugrundstücke zu erwerben. Für das Baugebiet „An den Kämpen“ sei seinerzeit die Erschließung hinausgezögert worden, um die Vermarktung vom Paterkamp, Stadtfeld und Rott-Nord zu sichern. Somit sei eine dringende Notwendigkeit zur Erschließung der landwirtschaftlichen Feuchtwiese nicht zu sehen.

Es sei nicht nachzuvollziehen, wieso ein Grünstreifen an der nördlichen Grenze mit standortheimischen Gehölzen vernichtet werde, wenn auf der anderen Seite im Süden wieder aufgeforstet werden soll.

Der Abstand der Baugrenze des neuen Baugebietes zum NSG sei offensichtlich um einiges kleiner als der der Bebauungsgrenzen der Grundstücke Krusel, Tüns und Hartweg. Das öffentliche Interesse, das Sichtfenster nach Tetekum halbwegs zu erhalten, werde nicht gewahrt.

Bei nur drei Gebäuden auf Grundstücksgrößen von ca. 1.000qm würde die Bebauung aufgelockert und auch Freiräume geschaffen.

Wie auch von der ULB vorgetragen, sei die Überbauung einer Feuchtwiese, zu nah an ein Naturschutzgebiet angrenzend nicht hinzunehmen. Hier wird eine aufgelockerte Bauweise durch drei Einfamilienhäuser gefordert.

Es wird hinterfragt, wie ohne Bebauungsplanbeschluss die künftig vorgesehenen Grundstücke bereits vollständig eingemessen werden, bevor die Widerspruchsfrist abgelaufen ist; wer die Einmessung veranlasst habe und ihre Kosten trage.

Wer habe die Gutachtenkosten des Umweltgutachtens, des Entwässerungsgutachtens sowie der landschaftsökologischen Aussagen zu tragen.

Es wird hinterfragt, ob die Stadt Lüdinghausen für die Durchsetzung des Bebauungsplanes zwei der fünf Grundstücke erhalte, ob die Stadt damit Ver-

als die auch mit Nebenanlagen bestandenen Wohngrundstücke südlich Große Busch. Insofern stellt eine künftige Bebauung dort eine städtebaulich vertretbare Arrondierung dar.

Die Verfügbarkeit von Grundstücken ist derzeit sehr eingeschränkt, daher laufen weitere Planverfahren zur Schaffung neuer Wohnbauflächen größeren Umfangs. Das vorliegende Baugebiet stellt ein kleines, aber kurzfristig verfügbares Kontingent hierzu dar.

Die künftige Bebauung soll sich im Norden an die vorhandene Bebauung anschließen, so dass ein Teil des Grünstreifens als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Im Süden soll dann eine Eingrünung der Neubebauung zum Freiraum erfolgen.

Das künftige Baufeld rückt bis 25m an das Naturschutzgebiet heran. Die südlich der Straße Große Busch gelegene Bebauung hat einen Abstand von 30m zur eigentlichen Naturschutzgebiets-Parzelle, jedoch nur 20m bis zur nördlich vorgelagerten ebenso baumbestandenem Parzelle.

Die Bebauung durch fünf Gebäude auf 4.600 m² ist jedoch ebenfalls noch keine verdichtete Bebauung.

Hier wird auf die vorgenannten Ausführungen zur vermeintlichen Feuchtwiese verwiesen.

Die Vermessung von Grundstücken ist völlig unabhängig von der Rechtskraft eines Bebauungsplanes. Die Vermessung ist von der Stadt Lüdinghausen veranlasst worden, um eine kartographische Grundlage für vertragliche Regelungen mit dem Eigentümer zu haben.

Der Umweltbericht ist durch die Verwaltung und ohne externe Beauftragung erstellt worden. Die Klärung der Entwässerungsproblematik ist vom Büro Gnegel für die Abteilung Tiefbau erfolgt. Die Teilaussagen zur landschaftsökologischen Situation stammen aus einer Diplomarbeit, die an der Universität Münster für die Siedlungsrandlagen Seppenrades erstellt wurde.

Die Stadt Lüdinghausen betreibt maßgeblich Bauleitplanung dort, wo sie zumindest Teile der durch die Planung wertgesteigerten Flächen er-

<p>pflichtungen eingehe und wem die Grundstücke – ggfs. Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – zum Kauf angeboten werden.</p>	<p>werben kann. Auch mit dem Eigentümer des Plangebietes konnte eine Vereinbarung getroffen werden. Allerdings führt diese Praxis keineswegs dazu, dass entgegenstehende Belange blindlings vernachlässigt würden. Es ist beabsichtigt, die Grundstücke dem allgemeinen Käuferkreis auf der Bewerberliste anzubieten.</p> <p>Den Anregungen, die auf eine Reduzierung bzw. auf einen Verzicht auf Bebauung abzielen, wird nicht gefolgt.</p>
--	---

B. Fassung des Satzungsbeschlusses

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt den Bebauungsplan „Große Busch-Südost“ gem. §10 BauGB als Satzung und die Begründung.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung sollte unverändert abschließend beschlossen werden.

Übersichtsplan, Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf (nicht maßstäblich !)

