



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 28.09.2021		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/430/2021		
Nr. 4 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 02.09.2021		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	28.09.2021		Vorberatung	
Stadtrat	07.10.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Eickholter Busch"

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur 24. Änderung des FNP und des Bebauungsplanes „Eickholter Busch“ zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zu folgen.
2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes zur 24. Änderung des FNP und des Bebauungsplanes „Eickholter Busch“ zu beschließen.

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 hält sich die Stadtverwaltung die langfristige Option einer späteren Erweiterung des Baugebiets in südlicher Richtung vor. 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 Einfamilien- und Doppelhäusern soll Wohneigentum geschaffen werden. In den Einzelgebäuden sind bis zu zwei Wohnungen zulässig. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen vorgesehen. Voraussichtlich können zwischen 31 bis 36 (Doppelhausbebauung) 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 eingegangenen Stellungnahme der Anwohner des Baugebietes „Kranichholz“, soll im Zuge der Bauphase eine temporäre Baustraße errichtet werden. Die Baustraße soll hinter der Einmündung Riedkamp von der Bundesstraße 235 aus beginnen, entlang des Hochwasser-Rückhaltebeckens verlaufen und im Nordwesten an das Neubaugebiet anschließen. Zur Errichtung der Baustraße sind Rodungsarbeiten notwendig (2 Bäume sowie Strauchwerk), die entsprechend ökologisch ausgeglichen werden.

Aufgrund der Lärmemissionen der nördlich gelegenen B 235 und der unmittelbar benachbarten Bahnstrecke Dortmund-Enschede ist die Errichtung eines 3,5 m hohen Lärmschutzwalles entlang der westlichen Grenze des Plangebietes notwendig. Durch die passive Schallschutzmaßnahme können die Orientierungswerte im Plangebiet weitestgehend eingehalten werden.

Die bestehende Geruchsbelastung durch die südlich angrenzende Hofstelle kann durch Einhausung oder Verlagerung der Mistplatte beseitigt werden. Der Eigentümer der Hofstelle erklärt sich hierzu bereit.

In Abweichung zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahren wird die Überplanung der Hofstelle nicht mehr für erforderlich gehalten, da der Bestand und die geplante weitere Entwicklung des Hofes auf Grundlage der planungsrechtlichen Regelungen zum Außenbereich nach § 35 BauGB ausreichend gegeben sind und somit kein Planungsanlass besteht.

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, wird die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat am 18.02.2020 beschlossen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 19.11.2020 bis einschließlich 21.12.2020 statt.

Aus der Öffentlichkeit gingen insbesondere Stellungnahme der Anwohner/innen des nördlichen angrenzenden Wohngebietes „Kranichholz“ ein, die zur Erschließung des neuen Baugebietes eine Baustraße forderten. Auf die Inhalte der Stellungnahme aus Öffentlichkeit und von den Behörden und TöB wird im Einzelnen in die anhängenden Abwägungstabellen des Bebauungsplanes „Eickholter Busch“ und der 24. Änderung des FNP verwiesen.

Verfahrensstand:

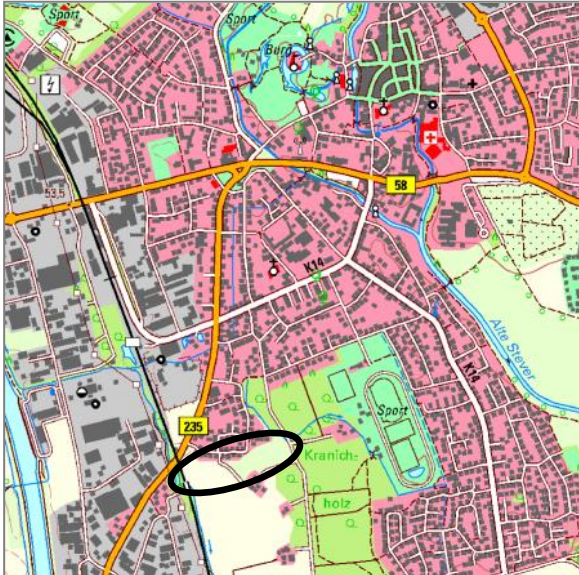
Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

