



<b>Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung</b> <b>am 03.02.2022</b> Nr. 11 der TO	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/501/2022			
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen			Datum: 12.01.2022
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	03.02.2022		Vorberatung	
Stadtrat	22.02.2022		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Hinterm Hagen - Hesselmanngraben"; 25. Änderung des FNPs**

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beschließt die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Planentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan „Hinterm Hagen – Hesselmanngraben“ und der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Um auf den weiterhin hohen Nachfragedruck auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt in Lüdinghausen zu reagieren, sollen neben der Erschließung von Nachverdichtungspotenzialen weitere neue Baugebiete am Stadtrand entwickelt werden.

Die Fläche nordöstlich des Baugebiet „Waterstraot“ und südwestlich des Hesselmanngrabens soll der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 4,6 ha und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. In einem Teilbereich befindet sich eine Kieferschonung. Bezüglich der Waldumwandlung wurde bereits vorab Kontakt mit der zuständigen Landesforstbehörde aufgenommen und von dort in Aussicht gestellt, dass bei der Umwandlung der Waldfläche von einem Ersatzerfordernis von 1:2 auszugehen sei.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, die charakteristischen Bebauungsdichten und -volumen aus dem benachbarten Baugebiet „Waterstraot“ aufzunehmen und fortzusetzen. Geplant ist die Ausweisung von rund 27 neuen Wohnbaugrundstücken mit Einfamilienhaus und Doppelhausbebauung. Im südlichen Teilbereich ist Geschosswohnungsbau vorgesehen, welcher die südwestlich angrenzende Bestandsbebauung in ihrer Dimensionierung und Geschossigkeit aufgreift. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine zentrale Sammelstraße- ausgehend der

Kreisstraße 14 Hinterm Hagen – und drei kurzen Stichwegen. Die neuen Baukörper gliedern sich in kleineren Quartieren um die Erschließungstische herum.

Die Siedlungsentwicklung schließt auf Höhe der Bestandsbebauung ab. Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist stattdessen die Verortung der benötigten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Zudem wird so die bisherige Abgrenzung zur freien Landschaft aufgenommen und fortgesetzt, um eine diffuse Ausuferung des Siedlungsraumes zu vermeiden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich heute als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für Wald dar. Die bestrebt 25. Änderung umfasst das Bebauungsplangebiet und soll abweichend von der heutigen Festsetzung (Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald) als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche ausgewiesen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinterm Hagen/Hesselmanngraben“ erfolgt im Vollverfahren inklusiver zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

Im Zeitraum vom 19.11.2020 bis einschließlich 21.11.2020 wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurfsunterlagen zur Bauleitplanung durchgeführt. Hinsichtlich der eingegangenen Stellungnahmen wird auf die im Anhang befindlichen Abwägungstabellen verwiesen.

Aufgrund der direkten Lage des Plangebietes zum Hesselmanngraben wurde die Thematik des Hochwasserschutzes in der Planerarbeitung intensiv geprüft und Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen des Gewässers erörtert. Im Ergebnis kann durch Erhöhung des Plangebietes der Hochwasserschutz gewährleistet werden. Die Anfüllung des Geländes ist aufgrund der vorliegenden Kanal- und Straßenausbauplanung ohnehin erforderlich. Um dem Gewässer ausreichend Raum zu geben, werden im Oberlauf Retentionsflächen innerhalb des Plangebietes geschaffen. Durch die Umsetzung der Planung sind daher weder negative Folgen für das Neubaugebiet noch für die Funktionsfähigkeit des Gewässers und sonstiger Anlieger zum Hesselmanngraben zu erwarten.

Auf Grundlage der letzten Detailplanung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überarbeitet das Umweltweltbüro Ecoton derzeit den Umweltbericht, welcher vollständig zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung nachgereicht wird. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung I und II sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit Umsetzung der Planung zu erwarten. Auswirkungen auf planungsrelevante Fledermausarten und die Nachtigall können durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden. So wurden bereits durch die Anbringung von Fledermauskästen im angrenzenden Klosterpark im März 2021 Ersatzquartiere geschaffen.

Ein Verlust von Brutplätzen für einzelne Individuen sogenannter Allerweltsarten, wie zum Beispiel der Amsel, kann nicht ausgeschlossen werden. Dabei besteht aber keine Gefährdung der Bestände, da alternative Brutplätze zahlreich in anderen Gebieten vorhanden sind. Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten werden keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ausgelöst.

Durch die Umsetzung der Planung werden heute überwiegend landwirtschaftliche Flächen zu etwa 50 % der wohnbaulichen Nutzung zugeführt und ein Eingriff in Natur und Haushalt ausgelöst. Auf der übrigen Planfläche findet im Gegenzug eine ökologische Flächenaufwertung durch Anpflanzungsgebote und Ersatzaufforstung statt. In der ökologischen Bilanz kann daher eine rechnerische Aufwertung von 15.735 Ökopunkten erzielt werden.

Der Begründungsentwürfe zum Bebauungsplan „Hinterm Hagen – Hesselmanngraben“ und der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nachgereicht.

**Verfahrensstand:****IV. Anlagen:**

- Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfes zur 25. Änderung des FNPs
- Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Hinterm Hagen - Hesselmanngraben“
- Planentwurf zur 25. Änderung des FNPs
- Begründungsentwurf zur 25. Änderung des FNPs
- Planentwurf des Bebauungsplanes „Hinterm Hagen - Hesselmanngraben“
- Begründungsentwurf des Bebauungsplanes „Hinterm Hagen - Hesselmanngraben“
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Bebauungsplanes „Hinterm Hagen – Hesselmanngraben“ vom 12.01.2022
- Artenschutzrechtliche Prüfung I vom 08.03.2021 und Artenschutzrechtliche Prüfung II vom 24.09.2021

**Lage im Stadtgebiet**  
(unmaßstäblich)



**Luftbild**  
(unmaßstäblich)



**Kataster mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes sowie geplanter Nutzungsaufteilen (unmaßstäblich)**

