Einwender A

Stadt Lüdinghausen
Z.H. Herrn Bürgermeister Borgmann
Borg 2

59348 Lüdinghausen

Mittwoch, 14. Juni 2017

Stellungnahme zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wolfsschlucht

Sehr geehrter Herr Borgmann,

Zu der geplanten Bebauung des Grundstückes ehemaliger Bauerngarten anschließend Ziegenwiese haben wir erhebliche Bedenken, weil das Gebäude zu groß und klotzig werden soll.

Wir, das sind vorerst folgende Anlieger:
8 Familien

Dazu haben wir beiliegende Stellungnahme ausgearbeitet und bitten Sie, unserem Dorf nicht noch weiter den Charme zu nehmen.

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Wolfsschlucht" 1. Änderung im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen.

Der Bebauungsplan lässt in seiner Änderung einen Baukörper von 35,05 x 15,00 (?)m mit einer Höhe bis zum First von 16,00 m über dem gewachsenen Boden an seiner untersten Stelle zu. Mit diesem Bauvolumen und der beabsichtigten Höhe verhält sich dieses Gebäude rücksichtslos gegenüber der bestehenden Wohnsiedlung Am Dorn, die seinerzeit explizit als eingeschossige Bebauung ohne Drempel und mit einer Dachneigung von max. 25 Grad festgesetzt wurde. In seiner Höhenentwicklung ist die Neubebauung beispielsweise ca. 7,00 m höher als das Wohnhaus Am Dorn 43 und damit doppelt so hoch.

Unabhängig von der Rücksichtslosigkeit gegenüber der gegenüberliegenden Wohnbebauung wirkt sich das Bauvorhaben auch nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Durch die Hanglage dominiert das Gebäude mit seiner Viergeschossigkeit nicht nur den näheren Landschaftsbereich der vorgegebenen Hangsituation sondern auch das Orts- und Landschaftsbild, das sich von Osten her ergibt.

Gemäß der Begründung zur 1. Änderung ist die westliche Bebauung und auch das bestehende Klara Stift Gebäude definiert mit:

maximal 2 Vollgeschossen, GRZ 0,4 , GFZ 0,8.
Bei dem neu zu errichtenden Gebäude sollen:
4 Vollgeschosse, GRZ 0,6 und GFZ 2,4

festgesetzt werden. Diese Werte zeigen, dass das neue Gebäude nicht dem vorhandenen angeglichen, sondern überproportional größer wird.

Bei der städtebaulichen Planung für das direkt anliegende Wohngebiet wurde sehr viel Wert darauf gelegt, dass sich die Wohnhäuser des Baugebietes „Am Dorn" dem Hangverlauf, also insbesondere dem Gefälle des Berges anpassen. Bei der Bebauungsplanänderung in dem gleichen Gebiet wird diese Regel unberücksichtigt gelassen. Ganz im Gegenteil, hier sollen Höhen von höher liegenden, viel weiter entfernten Gebäuden maßgebend sein. Das ist ein nicht hinnehmbarer Verstoß gegen die Grundregel.

Anders als in der Begründung zum Bebauungsplan angeführt, wird der Parkplatzsuchverkehr auf der Straße Am Dorn und der Mollstraße überproportional zunehmen. Bereits jetzt besteht ein über den Bestand hinausgehender Bedarf an Stellplätzen im öffentlichen Raum. Auch in der Strasse „Am Dorn" wird verbotswidrig auf dem Gehweg geparkt. Dies läßt

sich durch das Ordnungsamt leicht belegen. Zudem fehlen Angaben zur Unterbringung der Bedienstetenparkplätze.

Zudem verstößt der Bebauungsplan gegen das festgelegte Naturschutzgebiet 31 Seppenrader Schweiz. Die „Fläche für den Gemeinbedarf" überlagert an ihrer südlichen Seite um ca. 4.00 – 5.00 m das festgelegte Naturschutzgebiet. Eine Überlagerung dieser Fläche mit Festsetzungen nach dem BauGB ist nicht zulässig. Ich gehe davon aus, dass eine Änderung der Begrenzung des Naturschutzgebietes bei der unteren Landschaftsbehörde beantragt ist.

Zu dem Bedarf: Ganz subjektiv kommt eine sehr hohe Anzahl von Bewohnern des Stifts aus entfernten Orten. Da stellt sich die Frage, ob Seppenrade Hochhäuser bauen soll, damit diese Menschen nicht an ihrem Wohnort bleiben müssen. Und wir haben nichts gegen alte oder/und kranke Menschen!