Frühzeitige Unterrichtung
gem. §§ 3(1) u. 4 (1) BauGB

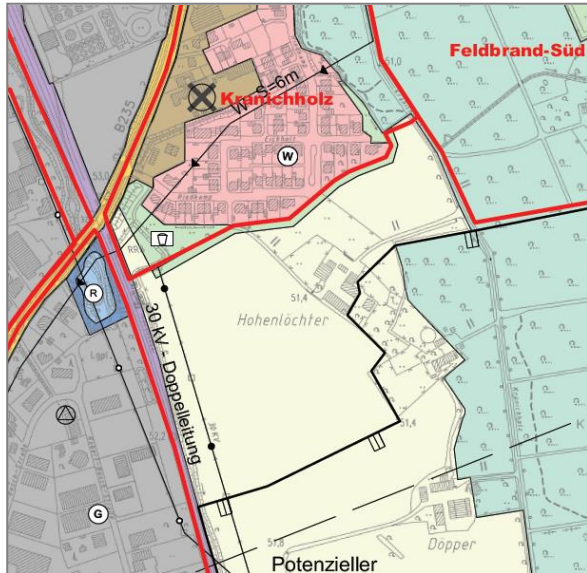
Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

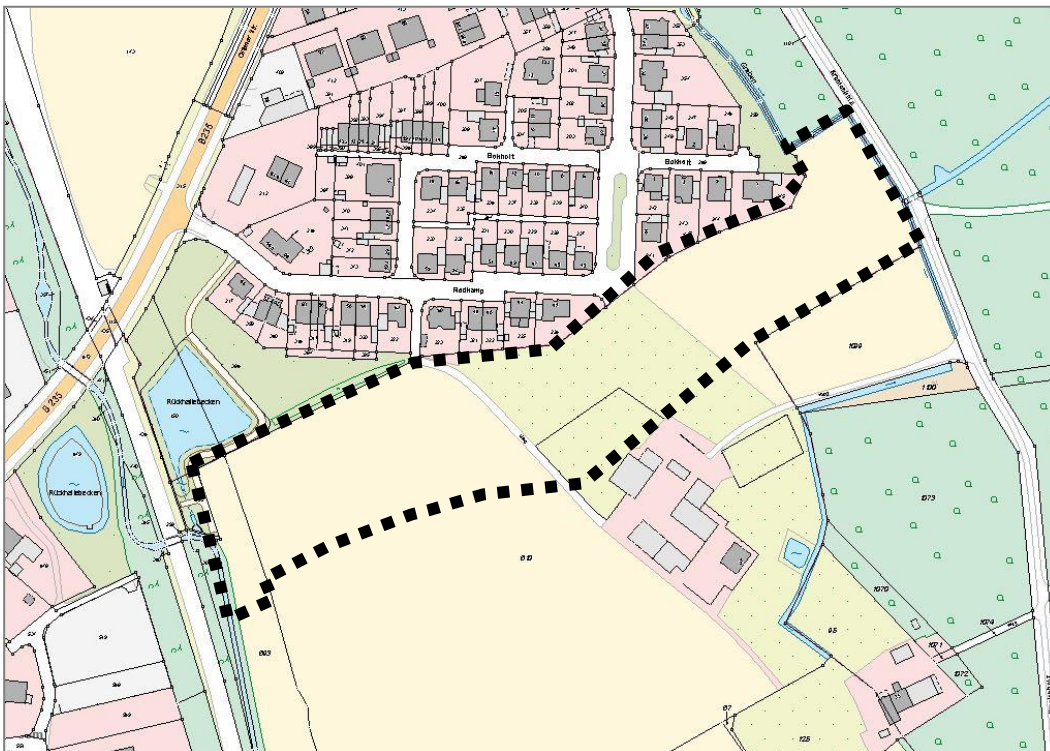
Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Ausschnitt FNP



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



IV. Anlagen:

- Planentwurf zur 24. Änderung des FNP
- Begründungsentwurf zur 24. Änderung des FNP

- Planentwurf des Bebauungsplanes „Eickholter Busch“
- Begründungsentwurf des Bebauungsplanes „Eickholter Busch“
- Gemeinsamer Umweltbericht des Fachbüros für Artenschutz, Stadt- und Landschaftsökologie Ecotone vom 06.09.2021
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 29.01.2021
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 25.08.2020, Bericht Nr. 4370.1/01
- Verkehrserzeugungsrechnung des Büros Brilon, Bondzio, Weiser GmbH vom 17.06.2020
- Geruchstechnische Untersuchung des Büros Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 08.09.2021, Bericht Nr. 4370.5/01