



<b>Stadtrat</b> <b>am 18.02.2020</b>		öffentlich		
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/191/2020		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 03.02.2020		
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	11.02.2020		Vorberatung	
Stadtrat	18.02.2020		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Aufstellung Bebauungsplan "Hinterm Hagen/Hesselmanngraben"**

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt, den Bebauungsplan „Hinterm Hagen - Hesselmanngraben“ 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 o. g. 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 auf den weiterhin hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt in Lüdinghausen zu reagieren, sollen neben der Erschließung von Nachverdichtungspotenzialen weitere neue Baugebiete am Stadtrand entwickelt werden.

Die Fläche nordöstlich des Baugebiet „Waterstraot“ und südwestlich des Hesselmanngrabens soll der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4,6 ha und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. In einem Teilbereich befindet sich eine Kiefern-schonung. Bezüglich der Waldumwandlung wurde bereits vorab Kontakt mit der zuständigen Landesforstbehörde aufgenommen und von dort in Aussicht gestellt, dass bei der Umwandlung der Waldfläche von einem Ersatzerfordernis von 1:2 auszugehen sei.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, die charakteristischen Bebauungsdichten und -volumen aus dem benachbarten Baugebiet „Waterstraot“ aufzunehmen und fortzusetzen. Geplant ist die Ausweisung von rund 27 neuen Wohnbaugrundstücken mit Einfamilienhaus und Doppelhausbebauung. Im südlichen Teilbereich ist Geschosswohnungsbau vorgesehen, welcher die südwestlich angrenzende Bestandsbebauung in ihrer Dimensionierung und Geschossigkeit aufgreift. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine zentrale Sammelstraße- ausgehend der Kreisstraße 14 Hinterm Hagen – und drei kurzen Stichwegen. Die neuen Baukörper gliedern sich in kleineren Quartieren um die Erschließungsstiche herum.

Die Siedlungsentwicklung schließt auf Höhe der Bestandsbebauung ab. Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist stattdessen die Verortung der benötigten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Zudem wird so die bisherige Abgrenzung zur freien Landschaft aufgenommen und fortgesetzt, um eine diffuse Ausuferung des Siedlungsraumes zu vermeiden. Es wird geprüft, ob die geplante Freifläche über einen Rundweg für Fußgänger als Naherholungsraum erschlossen werden kann.

Die hochwassertechnische Voruntersuchung des Vorhabens hat ergeben, dass zum Hesselmanngraben eine Anwallung von rund 1 m Höhe angelegt werden muss, um das Hochwasserrisiko für die Planfläche zu minimieren.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich heute als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für Wald dar. Die bestrebt 25. Änderung umfasst das Bebauungsplangebiet und soll abweichend von der heutigen Festsetzung (Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald) als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche ausgewiesen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterm Hagen/Hesselmanngraben“ erfolgt im Vollverfahren inklusiver zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

#### Verfahrensstand:



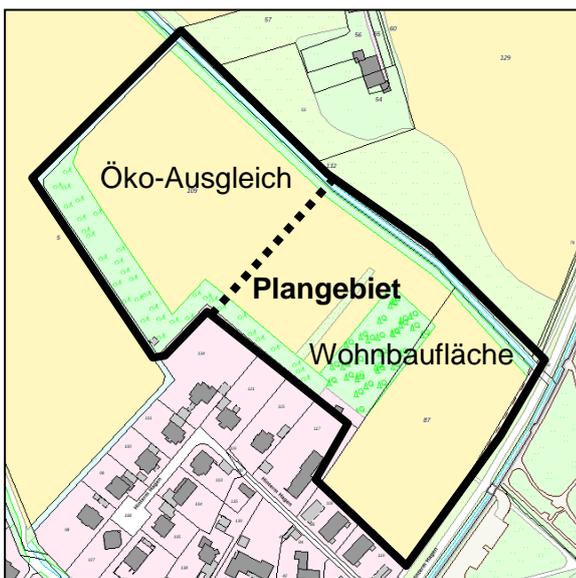
**Lage im Stadtgebiet**  
(unmaßstäblich)



**Luftbild**  
(unmaßstäblich)



**Kataster mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes sowie geplanter Nutzungsaufteilen (unmaßstäblich)**



#### **IV. Anlagen:**

- Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan „Hinterm Hagen – Hesselmanngraben“