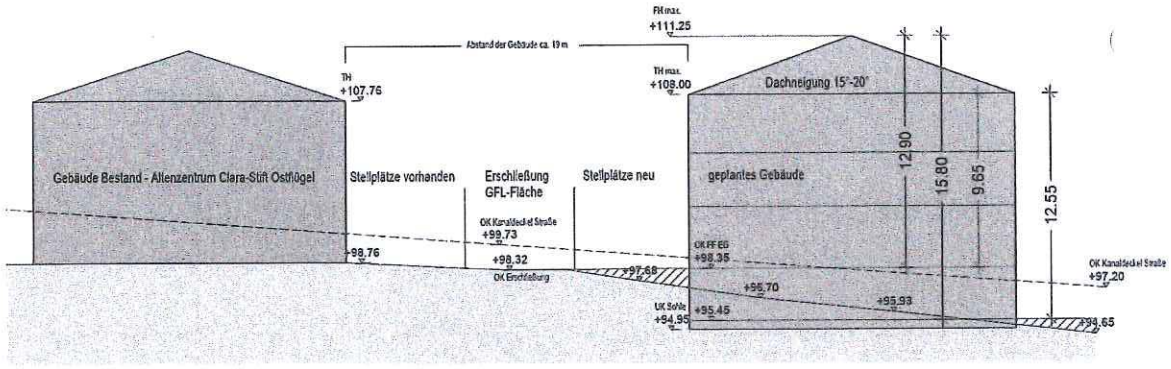
Zur Erläuterung dazu folgen Fotos:

Abbildung 1 Firsthöhe des Hauses „Am Dorn 43"

Abbildung 2 Die Firsthöhe entspricht Hangaufwärts dem Fußboden EG

Abbildung 3 Höhen von dem „Birkenweg"

Abbildung 4 Talblick vom Wolfsschlucht-Rundweg



Quelle: Ausschnitt Systemschnitte Entwurfsstudie Danne . Linnemannstöns Architekten u. Stadtplaner, Stand April 2017

Abbildung 5 Schnittskizze aus der Begründung zur 1. Änderung entnommen

Der Baukörper wird mit 15,80 m mehr als doppelt so hoch, wie das gegenüberliegende Wohnhaus mit 6,83 m.

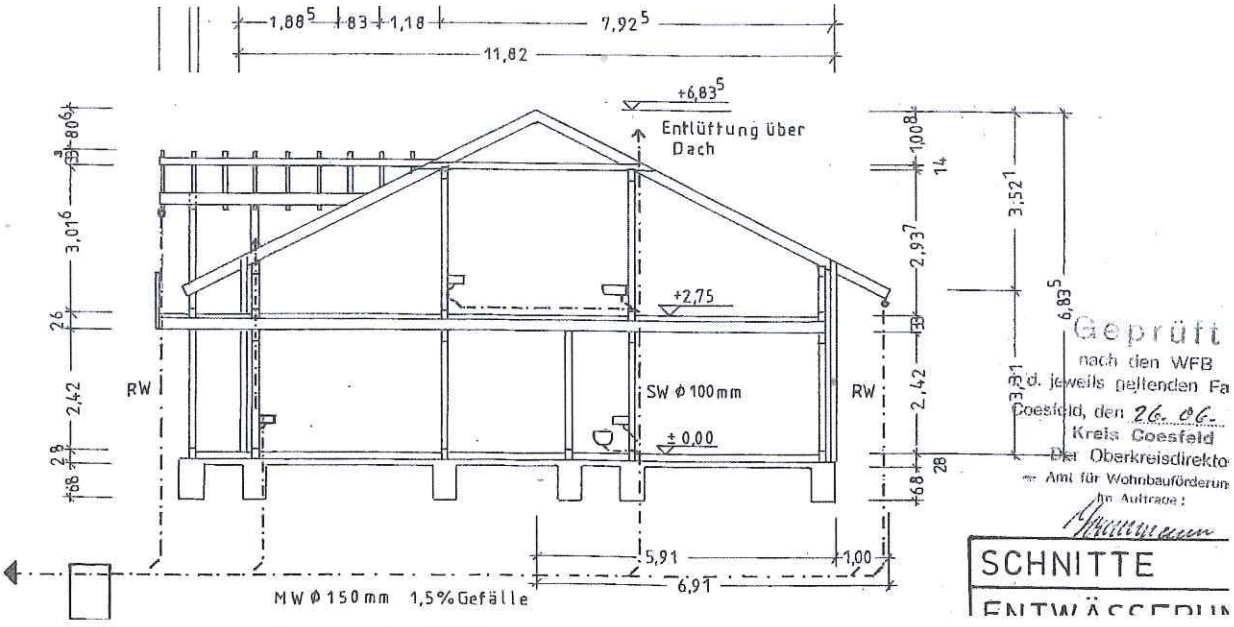


Abbildung 6 Schnitt des Hauses „Am Dorn 43"

Die Nullhöhe entspricht ca. der Höhe 94 müNN.

Wir bitten darum, der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu zustimmen.