



Stadtrat am 18.11.2004		öffentlich				
Nr. 6 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/063/2004				
Dez. I	Fachbereich 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 02.11.2004				
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II		Der Bürgermeister		
Bisherige / weitere Beratungsfolge:						
Gremium:	Datum:	TOP	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen:
Stadtrat	18.11.2004					

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Große Busch-Südost"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- a) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Große Busch Südost“ gem. §2 Abs.1 i.V.m. Abs.4 BauGB
- b) die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Nach Beratung und Entscheidung über die während der frühzeitigen Bürger- / Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen sollte der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt werden.

Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.09.2004 in der Zeit vom 21.09.2004 bis einschließlich 05.10.2004 das Verfahren zur Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 13.09.2004 beteiligt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese in Kopie der Sitzungsvorlage des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (APS) vom 11.11.04, TOP 3, Vorl.-Nr. FB 3/061/2004 beigefügt.

a) Schreiben des Kreis Coesfeld vom 14.10.2004

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Untere Landschaftsbehörde sieht die beabsichtigte Bebauung der derzeit extensiven Feuchtgrünlandfläche im Kontaktbereich des NSG „Lippsches Holt“ kritisch. Es wird vorgeschlagen, die Fläche zumindest in ihrem südlichen Teil als Pufferzone zum NSG zu erhalten und als Kompensationsfläche zu entwickeln. Somit könne auch die ansonsten schwierige Ableitung des Niederschlagswassers optimiert und der Ausgleich innerhalb des Gebietes realisiert werden.</p> <p>Der Fachdienst Kommunale Abwasserbeseitigung fordert, dass die Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanales in der Straße „Große Busch“ nachgewiesen werden muss.</p>	<p>Der nördliche Bereich ist nach Untersuchung der Umweltstelle nicht als Feuchtgrünland einzustufen. Eine Pufferzone Richtung Süden / NSG wäre wünschenswert, wichtig ist allerdings, dass diese trotzdem unter gewisser Pflege stünde, da erfahrungsgemäß ansonsten private Inanspruchnahme / wilde Müllentsorgung zu befürchten ist. Daher wird nochmals versucht, eine entsprechende Vereinbarung mit dem Flächeneigentümer zu treffen.</p> <p>Es wird nochmals Kontakt mit der ULB und dem Eigentümer aufgenommen, um der Anregung nach Möglichkeit zu folgen.</p> <p>Der Nachweis ist im weiteren Verfahren zu erbringen. Der Anregung wird gefolgt.</p>

b) Schreiben des Forstamts Münster vom 04.10.2004

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Das Forstamt weist darauf hin, dass im Lippschen Holt in den kommenden Jahren viel Holzeinschlag erfolgen wird, der über die Straße „Große Busch“ abtransportiert werden muss. Daher muss der Bauzustand dieser Straße die entsprechenden Transporter ohne Behinderungen und Einschränkungen ermöglichen.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erstreckt sich nicht bis auf die Wegeparzelle, die derzeit als Pfad Richtung Süden zum Wald führt.</p> <p>Die Stadt Lüdinghausen stellt jedoch grundsätzlich in Frage, ob der Abtransport des Einschlags über die Wohngebietsstraße „Große Busch“ erfolgen sollte. Zuvor sollte – abhängig von der Achslast, dem Gewicht und der Anzahl der LKW-Fahrten – geprüft werden, ob nicht der Straßenkörper übermäßig belastet wird.</p> <p>Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass gemeinsam vor Ort eine Lösung gesucht wird.</p>

c) Hüwelgemeinschaft „Ennigkeet alltied“, Schreiben vom 06.10.2004

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Planungen sollten nach Ansicht der Hüwelgemeinschaft nur mit einem Gesamtkonzept der ehemaligen Ziegelei Pilgrim erstellt werden. Die Umgebung der fünf Baugrundstücke werde nicht berücksichtigt. Die letzte Feuchtwiese im Umfeld des Wohngebietes, die wegen der Verbindung von Teich, Feuchtwiese und NSG für viele Tiere einzigartig sein, werde für die Wohnbebauung in Anspruch genommen. Zudem werde keine geeignete Ausgleichsfläche geboten.</p>	<p>Die Umweltstelle der Stadt Lüdinghausen entgegnet:</p> <p>Die Bebauung soll auf dem nördlichen Teilabschnitt einer ca. 1,1ha großen Wiese erfolgen. Mit den Baugrundstücken werden ca. 0,46ha der Wiese überplant. Im Biotopkataster von 1989 ist die Wiese nicht besonders (z.B. als Feuchtwiese) hervorgehoben.</p> <p>Von der Geländemorphologie hat die Wiese sowohl ein Gefälle von Nord nach Süd als auch insgesamt von West nach Ost in Richtung Kanal,</p>

<p>Folgende Fragen werden gestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Darf eine Feuchtwiese ohne weitere ökologische Untersuchungen einfach in Bebauungsland umgewandelt werden? 2. Wird eine ausreichende Schutzzone zu dem bestehenden Teich bewahrt? 3. Wird eine ausreichende Schutzzone zum NSG eingehalten? 4. Wie sieht das Gesamtkonzept aus: altes Ziegeleigelände, Teichanlage, Feuchtwiese, Naturschutzgelände, Abraumgelände? 	<p>wobei das nördliche Drittel der Fläche insgesamt leicht erhöht ist, ca. 0.3 bis 0,6 m höher als die restliche Fläche.</p> <p>Laut Bodenkarte herrscht der Bodentyp Pseudogley z.T. Braunerde-Pseudogley vor, also ein Boden mit Staunässe. Im nördlichsten Abschnitt wird eine kleine Teilfläche als Gartenland genutzt. Insgesamt kann also der nördliche Abschnitt als trocken bezeichnet werden. Das zeigt auch die Vegetation. Im südlichen und mittleren Abschnitt finden sich dagegen – z.T. flächig – Feuchtigkeitszeiger wie Binsengräser etc. . Die Vegetationszeiger feucht-trocken korrelieren in etwa mit der Nordgrenze der westlich gelegenen Waldfläche.</p> <p>Insgesamt gesehen, berührt die Planung also nur den trockenen Bereich der Wiese und beeinträchtigt (zumindest durch Bebauung/Versiegelung) nicht den feuchten Wiesenbereich, da der südliche Wiesenabschnitt im wesentlichen durch den westlich angrenzenden höhenmäßig leicht ansteigenden Wald mit Oberflächenwasser bzw. „drückendem Wasser“ gespeist wird. Auch eine zusätzliche Bebauung von 5 Wohngebäuden läßt sicherlich keine negative Beeinträchtigung der benachbarte Wiese vermuten. Es wäre wünschenswert, wenn ein dauerhafter Erhalt der restlichen Wiese gesichert werden könnte, ggfls. sogar als Ausgleichsfläche, wobei aber vorab die Art- und Weise der dauerhaften Pflege geregelt werden müsste, denn gerade städtische Flächen in oder an Wohngebieten werden sehr oft mißbräuchlich in Anspruch genommen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es hat eine ökologische Voruntersuchung (s.o.) gegeben, die auch im Umweltbericht dokumentiert sind. Sie ist Bestandteil der Begründung zum BPlan-Vorentwurf. 2. Der Abstand der Bebauung zum Tümpel am Fußweg Lippsches Holt beträgt ca. 35m, der Abstand zum See der Tongrube etwa 20m (wie die vorhandene Bebauung östlich Große Busch). 3. Der Abstand zum NSG wird mit ca. 30m nicht geringer sein bei als mehreren südlich der Straße Große Busch gelegenen Gebäuden (s.Planzeichnung unten). 4. Der baulich überformte Teil des Ziegeleigeländes ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt, eine konkrete Nachfolgenutzung liegt nicht an. Die Abgrabungsflächen werden im Zusammenhang mit dem Ausbau des
---	---

<p>Die Planungen sollten ohne Vorlage eines Gesamtkonzeptes nicht weiter verfolgt werden.</p>	<p>Dortmund-Ems-Kanales weitgehend verfüllt. Für das NSG sind keine Veränderungen vorgesehen; die landwirtschaftliche Nutzfläche unterliegt keinen naturschutzfachlichen Beschränkungen.</p> <p>Der Anregung, die Planungen nicht weiterzuführen, wird nicht gefolgt.</p>
---	--

d) Herr Christian Krusel, Schreiben (email) vom 18. und 19.10.2004

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Herr Krusel regt an, dass statt der vorgesehenen fünf Gebäude maximal drei Gebäude entstehen sollten, wie sie auch Inhalt früherer Planungen gewesen seien. Es sei bspw. unklar, wie der Stellplatzbedarf bei fünf möglichen Doppelhaushälften bei zu minimierender Verkehrsanbindung auf dem Trampelpfad Richtung Wald abgedeckt werden soll. Herr Krusel sei vor dem Kauf seines jetzigen Grundstücks von der Voraussetzung ausgegangen, im Gartenbereich sowohl Richtung Süden, als auch in Richtung Osten unbebaubare Flächen angrenzen zu haben. Kauf und Ausführung des Gebäudes wären nicht so durchgeführt worden, wenn der aktuelle Bebauungsplanentwurf bekannt gewesen wäre. Die in der von ihm beigefügten Zeichnung eingetragene südliche Baugrenze solle berücksichtigt werden.</p>	<p>Die vorliegende Planung entspricht dem Entwurf, wie er im Jahr 2000 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Große Busch Ost“ bereits die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchlaufen hat, es wurde ausdrücklich beschlossen, dass die südöstl. Arrondierung zwar aus dem damaligen Verfahren ausgespart, aber zusammen mit der FNP-Neuaufstellung angegangen werde. Der Flächennutzungsplan ermöglicht jetzt die südöstliche Arrondierung.</p> <p>Der Entwurf setzt nicht zwangsweise die Errichtung von fünf Gebäuden fest, die vorgeschlagene Grundstückseinteilung und die Fassung der Baugrenzen legen jedoch eine derartige Bebauung nahe.</p> <p>Eine Garantie, auf Dauer am Ortsrand zu wohnen und einen unverbaubaren Blick in die Landschaft zu haben, besteht nicht. Nahezu jedes neues Gebäude wird einem vorhandenen in die Sicht gestellt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

e) Herr Markus Nibbenhagen, elektronisches Schreiben (email) vom 21.10.2004

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Herr Nibbenhagen spricht seinen Unmut darüber aus, dass statt früher vorgesehener drei Gebäude jetzt von fünf Häusern ausgegangen werde.</p>	<p>Der Entwurf setzt zwar nicht zwangsweise die Errichtung von fünf Gebäuden fest, die vorgeschlagene Grundstückseinteilung und die Fassung der Baugrenzen legen jedoch eine derartige Bebauung nahe.</p> <p>Ein Privileg, unverbaubaren Blick in die Landschaft zu besitzen, kann nicht beansprucht werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Übersichtsplan (nicht maßstäblich!)

