



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 01.10.2019		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/069/2019		
Nr. 8 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		05.09.2019
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	01.10.2019		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Leversumer Straße-Nord"

I. Beschlussvorschlag:

Der KEPS empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Leversumer Straße - Nord“ und zu beschließen.

Der KEPS empfiehlt dem Rat, die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Leversumer Straße-Nord“ sowie dessen Begründung durchzuführen.

Der KEPS empfiehlt dem Rat, die Verwaltung zu beauftragen, die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnraum soll die Wohnbaulandentwicklung in Seppenrade weiter vorangebracht werden. Das bisherige Baugebiet „Kastanienallee-Nordwest“ ist komplett vermarktet und die Interessenliste für das neue Plangebiet „Leversumer Straße-Südwest“ bereits gefüllt. Die Vermarktung der Wohngrundstücke im BG „Leversumer Straße-Südwest“ ist für Frühjahr 2020 geplant.

Direkt angrenzend dazu befindet sich die Planfläche „Leversumer Straße-Nord“. Der Planbereich liegt am nördlichen Rand des Ortsteils Seppenrade. Begrenzt wird er durch die Umgebungsstraße B 58 im Norden, der Dülmener Straße im Osten und der Leversumer Straße im Südwesten. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Flächengröße von ca. 2,7 ha auf.

Entlang der Dülmener Straße sowie teilweise an der Leversumer Straße gibt es Bestandswohnbebauung. An der Ecke Dülmener Straße/Leversumer Straße ist der Tischlereibetrieb

Ettmann ansässig. Der übrige Planbereich stellt sich aktuell als Außenbereich dar. Zur Ausweisung neuer Wohngrundstücke ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als „gemischte Baufläche“ und im Bereich der Außenbereichsflächen als „gewerbliche Baufläche“ dar. Im Sinne der Bedarfe und der städtebaulichen Ordnung wird die wohnbauliche Entwicklung der „gewerblichen Flächen“ priorisiert. Im Parallelverfahren erfolgt daher die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Städtebauliche Konzept sieht 22 neue Wohngrundstücke mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Geschosswohnungsbau vor. Zur Dülmener Straße sind gemischte Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen, was den dörflichen Charakter entlang der Ortsdurchfahrt aufgreift. Zudem wird die Mischnutzung der Schallemission der Dülmener Straße gerecht und bildet einen abschirmenden Riegel zur schutzbedürftigeren Wohnnutzung. Hinsichtlich der neuen Bewohner/Innen in Plangebiet sowie den angrenzenden BG „Leversumer Straße-Südwest“ ist ein Kindergarten mit 4 Gruppen mit eingeplant. Der Standort ist im Übergang beider Baugebiete an der Leversumer Straße vorgesehen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird dadurch möglichst aus den Wohngebieten ferngehalten.

Zur Abschirmung des Verkehrslärmes der B 58 sowie zur Abgrenzung zum Freiraum ist im Verlauf der Bundesstraße die Anlage eines Lärmschutzwalles – wie bereits im südlichen Verlauf vorhanden – geplant. Um auf die Wünsche der Bauwilligen einzugehen und unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ist im Norden des Plangebietes, rückwärtig des Lärmschutzwalles die Errichtung von Bungalows vorgesehen. Die übrige Bebauung soll auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Durchstich von der Leversumer Straße zur Dülmener Straße (B 474) sowie einer U-förmigen Quartiersstraße und einen kurzen Stichweg zur Anbindung der Wohngrundstücke. Die Einmündung auf die Bundesstraße 474 ist der festgesetzten, beginnenden Ortsdurchfahrt kurz vorgelagert. Der Anknüpfungspunkt ist mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abzustimmen.

Da der Bebauungsplan „Leversumer Straße-Nord“ im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Leversumer Straße-Südwest“ steht und nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist, wird der Bebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt.

Verfahrensstand:



