

Aufstellung des Bebauungsplanes „Tüllinghofer Straße / Am Feldbrand“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ergänzung zur Abwägungstabelle vom 17.09.2019

zur öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 05.08.2019 – 06.09.2019

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Anreger/in E vom 22.08.2019, eingegangen am 25.09.2019: „Als Eigentümer der Tüllinghofer Str. 69, spreche ich auch für meine Nachbarn der Tüllinghofer Str. 65-71. Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Tüllinghofer Str./Am Feldbrand bitte ich folgenden Änderungswunsch zu berücksichtigen: Für den Teilbereich WA4 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, bezahlbaren Wohnungen zu bebauen. Dem steht die Beschränkung der Bebauung auf eine Wohneinheit und die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen entgegen. Wir beantragen, die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten für diesen Bereich auf drei festzusetzen. Das entspricht der heute an der Tüllinghofer Straße 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 Er-	zu Anreger/in E: Durch die getroffene Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten wird eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert und negative städtebauliche Auswirkungen durch erhöhtes Bauvolumen, zusätzlichen Stellplatzbedarf und erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden. Zudem wird durch die Herabstufung der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten zwischen der Vorder- und der Hinterlandbebauung eine verträgliche Herabstufung des Blockinnen- gegenüber dem Blockrandbereich in puncto Bebauungs- und Bewohnerdichte sichergestellt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan setzt die Lage von Erschließungsanlagen für die Hinterlandbebauung nicht fest. Den Eigentümern steht die Lage und Ausgestaltung der Erschließungen im Rahmen der baurechtsrechtlichen Notwendigkeiten frei. Entsprechend wird eine gemeinschaftliche Erschließung mehrerer Baugrundstücke über eine private Anliegerstraße von der Straße „Am Feld-

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
schließung der hinteren Grundstücke über die in meinem Eigentum stehende Parzelle 468 über die Straße Feldbrand durchzuführen. 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 Str. 65-69, Anm. d. Red.: gemein sind die Parzellen 472, 473 und 115) Traufhöhe auf 59,20 m und die Firsthöhe vom 63,20 m bei zwei bis dreigeschossiger Bebauung im Bebauungsplan festzusetzen (analog WA1). 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/Am Feldbrand ist noch verhältnismäßig stadtnah. Bahnhof und Busbahnhof sind gut erreichbar. Insofern bietet sich dieses Wohnquartier für die Bebauung mit kleinen Wohnungen an. ...“	brand“ aus durch den Bebauungsplan nicht verhindert. Im Falle eine gemeinsamen Zufahrt für eine größere Anzahl von Baugrundstücken kann im Einzelfall von der Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten befreit werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die getroffene Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten wird eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert und negative städtebauliche Auswirkungen durch erhöhtes Bauvolumen, zusätzlichen Stellplatzbedarf und erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden. Zudem wird eine verträgliche Herabstufung des Blockinnen- gegenüber dem Blockrandbereich in puncto Bebauungs- und Bewohnerdichte sichergestellt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wurden so gewählt, dass eine deutliche Unterordnung der Gebäudekubaturen im Blockinnenbereich gegenüber der Kubaturen im Blockrandbereich eintritt. Die vorgesehene Nachverdichtung des Baublocks hat die Errichtung von kleineren Einfamilienhäusern zum Ziel. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Nachfrage nach modernem Wohnraum ist in Lüdinghausen auch auf Ebene junger Familien sehr stark. Die vorgesehene Nachverdichtung des Baublocks hat die Errichtung von kleineren Einfamilienhäusern zum Ziel. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.