

Einwender E

eingeg. bei der Stadt LH am 25.09.2019

Stadt Lüdinghausen  
Fachbereich 3 - Planen und Bauen  
Frau Janine Schmidt  
Borg 2  
59348 Lüdinghausen

Hamburg, 22.08.2019

### **Bebauungsplan Tüllinghofer Straße**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

Als Eigentümer der Tüllinghofer Str. 69, spreche ich auch für meine beiden Nachbarn der Tüllinghofer Str. Str. 65 -71 (Parzellen-Nr.: 471-473). Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Lüdinghausen Tüllinghofer Str./ Feldbrand bitte ich folgenden Änderungswunsch zu berücksichtigen:

Für den Teilbereich WA<sup>4</sup> des Bebauungsplanes sieht der ausgelegte Entwurf eine Traufhöhe von maximal 56,70 m und eine Firsthöhe von 59,70 m vor. Die Anzahl der Wohneinheiten ist in diesem Bereich auf eine Wohneinheit pro Grundstück beschränkt.

Wir sind daran interessiert, das Hinterland mit kleinen und bezahlbaren Wohnungen zu bebauen. Dem steht die Beschränkung der Bebauung auf eine Wohneinheit und die Festlegung von Trauf- und Firsthöhe entgegen. Wir beantragen, die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten für diesen Bereich auf drei festzusetzen. Das entspricht der heute an der Tüllinghofer Str. vorhandenen Vorderlandbebauung.

Die Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Grundstück ist vor dem Hintergrund, dass nach dem vorliegenden Bebauungsplan die verkehrliche Erschließung der Hinterlandbebauung über die Tüllinghofer Str. erfolgt, wegen der Verkehrsbelastung auf dieser Straße nachvollziehbar. Die Eigentümer der Grundstücke Tüllinghofer Str. 65 -71 haben sich aber entschlossen, gemeinsam die Erschließung der hinteren Grundstücke über die in meinem Eigentum stehende Parzelle 468 über die Straße Feldbrand durchzuführen (vgl. anliegende Skizze).

Ein Interesse weiterer Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Erschließung besteht zur Zeit meines Wissens nicht. Ich bin aber grundsätzlich bereit, auch zu einem späteren Zeitpunkt bei einer geänderten Interessenlage weiteren Grundstückseigentümern diese Zuwegung zu ermöglichen. Der aus unserer Sicht einzige Grund für die Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Parzelle würde damit entfallen.

Wir beantragen darüber hinaus, auch für die Hinterlandbebauung auf den Parzellen Nr. 472, 472 und 115 (Tüllinghofer Straße 65-69) Traufhöhe auf 59,20 m und die Firsthöhe vom 63,20 m bei zwei- bis dreigeschossiger Bebauung im Bebauungsplan festzusetzen (analog WA<sup>1</sup>). Zunächst sind keine Gründe dafür erkennbar, dass auf der benachbarten Parzelle 473 diese Festlegung nach den Abgrenzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurfes bereits vorgesehen sind. Außerdem ermöglichen diese Festsetzungen im Bebauungsplan die Errichtung kleiner, bezahlbarer Wohnungen in Geschossbauweise deutlich besser und passen auch zur vorhandenen Bebauung an der Tüllinghofer Straße.

Schließlich ist eine Anpassung des Bebauungsplanes mit den vorstehenden Änderungen auch im Hinblick auf die aktuelle Wohnungssituation in Lüdinghausen sinnvoll. Alle vorliegenden Studien kommen zu dem Ergebnis, dass ein akuter Mangel an kleineren, bezahlbaren und möglichst barrierefreien Wohnungen in Lüdinghausen besteht und der Bedarf wird angesichts der von IT.NRW prognostizierten Bevölkerungsentwicklung noch steigen. Das Wohnquartier Tüllinghofer Straße/ Feldbrand ist noch verhältnismäßig stadtnah. Bahnhof und Busbahnhof sind gut erreichbar. Insofern bietet sich dieses Wohnquartier für die Bebauung mit kleinen Wohnungen an.

Ich bitte die Änderungen zu berücksichtigen und stehe Ihnen ansonsten gerne auch für Rückfragen unter o.g. Adresse zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Einwender E