



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 14.12.2021 Nr. 2 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/468/2021		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 02.12.2021		
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 "Eickholter Busch", 24. Änderung des FNP

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 und zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu folgen.

2. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die 24. Änderung des FNP und den Bebauungsplan „Eickholter Busch“ inkl. der Begründungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Um weiterhin auf den hohen Nachfragedruck des Lüdinghauser Wohnungs- und Immobilienmarktes 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 die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt. Auch wäre hier die Unterbringung einer Kindertagesstätte vorstellbar. 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 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. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einhaltung von Geruchsgrenzen wird eine Festsetzung mit in dem Bebauungsplan aufgenommen, dass die betroffenen Grundstücke (drei) erst dann bebaut werden dürfen, wenn die Geruchsquelle beseitigt und die Grenzwerte eingehalten werden.

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 Bebauungsplan 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 und der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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. Hinsichtlich der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Geltungsbereich zum Vorentwurf um die angrenzende südliche Hofstelle verkleinert und der westliche Lärmschutz nach Süden verlängert. Darüber hinaus entschied sich die Stadt Lüdinghausen für die Einrichtung einer temporären Baustraße während der Erschließungs- und Baumaßnahmen. 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.

Die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit allen planrelevanten Unterlagen fand im Zeitraum vom 19.10.2021 bis einschließlich 22.11.2021 statt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden in diesem Zeitraum von Anlieger*innen des angrenzenden Wohngebietes „Kranichholz“ vorgebracht, die insbesondere Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Situation äußerten.

Aufgrund der Anregungen des Kreises Coesfeld wurde der Bebauungsplan um die Festsetzung zur geruchstechnischen Belastung angrenzend der südlichen Hofstelle und um den Hinweis zum artenschutzgerechten Umgang mit Beleuchtungsanlagen ergänzt. Hinsichtlich der neuen Festsetzung zur geruchstechnischen Belastung wurde der Kreis der Betroffenen erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt. Potenzielle Stellungnahme hierzu werden zur Sitzung mitgeteilt.

Zudem wird die Leitungs- und Funktionsfähigkeit der beiden Knotenpunkte B 235 / Riedkamp mit dem zusätzlichen planinduzierten Verkehr zum Satzungsbeschluss abschließend bestätigt.

Verfahrensstand:**IV. Anlagen:**

- Abwägungstabelle zur 24. Änderung des FNP
- Planzeichnung zur 24. Änderung des FNP
- Begründung zur 24. Änderung des FNP
- Abwägungstabelle zum Bebauungsplan „Eickholter Busch“
- Planzeichnung des Bebauungsplanes „Eickholter Busch“
- Begründung des Bebauungsplanes „Eickholter Busch“ mit EingriffsAusgleichsBilanzierung
- 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
- Geruchstechnische Untersuchung des Büros Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH vom 08.09.2021, Bericht Nr. 4370.5/01

