Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung **am 14.12.2021** Nr. 3 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/474/2021
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 22.11.2021
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	14.12.2021		Vorberatung	
Stadtrat	16.12.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Ascheberger Straße / Windmühlenberg"

I. Beschlussvorschlag:
Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplans „Ascheberger Straße / Windmühlenberg“ nach § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:
Als gewachsenes Wohnquartier zeigt sich der Standort „Ascheberger Straße / Windmühlenberg“ als räumlich großzügiges Wohnquartier mit weitläufigen und geschützt liegenden privaten Grün- und Gartenflächen. Mit einer ungebrochen hohen Nachfrage nach Bauplätzen und der damit verbundenen (Wohn)bautätigkeit in Lüdinghausen sind auch für das genannte Wohnquartier einzelne Bauanfragen an die Stadtverwaltung herangetragen worden.

Diese bezogen sich insbesondere auf die Errichtung von Wohngebäuden auf rückwärtiger Grundstücksfläche bzw. „in der zweiten Reihe“. Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Zuordnung des unbeplanten Quartiers zum Innenbereich nach § 34 BauGB und den Bestandgebäuden mit Vorbildwirkung in zweiter Reihe fehlt die Möglichkeit der aktiven Steuerung dieser Anfragen. Um diese städtebaulich sensiblen Vorhaben, die zu einer grundlegend neuen Prägung des Quartiers führen können, unter ein nachvollziehbares planerisches Ziel zu stellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der rund 3,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Blockbereiche zwischen der Ascheberger Straße und dem Windmühlenberg. Westlich bzw. östlich fungieren die Selmer Straße bzw. der Flörsel als Grenze.

Inhaltlich zielt der Bebauungsplan auf eine städtebaulich angemessene Bebauung der Grundstücke und auf die Schaffung einer verbindlichen und nachvollziehbaren Entscheidungsgrundlage, die an die Stelle der bisherigen Innenbereichssituation tritt. Um sich in einem ersten Schritt der „richtigen“ Planungsvariante anzunähern, wurde im November 2021 eine Anliegerversammlung durchgeführt. Hier wurden verschiedene Szenarien der Nachverdichtung und Erhalt der bisherigen Charakteristik für das Quartier aufgezeigt.

Im überwiegender Tenor der Teilnehmer*innen wurde die Schaffung zusätzlicher Baufelder in den Gartenbereichen kritisch gesehen. Um gleichzeitig auch Szenarien der Nachverdichtung weiter zu prüfen und zu einem differenzierten Meinungsbild zu gelangen, wird eine tiefergehende Einzelabfrage der Bauwünsche der Eigentümer durchgeführt, auf die sich die Konzeption der anzustrebenden städtebaulichen Planung unter anderem gründet. Hierdurch werden die Anlieger*innen im weiteren Verfahren in den Erarbeitungsprozess mit einbezogen und über die anstehenden Verfahrensschritte informiert.

