



<b>Stadtrat</b> <b>am 10.10.2019</b>		öffentlich		
Nr. 13 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/086/2019		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 24.09.2019		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>TOP</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	01.10.2019		Vorberatung	
Stadtrat	10.10.2019		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Aabach"**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt, den Bebauungsplan „Aabach“ sowie die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (s. Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Der Rat beschließt, die Umlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aabach“ gemäß § 46 Abs. 1 BauGB anzuordnen (s. Geltungsbereich der Umlegung).

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Um den bestehenden Wohnbedarf in Lüdinghausen decken zu können, soll im Nordosten des Stadtgebietes ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden. Der Planbereich erstreckt sich von der Stadtfeldstraße bis zur Sendener Straße (B 235) und liegt vom letzten Baugebiet „Höckenkamp Nord“ ca. 500 m entfernt. Im Westen grenzt die Ostenstever an das Plangebiet und im Osten erstreckt sich die freie Landschaft. Ein baumbestandener Feldweg grenzt das geplante Wohngebiet vom Freiraum ab. Auf einer Fläche von ca. 16,8 ha sollen 216 neue Baugrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser entstehen. Unter Berücksichtigung der geplanten Wohneinheiten ergibt sich eine Kennzahl von 20 WE/ha.

Das neue Wohngebiet soll über die Stadtfeldstraße an den Lüdinghauser Stadtkern in ca. 800 m Entfernung angebunden werden. Eine neue Sammelstraße soll die Stadtfeldstraße und die Sendener Straße in nord-südlicher Richtung verbinden. Die neue Trasse dient sowohl als Haupterschließung des Plangebietes als auch zur Entlastung der stadteinwärts führenden Stadtfeldstraße und der nördlichen Verlängerung des Baumschulenweges. Hierüber ist bereits im Ausschuss für Bau, Verkehr, Bauernschaften und Umwelt am 24.09.2019 beraten worden (siehe Sitzungsvorlage FB 3/073/2019). Ausgehend von der Sammelstraße führen vier u-förmige Erschließungsstraßen in die neuen Quartiere. Über Anliegerstraßen erfolgt die innere Erschließung der Quartiere. Im Südwesten

des Plangebietes wird ein einzelnes Quartier über eine Stichstraße ausgehende der Stadtfeldstraße erschlossen.

Das neue Wohngebiet wird mittig durch den „Aabach“ unterteilt. Der heute schmale Bachlauf wird im Sinne des Hochwasserschutzes aufgeweitet und als zentrales Grünelement durch das Plangebiet geführt. Fuß- und Radwege verbinden die Quartiere untereinander, an den Grünraum, an die Ostensteier und den Freiraum. Zur denkmalgeschützten Mühle im Süden des Plangebietes (Stadtfeldstr. 68) ist ein Grünbereich mit Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. So wird zum Einen der notwendige Schutzabstand generiert und zum Anderen die Mühle als identitätsstiftendes Bauwerk im neuem Wohngebiet herausgestellt.

Die Gebäude sind überwiegend mit zwei Vollgeschossen und geneigtem Dach geplant. Im Sinne der städtebaulichen Qualität werden die fünf geplanten Quartiere in ihren Bauformen differenziert. Um auf die aktuellen Bauwünsche einzugehen und mit Berücksichtigung der Blickbezüge zur Mühle, werden im westlich vorgelagertem Quartier nur eingeschossige Gebäude (Bungalowhäuser) festgesetzt. Im gegenüberliegenden, südöstlichen Quartier sind Geschossbauten mit drei Vollgeschossen und Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie Flachdach geplant.

Durch die Neubebauung wird auch der Bedarf an Kita-Plätzen erhöht, sodass zentral des Plangebietes an der Sammelstraße eine neue Kita mit maximal 6 Gruppen geplant ist.

Im Norden grenzt die Sendener Straße (B 235) an das Plangebiet an. Zum Schutz der neuen Wohnnutzung ist ein Lärmschutzwall vorgesehen. Die Anbindung des Bestandswohnhauses soll über das neue Wohngebiet erfolgen. Ebenfalls ist im Konzept ein neuer Park-and-Ride –Parkplatz zur Bundesstraße – am Ortseingang – aufgenommen.

Der Regionalplan weist den Planbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die bestehenden Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen sind bereits erschöpft. Der vorherrschende Bedarf an Wohnraum unterstützt die Neuausweisung von Wohnbauflächen.

Zur Ausweisung des neuen Wohngebietes ist eine bauleitplanerische Steuerung nötig. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Wohnbaufläche ist vorbereitend einzuleiten. Das Änderungsverfahren kann im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Aabach“ durchgeführt werden. Der Bebauungsplan ist im Vollverfahren aufzustellen.

Das Plangebiet gliedert sich in 11 Flächeneigentümerinnen und -eigentümer. Die Stadt Lüdinghausen ist Eigentümerin von Flächen in der Größenordnung von ca. 14.000 m<sup>2</sup>.

Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB einzuleiten. Der Bereich der denkmalgeschützten Mühle ist nicht Teil des Umlegungsverfahrens.

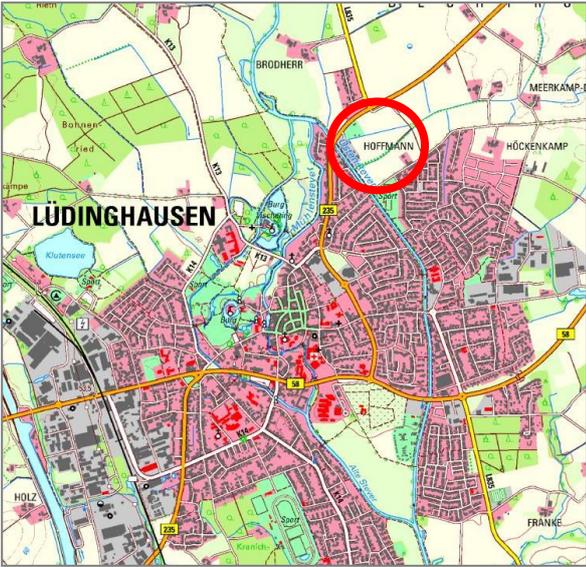
#### **Verfahrensstand:**



#### **Anlagen:**

- städtebaulicher Entwurf zum B-Plan Aabach

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich) Luftbild (nicht maßstäblich)



Geltungsbereich des B-Planes „Aabach“ (nicht maßstäblich)

