



Stadtrat am 18.02.2020		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/192/2020		
Nr. 5 der TO				
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 03.02.2020
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	11.02.2020		Vorberatung	
Stadtrat	18.02.2020		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Aufstellung Bebauungsplan "Eickholter Busch"

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt, den Bebauungsplan „Eickholter Busch“ sowie die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sind im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen.

2. Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, den Vorentwurf zur oben genannten Bauleitplanung auszuarbeiten und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Um den weiterhin hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt in Lüdinghausen zu reagieren, sollen neben der Erschließung von Nachverdichtungspotenzialen auch neue Baugebiete am Stadtrand entwickelt werden.

Hierzu wurden unter anderem Verhandlungen mit dem Eigentümer der südlich an das Baugebiet „Kranichholz“ angrenzenden Ackerflächen aufgenommen, der grundsätzlich Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung gezeigt hat. Teile der Fläche sollen jedoch vorerst weiter landwirtschaftlich genutzt werden, weshalb sich darauf geeinigt wurde, eine bauliche Entwicklung zunächst nur im hier aufgezeigten Rahmen umzusetzen.

Gleichwohl hat die Stadtverwaltung die langfristige Option einer späteren Erweiterung des Baugebiets in südlicher Richtung bereits aufgenommen. Als Grundlage wurde zunächst ein grobes Strukturkonzept für den gesamten Potenzialraum entwickelt, aus dem anschließend der

städtebauliche Entwurf für die nun zu entwickelnde Teilfläche abgeleitet wurde.

Im neuen Baugebiet sollen im Wesentlichen die typischen Bauformen-, -dichten und -volumen des nördlich angrenzenden Baugebietes „Kranichholz“ aufgenommen und fortgesetzt werden. Über die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in Einzel-, Doppel- oder Reihensbauweise soll Wohneigentum geschaffen werden. Voraussichtlich können rund 39 Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Riedkamp durch das Baugebiet „Kranichholz“. Der dort geltende Bebauungsplan „Kranichholz“ hat den Straßenanschluss für eine südlich anschließende Baugebietsentwicklung bereits vorgesehen. Die innere Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt über zwei Sackgassen. Hierbei werden bereits Straßenanschlüsse für eine eventuelle Erweiterung des Baugebiets in südlicher Richtung vorgesehen.

Aufgrund des begrenzten Umfangs der hier dargestellten Baugebietsentwicklung ist davon auszugehen, dass die Einzelanbindung an die Straße Riedkamp ausreichend ist, um das Verkehrsaufkommen im neuen Baugebiet abzuwickeln. Für den Fall einer späteren Baugebietserweiterung sollte die Einrichtung einer zweiten Erschließungsanbindung, etwa am westlichen Rand des Baugebietes „Kranichholz“, geprüft werden.

Aufgrund der Lärmemissionen der nördlich gelegenen B 235 und der unmittelbar benachbarten Bahnstrecke Dortmund-Enschede ist voraussichtlich die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der westlichen Grenze des Plangebietes notwendig. Eine genaue lärmschutztechnische Untersuchung steht noch aus.

Der Regionalplan weist das Plangebiet überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der östliche Planbereich ist im Regionalplan als Waldbereich angrenzend zur bestehenden Forstfläche Kranichholz ausgewiesen. Der Planentwurf sieht hier Fläche für ökologische Ausgleichmaßnahmen vor.

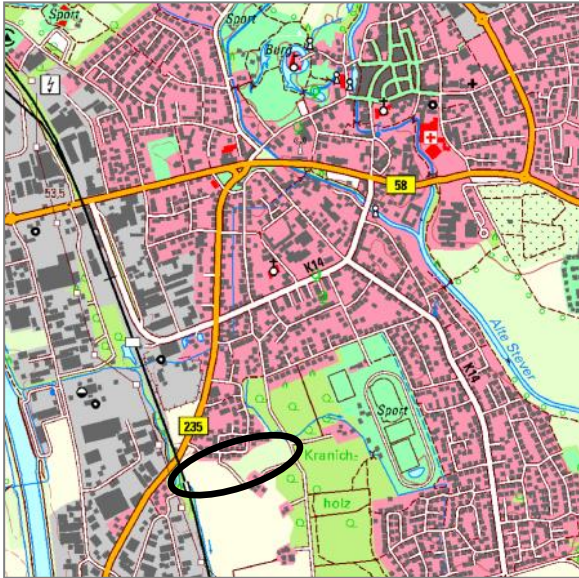
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist, soll die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden und der Planbereich mit Ausnahme der Hoffläche und Ausgleichsfläche als Wohnbaufläche auszuweisen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eickholter Busch“ und die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

