



Stadtrat am 07.04.2022		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/530/2022		
Nr. 3 der TO				
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 21.03.2022
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	05.04.2022		Vorberatung	
Stadtrat	07.04.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Aufstellung Bebauungsplan "Schillerstraße"

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt, den Bebauungsplan „Schillerstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2. Die Planunterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind im Auftrag des Investors durch ein externes Planungsbüro zu erarbeiten und der Verwaltung vorzulegen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Stadt Lüdinghausen verzeichnete in den letzten Jahren stetig steigende Einwohnerzahlen. Um diese positive Entwicklung künftig weiter aufrecht erhalten zu können und den Bedarf an Wohngrundstücken decken zu können forciert die Stadt die Entwicklung neuer Wohnbaugebiete. Im Bereich des Siedlungsbereiches „Hüwel“ können hierfür bereits als Bauerwartungsland ausgewiesene Flächen im Flächennutzungsplan genutzt werden. Der Eigentümer der Flächen plant, die bisher als Gartenbauflächen „Rewald“ und landwirtschaftlich genutzten Flächen, der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Das entwickelte Planungskonzept greift die Kleinteiligkeit der Bestandbebauung an der Droste-Hülshoff-Straße sowie dem Hermann-Löns-Weg auf. Im Nordwesten des Plangebietes sollen vorrangig Doppelhäuser entstehen. Für den nordöstlichen Bereich östlich der Erschließungsstraße wird die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern auf entsprechend größeren Grundstücken vorgesehen. Der südlich der Schillerstraße gelegene Teilbereich des Plangebietes soll künftig überwiegend durch insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser sowie weitere

Doppelhäuser geprägt werden. Die Wohnungen im Bereich der Geschossbauten sollen teilweise dem Programm der öffentlichen Wohnraumförderung zugeführt werden. Insgesamt kann so Wohnraum für ein breites Spektrum der Bevölkerung angeboten und eine verträglich soziale Durchmischung im Quartier erzeugt werden.

Eine ca. 10.000 qm große öffentlich zugängliche Grünfläche im Nordosten sowie eine ca. 2.000 qm große öffentlich zugängliche Grünfläche im Südosten des Plangebietes sollen als Frei- und Grünflächen im Quartier dienen. Die als Grünflächen vorgesehenen Bereiche sollen gegenüber der Bestandssituation in ihrer freiräumlichen sowie stadtökologischen Funktion aufgewertet werden und jeweils Raum für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens schaffen. Die konkrete Ausgestaltung der Grünflächen soll im weiteren Verfahren entwickelt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Gerhardt-Hauptmann-Straße bzw. die Droste-Hülshoff-Straße ausgehend der B 235 (Seppenrader Straße) ist über ein Verkehrsgutachten im weiteren Verfahren zu prüfen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt. Dieser Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren und unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB ist zu gewährleisten, dass die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht den Schwellenwert von 10.000 m² überschreitet. Hierzu wird die zulässige überbaubare Grundfläche auf den Einfamilienhausgrundstücken auf 0,3 begrenzt. Um die planungsrechtlichen Festsetzungen an die Bestandsituation vor Ort anpassen zu können, überlagert der Aufstellungsbereich teilweise den Bebauungsplan „Schillerstraße-Süd“. Die südliche Abgrenzung zwischen der zukünftigen Wohngebietsnutzung und den bestehenden gewerblich genutzten Flächen wird entsprechend den Grundstückszuschnitten angepasst. Hierdurch kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden und planungsrechtlich unnutzbare Restflächen – Gartenbaubetrieb – vermieden werden. Neue Baufelder im Sinne der gewerblichen Nutzung werden hierdurch nicht begünstigt, sodass die Zielsetzung der Neuausweisung von Wohngebietsflächen gemäß § 13b BauGB gewahrt bleibt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB sind die Verfahrensvorschriften nach § 13 BauGB anzuwenden. Hiernach kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Kann-Vorschrift soll hier kein Gebrauch gemacht werden, um die Bevölkerung und Behörden frühzeitig in die Planung einzubinden.

Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange von Biotop und Artenschutz werden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung aufgenommen und im Planverfahren entsprechend berücksichtigt.

Verfahrensstand:



