



<b>Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung</b> <b>am 29.04.2021</b> Nr. 11 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/365/2021			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen			Datum: 13.04.2021
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	29.04.2021		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Verfahrensstände der Bauleitplanung zur Wohngebietsausweisung**

**I. Beschlussvorschlag:**

- Zur Kenntnis –

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsordnung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Zur Deckung des Wohnbedarfes in Lüdinghausen und Seppenrade befinden sich neben den kürzlich ausgewiesenen Wohnbaugebieten „Leversumer Straße – Südwest“ und „Am Hüwel – Seppenrader Bach“ weitere Planverfahren in der Bearbeitung. Die folgend aufgeführten Bebauungsplanverfahren charakterisieren sich durch unterschiedlichste Anforderungsprofile und Gebietsgrößen. Für die Entwicklung aller Bereiche bedarf es der Änderung des vorgeschalteten Flächennutzungsplanes zur Ausweisung von Wohnbaufläche. Durch die übergeordnete Regionalplanung wird der Stadt Lüdinghausen ein maximaler Entwicklungsbedarf an Wohnbauflächen zugeschrieben. Die gleichzeitige Entwicklung aller in Rede stehenden Wohngebiete würde diesen Bedarf überschreiten, weshalb ein sukzessiver Prozess notwendig ist. Aufgrund des unterschiedlichsten Bearbeitungsumfangs der Gebiete kann die Rechtsgültigkeit und schrittweise Vergabe der Wohngebietsgrundstücke erfolgen. Die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren. Nachfolgend wird der aktuelle Bearbeitungsstand und geplanter Zeitrahmen des Verfahrens aufgeführt.

**Bebauungsplan „Hinterm Hagen – Hesselmanngraben“**

Der Aufstellungsbeschluss mit Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfes wurde im Stadtrat am 18.02.2020 gefasst. Der landesplanerischen Anfrage wurde unter der Maßgabe der bedarfsgerechten Entwicklung mit Schreiben vom 24.09.2020 von der Bezirksregierung zugestimmt.

Nach Bearbeitung des Vorentwurfes erfolgte die frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 19.11.-21.12.2020. Aktuell erfolgt die Überarbeitung des Entwurfes im Hinblick auf die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Erstellung des Umweltberichtes. Insbesondere sind dazu eine weitere artenschutzrechtliche Betrachtung sowie eine Vermessung des Gebietes zur Detaillierung des Hochwasserschutzes und der Entwässerungsplanung erforderlich. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs ist für Juni 2021 vorgesehen. Der Satzungsbeschluss könnte demnach im Winter 2021 erfolgen, woran sich ein Prüfungszeitraum von maximal 3 Monaten der Bezirksregierung anschließt. Die Erschließung und Vergabe der Wohngrundstücke ist für Frühjahr 2022 geplant.

#### Bebauungsplan „Eickholter Busch“

Der Aufstellungsbeschluss mit Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfes wurde im Stadtrat am 18.02.2020 gefasst. Der landesplanerischen Anfrage wurde unter der Maßgabe der bedarfsgerechten Entwicklung mit Schreiben vom 24.09.2020 von der Bezirksregierung zugestimmt. Nach Bearbeitung des Vorentwurfes erfolgte die frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 19.11.-21.12.2020. Aktuell erfolgt die Überarbeitung des Entwurfes im Hinblick auf die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Erstellung des Umweltberichtes. Insbesondere sind hierzu die Prüfung der verkehrlichen Erschließung und die Befreiung des Geltungsbereiches von potenziellen Kampfmittelbelastungen erforderlich. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs ist für Juni 2021 vorgesehen. Der Satzungsbeschluss könnte demnach im Winter 2021 erfolgen, woran sich ein Prüfungszeitraum von maximal 3 Monaten der Bezirksregierung anschließt. Die Erschließung und Vergabe der Wohngrundstücke ist für Frühjahr 2022 geplant.

#### Bebauungsplan „Aabach“

Das Plangebiet „Aabach“ ist die größte potenzielle Entwicklungsfläche für den Wohnungsmarkt. Der Geltungsbereich beinhaltet 11 verschiedene Flächeneigentümer\*innen. Neben dem Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtrat am 10.10.2019 daher zusätzlich die Anordnung zur Umlegung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Frühjahr 2020 wurden die Anhörungsgespräche mit den einzelnen Grundstückseigentümer\*innen durch Herrn Paßmann geführt. Daraus gingen neue Plananforderungen z. B. durch Neuordnung des Lärmschutzes zur Sendener Straße hervor. Zeitgleich ist die Stadt in Gespräche mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen eingestiegen, um den möglichen Anschluss der neuen Verbindungstrasse zwischen der Stadtfeldstraße und der Sendener Straße zu erörtern. Dieser Prozess läuft weiterhin.

Der landesplanerischen Anfrage wurde unter der Maßgabe der bedarfsgerechten Entwicklung mit Schreiben vom 24.09.2020 zugestimmt. Bedingt durch die Größe des Plangebietes entstehen große Lastmengen an Oberflächen- und Abwasser. Für die Abführung dieser sowie der potenziellen Entwässerung weiterer Plangebiete sind im östlichen Stadtraum umfangreiche Ausbauten des Kanalnetzes notwendig. Die Planungen hierzu werden extern durch das Ingenieurbüro Fischer GmbH durchgeführt. Ebenfalls prüft das Büro die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz gegenüber dem Aabach. Da sich hierdurch großflächige Rückhaltefläche ergeben können, ist die weitere Erarbeitung des Vorentwurfes u.a. von diesen Ergebnissen abhängig. Nach Terminplanung sollen die hydraulischen Berechnungen und Vorplanung zur Rückhaltung im November/Dezember 2021 vorliegen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden könnte daran anschließend im Frühjahr 2022 erfolgen. Der Planungsstand des Vorentwurfes ist maßgeblich für die weitere Beratung und Beschluss des Umlegungsausschusses zum Wertkonzept des Plangebietes. Die Vermarktung des Wohngebietes ist für 2023/2024 geplant.

#### Bebauungsplan „Baumschulenweg-Ost“

Der Haupt- und Finanzausschuss beschloss am 25.06.2020 die Aufstellung des Planverfahrens und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden. Die Zustimmung der landesplanerischen Anfrage liegt der Stadt Lüdinghausen seit dem 24.09.2020 vor. Derzeit wird das städtebauliche

Konzept in Abstimmung mit dem/der derzeitigen Grundstückseigentümer\*in überarbeitet. Die weitere Zeitschiene ist derzeit nicht ableitbar.

#### Bebauungsplan „Leversumer Straße – Nord“

Im Anschluss an des Plangebiet „Leversumer Straße – Südwest“ soll das Wohngebiet „Leversumer Straße – Nord“ mit ca. 22 Wohngrundstücken und einer Kindertagesstätte entwickelt werden. Der Stadtrat fasste dazu am 10.10.2019 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zum Vorentwurf. Die landesplanerische Anfrage wurde mit Schreiben vom 24.09.2020 positiv von der Bezirksregierung beantwortet.

Mit der planungsrechtlichen Ausweisung der neuen städtischen Wohngrundstücke werden auch zwei weitere Privatgrundstücke überplant und Baurecht geschaffen. Die geführten Gespräche zwischen den Eigentümer\*innen und der Stadt konnten bisher keinen Konsens finden. Die weitere Zeitschiene ist derzeit nicht ableitbar.