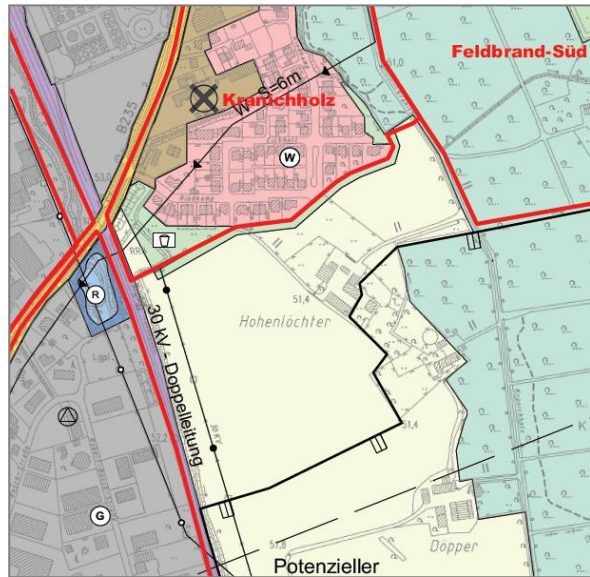
Verfahrensstand:



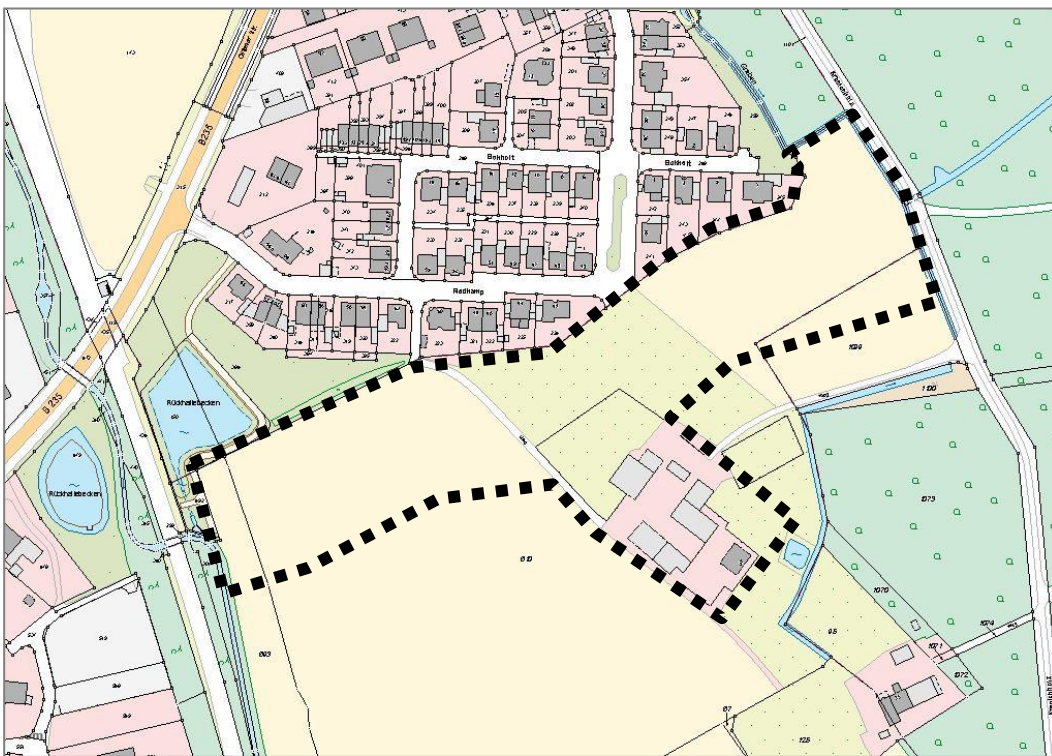
Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Ausschnitt FNP



Kataster mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes (unmaßstäblich)



IV. Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf für den Bebauungsplan „Eickholter Busch“