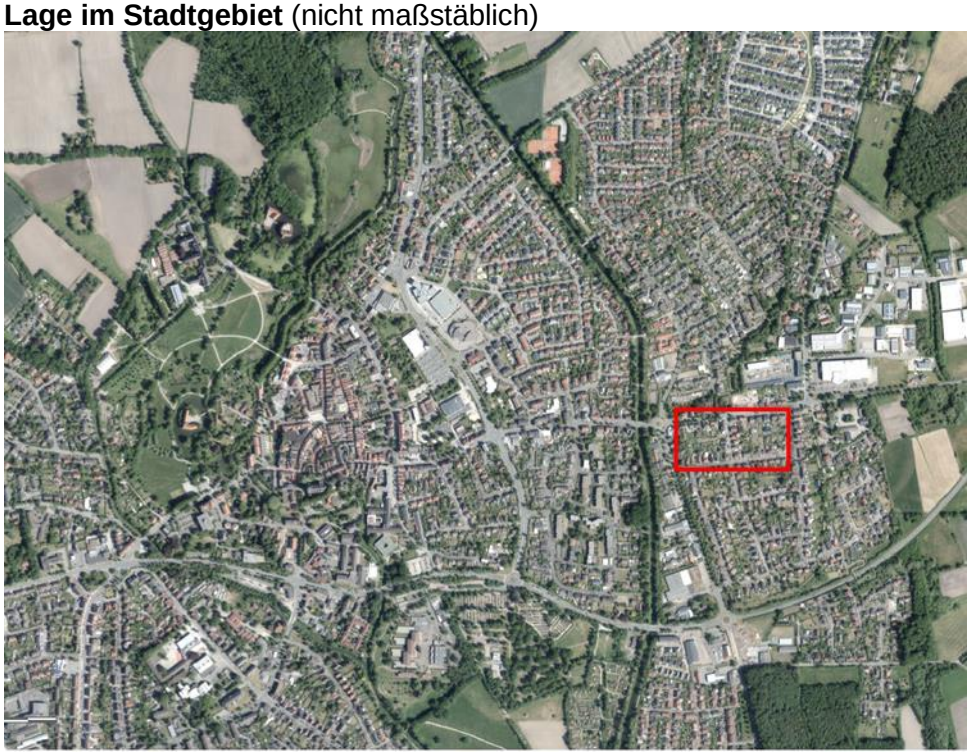
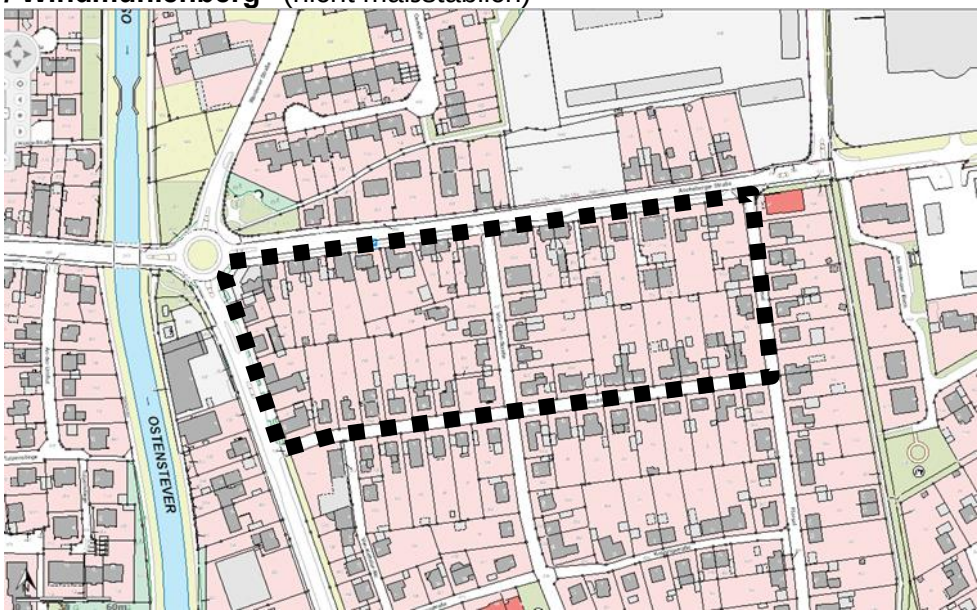
Die sich südlich anschließenden Blockbereiche entlang der Von-Galen-Straße werden bewusst nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Auch wenn an der Kolping-, Freiherr-vom-Stein- und Raesfeldstraße eine auf den ersten Blick ähnliche räumliche Konstellation vorliegt, besteht aufgrund der nicht vorhandenen bzw. formulierten Bauwünsche kein akuter Handlungsbedarf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Angebotsplan im Vollverfahren. Hierzu wird es eine zweistufige Beteiligungsphase der Öffentlichkeit und Behörden geben.

Verfahrensablauf:

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 (nicht maßstäblich)



Kataster mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ascheberger Straße / Windmühlenberg“ (nicht maßstäblich)