Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

STADTLÜDINGHAUSEN

Sitzungsvorlage

Stadtrat **am 07.04.2022** Nr. 4 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/531/2022
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 22.03.2022
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:
Bebauungsplan "Hinterm Hagen/Hesselmanngraben"; 25. Änderung des FNPs

I. Beschlussvorschlag:
1. Der Rat beschließt, den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zur 25. Änderung des FNP und des Bebauungsplanes „Hinterm Hagen-Hesselmanngraben“ 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 Rat beschließt die 25. Änderung des FNP und den Bebauungsplan „Hinterm Hagen-Hesselmanngraben“ inkl. der Begründungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

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 Baugebietes „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 Kiefernschonung. 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 20 neuen Wohnbaugrundstücken mit Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung. Im südlichen Teilbereich sind sechs Mehrfamilienhausgrundstücke vorgesehen, welche die südwestlich angrenzende Bestandsbebauung in ihrer Dimensionierung und

Geschossigkeit aufgreifen. Die städtebauliche Dichte nimmt vom Gebietsauftakt ausgehend der Straße „Hinterm Hagen“ zum Ortsrand ab. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine zentrale Ringerschließungsstraße sowie einen kurzen Stichweg mit Wendeanlage, um welchen sich 4 Geschosswohnungsbauten als Quartier gruppieren.
Die Siedlungsentwicklung schließt auf Höhe der Bestandsbebauung nach Nordwesten ab. Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist 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.

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.

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. Für die Nachtigall kann ein Ersatzhabitat in Form einer anzupflanzenden Heckenstruktur im Norden des Plangebietes bereitgestellt werden.

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 Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich heute als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Fläche für Wald dar. Die bestrebte 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“ erfolgte mit Ratsbeschluss vom 18.02.2020 im Vollverfahren inklusiver zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

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.
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.
Hinsichtlich der eingegangenen Stellungnahmen wird auf die im Anhang befindlichen Abwägungstabellen verwiesen.

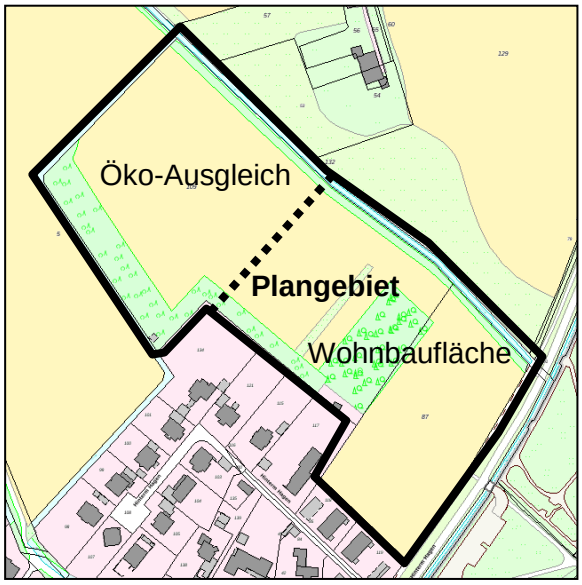
Verfahrensstand:

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)

Luftbild
(unmaßstäblich)

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



IV. Anlagen:

- Abwägungstabelle zu den Beteiligungsverfahren zur 25. Änderung des FNPs
- Abwägungstabelle zu den Beteiligungsverfahren des Bebauungsplanes „Hinterm Hagen-Hesselmanngraben“
- Planwerk der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Begründung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Planwerk zum Bebauungsplan „Hinterm Hagen-Hesselmanngraben“
- Begründung zum Bebauungsplan „Hinterm Hagen-Hesselmanngraben“
- Gemeinsamer Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hinterm Hagen-Hesselmanngraben“ und der 25. Änderung des FNPs