



<b>Haupt- und Finanzausschuss</b> <b>am 25.06.2020</b>		öffentlich		
Nr. 8 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/221/2020		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 18.05.2020		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	25.06.2020		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Baumschulenweg-Ost"; 28. Änderung des FNPs**

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanes „Baumschulenweg-Ost“ sowie der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sind im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung, 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:**

Der Betrieb der Baumschule Hülsbusch am östlichen Stadtrand soll aufgegeben werden. Um dem wachsenden Wohnbedarf in Lüdinghausen gerecht werden zu können, sollen die frei werdenden Flächen der Wohnbaulandentwicklung zugeführt werden.

Östlich des Baumschulenweges sollen auf einer Fläche von ca. 8 Hektar neue Wohngrundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie für Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Der städtebauliche Entwurf ist dieser Sitzungsvorlage beigelegt. Der Entwicklungsbereich gliedert sich in zwei Wohnquartiere. Die bestehende Zuwegung zur Hofstelle Lücke soll als reine, private Zufahrt zwischen den geplanten Wohnquartieren erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan gliedert sich so in ein nördliches und südliches Wohnquartier. Der nördliche Entwicklungsbereich greift die Grünflächen der ehemaligen Baumschule im Kern

auf und gliedert Geschosswohnungsbauten herum. Die erhöhte Wohndichte der 3 geschossigen Mehrfamilienhäuser kann über die parkähnliche Grünfläche im inneren des Quartiers ausgeglichen werden. Die Grünfläche soll einem möglichst großem Teil der neuen Bewohnerschaft zur Verfügung stehen. Im Anschluss an die zentrale Grünfläche schließt sich eine Potenzialfläche für die soziale Infrastruktur an. Hier könnte eine neue Kita entstehen, die den aufkommenden Bedarf des neuen Wohnviertels decken kann. Die Randbereiche des nördlichen Quartiers sollen der Eigenheimnutzung zugeführt werden. Zum Baumschulenweg orientieren sich Reihenhäuser; zum Ortsrand wird die Bebauung mit Einfamilienhäusern kleinteiliger.

Der südliche Teilbereich 2 schließt sich in der Entwicklung dem westlichen Wohngebiet „Höckenkamp“ an und führt die Mehrfamilienhausbebauung entlang der Straße „Scholbrocker Heide“ weiter. Der übrige Bereich sieht Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung vor. Mittig des südlichen Quartiers sieht der städtebauliche Entwurf ebenfalls eine Grünfläche mit Spielmöglichkeiten vor, die als Treffpunkt und Aufenthalt der neuen Nachbarschaft dienen kann.

Durch die Integration verschiedener Wohnformen soll die soziale Durchmischung der Bevölkerung gefördert werden. Um bedarfsgerechten Wohnraum in Lüdinghausen ausreichend anbieten zu können, sollen im Bereich der Mehrfamilienhäuser 20 Prozent der Wohneinheiten so errichtet werden, dass diese der öffentlichen Wohnraumförderung zugeführt werden können.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung schließt das neue Wohngebiet an das bestehende Erschließungsnetz von Lüdinghausen an. Ausgehend vom Baumschulenweg werden das nördliche und südliche Wohnquartier in getrennten Systemen erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über ein Ringsystem mit jeweils zwei Anschlüssen an die Sammelstraße „Baumschulenweg“. Das Erschließungskonzept ermöglicht eine flächensparende Anbindung der einzelnen Grundstücke und vermeidet möglichst Doppelerschließungen und übermäßige Versiegelung durch private Grundstückszufahrten. Als übergeordnete Sammelstraße sind keine Einzelzufahrten – mit Ausnahme des bestehenden Wohngrundstückes der Baumschule Hülsbusch – zu den Wohngrundstücken vom Baumschulenweg aus vorgesehen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird überörtlich über den Baumschulenweg und die Ascheberger Straße bzw. die Stadtfeldstraße geführt. Zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs und der Stadtfeldstraße ist eine neue Trasse (Variante 1-A) zwischen der Stadtfeldstraße und der B 235 Richtung Senden vorgesehen. Die Planung und Führung der neuen Trasse erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aabach“.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt im Trennsystem. Sollte eine Versickerung der Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht durchführbar sein, erfolgt die gedrosselte Einleitung in die angrenzenden Gewässerstrukturen. Der städtebauliche Entwurf sieht sowohl im nördlichen als auch im südlichen Entwicklungsbereich Flächen für die Regenrückhaltung vor. Die nicht benötigten Flächen sollen als ökologische Ausgleichsflächen in direkter Nähe zum Eingriffsort dienen.

Zur Umsetzung des Plankonzeptes ist die bauleitplanerische Steuerung erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen weist im hiesigen Geltungsbereich Fläche für die Landwirtschaft aus. Zur Neuausweisung von Wohnbaufläche ist die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten. Die Ausweisung neuer Wohnbaufläche bedarf der Landesplanerischen Anfrage.

Der ausgewiesene Allgemeine Siedlungsbereich wird durch den Regionalplan entlang des Baumschulenweges nach Osten begrenzt. Da das Plangebiet an den bestehenden Siedlungsbereich anschließt und der Übergang zum östlichen Außenbereich über die forstwirtschaftlichen Flächen eindeutig begrenzt wird, geht die Siedlungsentwicklung mit dem Ziel 2-4 des Landesentwicklungsplanes überein.

Der aufzustellende Bebauungsplan „Baumschulenweg-Ost“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 80.720 m<sup>2</sup>. Die Aufstellung der Bauleitplanung erfolgt im Vollverfahren.

Da sich die im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu entwickelnden Flächen nur zu etwa zwei Drittel im Eigentum der Stadt Lüdinghausen befinden, wird für den übrigen Bereich ein städtebaulicher Vertrag mit dem/der Flächeneigentümer/in geschlossen. Daran verpflichtet sich der/die Eigentümer/in die Wohngrundstücke nach den bauleitplanerischen Vorgaben zu bebauen bzw. deren Vermarktung im Sinne der Entwicklung zu forcieren.

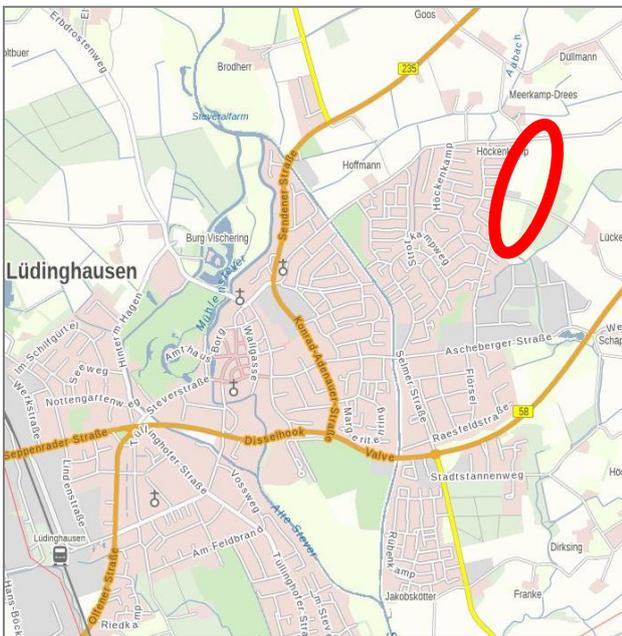
#### Verfahrensstand:



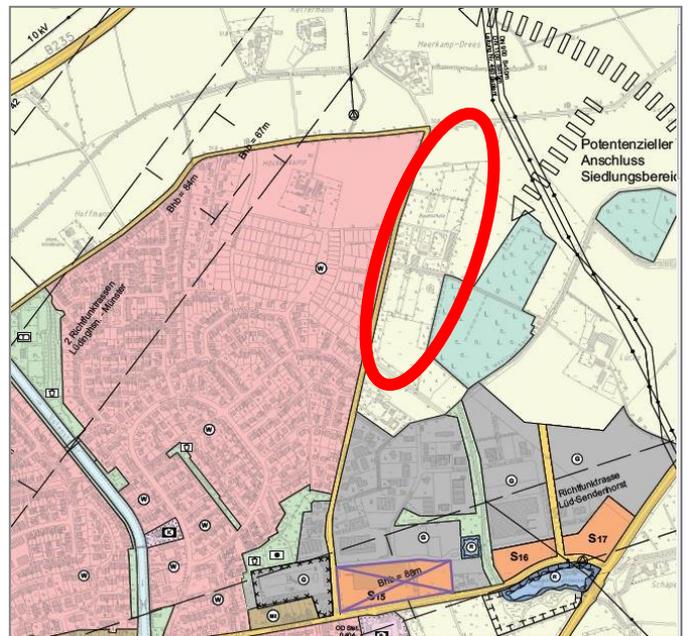
#### IV. Anlagen:

- Städtebaulicher Entwurf „Baumschulenweg-Ost“

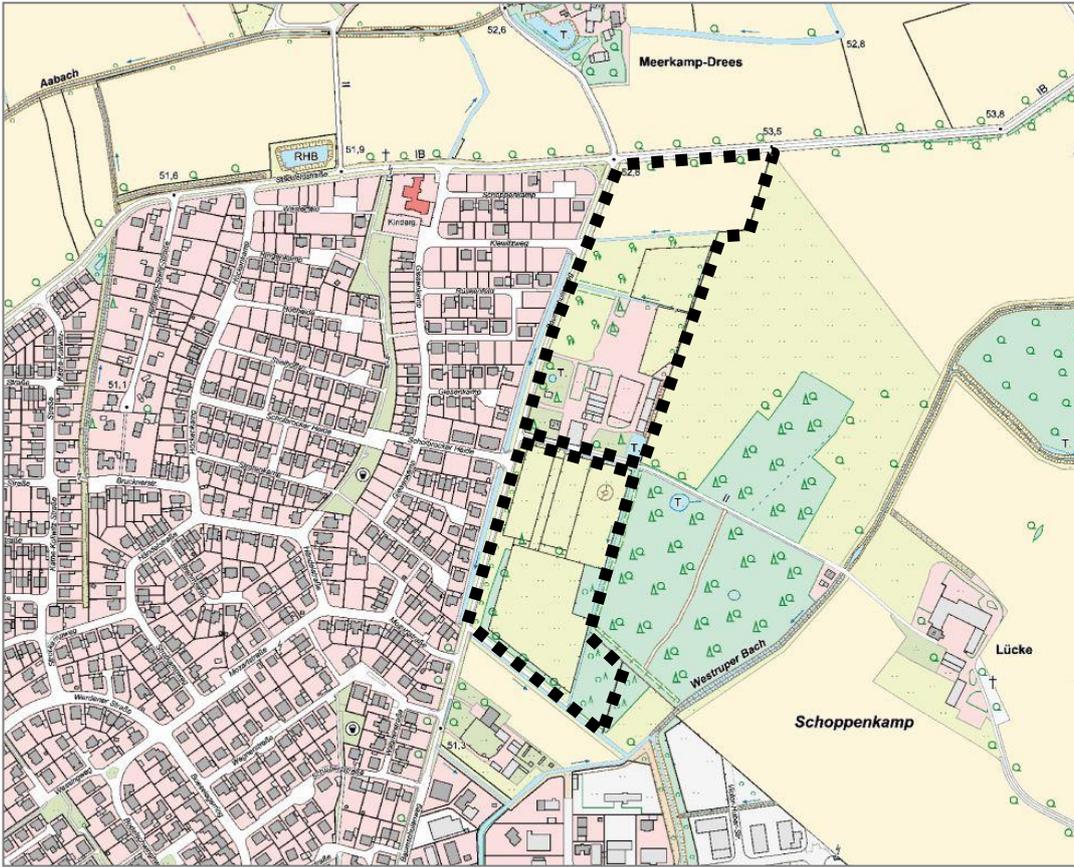
Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Ausschnitt FNP (unmaßstäblich)



Kataster mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich)



**Untersuchung zur Verkehrsführung im nordöstlichen Stadtgebiet (nts 2015)**

