



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 20.04.2023		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/687/2023		
Nr. 5 der TO				
Dez. I		FB 3: Planen und Bauen		Datum: 22.03.2023
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II
				Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung		20.04.2023		Entscheidung
Bemerkungen:				

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Schillerstraße"

hier: Beschlussfassung zur Frühzeitigen Beteiligung

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Schillerstraße“ durchzuführen.

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. Eines der maßgeblichen Flächenpotenziale für die Erstentwicklung eines neuen Wohnquartiers findet sich dabei am Hüwel. Als räumlicher Lückenschluss zwischen den bestehenden Wohnlagen entlang des Hüwels und dem Dortmund-Ems-Kanals als natürliche Grenze einer flächigen Erweiterung werden die Flächen östlich des Hermann-Löns-Wegs und der Droste-Hülshoff-Straße im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen geführt. Mit dem Erwerb der bisher landwirtschaftlich bzw. durch einen Gartenbaubetrieb genutzten Flächen durch einen privaten Investor im Jahr 2014 wurde die konzeptionelle und planungsrechtliche Entwicklung des rund 4,3 ha großen Areals zum Wohnquartier „Schillerstraße“ initiiert.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans durch ein externes Büro in Abstimmung mit der Stadtverwaltung erarbeitet. Neben dem bisher unbeplanten Bereich nördlich der Schillerstraße bezieht die Neuplanung auch einen Teilbereich des bisher geltenden Bebauungsplans „Schillerstraße Süd“ mit ein und nimmt hier Festsetzungen zur Umsetzung einer Wohnentwicklung vor.

Das städtebauliche Konzept 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 Mehrfamilienhäuser sowie weitere Doppelhäuser geprägt werden.

Mit Blick auf den Übergang des damit erweiterten Siedlungsraums zum Dortmund-Ems-Kanal und dessen freiräumlich-ökologische Bedeutung wechselt das Konzept im östlichen Verlauf von Bebauung zu Grünflächen, um die generelle räumliche Dichte der Gesamtsiedlung „Hüwel“ nicht über Gebühr zu erhöhen. Gleichzeitig ist das Freihalten dieser rund 12.000 m² (die rund 25% des Geltungsbereichs stellen) auch der Umsetzung eines angemessenen Starkregen- bzw. Hochwasserschutzes geschuldet, sodass die Belange der Wasserwirtschaft nachhaltig in das Planungskonzept integriert werden können.

Neben den Fachplanungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets wurde vor allem die verkehrliche Erschließung des Quartiers gutachterlich untersucht. In der Untersuchung verschiedener Varianten zeigte sich dabei, dass die angedachten Konzepte zur Verkehrsführung im weiteren Verfahren vertiefend betrachtet und mit den zuständigen Fachpartnern (u. a. Straßen.NRW) weiter abgestimmt werden müssen. Dies erfolgt im Zuge des nun startenden Beteiligungsverfahrens.

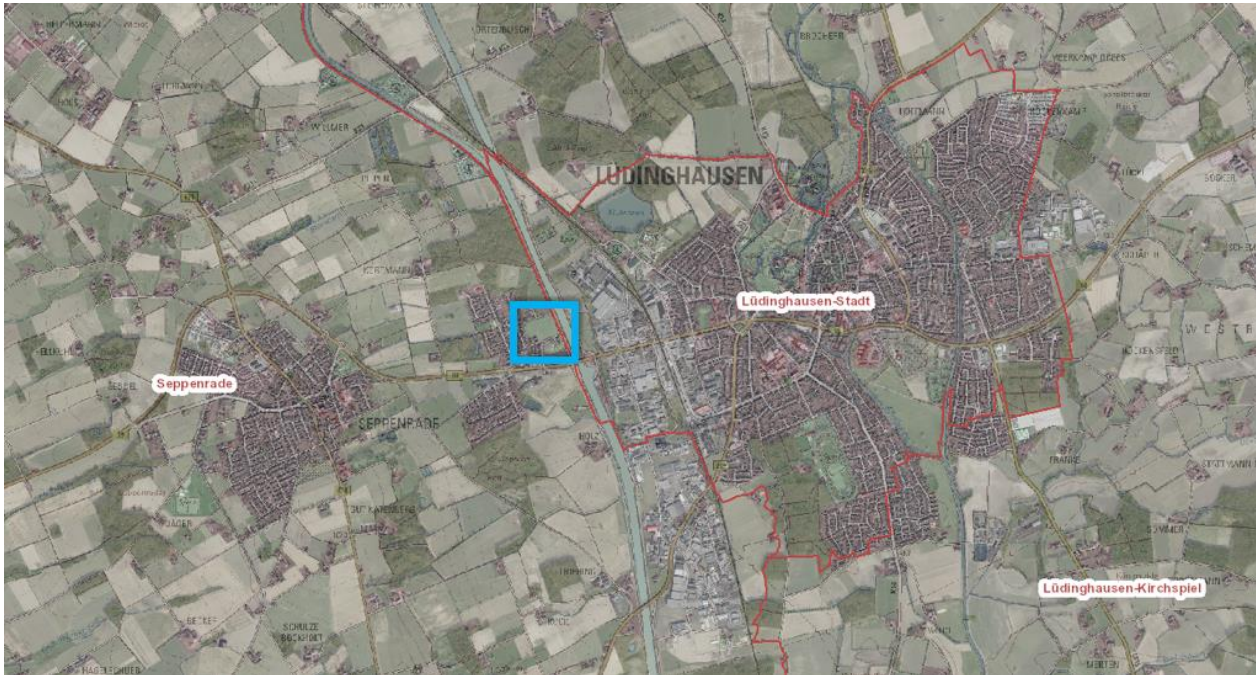
Über die gutachterliche Begleitung des Vorhabens hinaus wurden im bisherigen Arbeitsprozess umfangreiche Festsetzungen zur „Gründach- und PV-Pflicht“ in den Bebauungsplan aufgenommen, um mit der Quartiersentwicklung einen Beitrag zu Ökologie und Klimaschutz zu leisten. Auch sollen die Wohnungen im Bereich der Geschossbauten anteilig dem Programm der öffentlichen Wohnraumförderung zugeführt werden, um gezielt Angebote auch für Einkommensschwache Haushalte zu generieren und eine verträglich soziale Durchmischung im Quartier zu erzeugen. Hierfür wird eine begleitende Regelung in einem städtebaulichen Vertrag angestrebt.

Mit den bereits erreichten Klärungen zeigt sich ein grundsätzliches tragfähiges Konzept für die Entwicklung der Flächen als Wohnquartier. Daher soll für den Bebauungsplan „Schillerstraße“ nun die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen und durchgeführt werden. Aufgrund des Umfangs des Projekts und dem daraus resultierenden Abstimmungsbedarf ist die frühzeitige Beteiligung trotz des gewählten beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB vorgesehen.

Verfahrensstand:



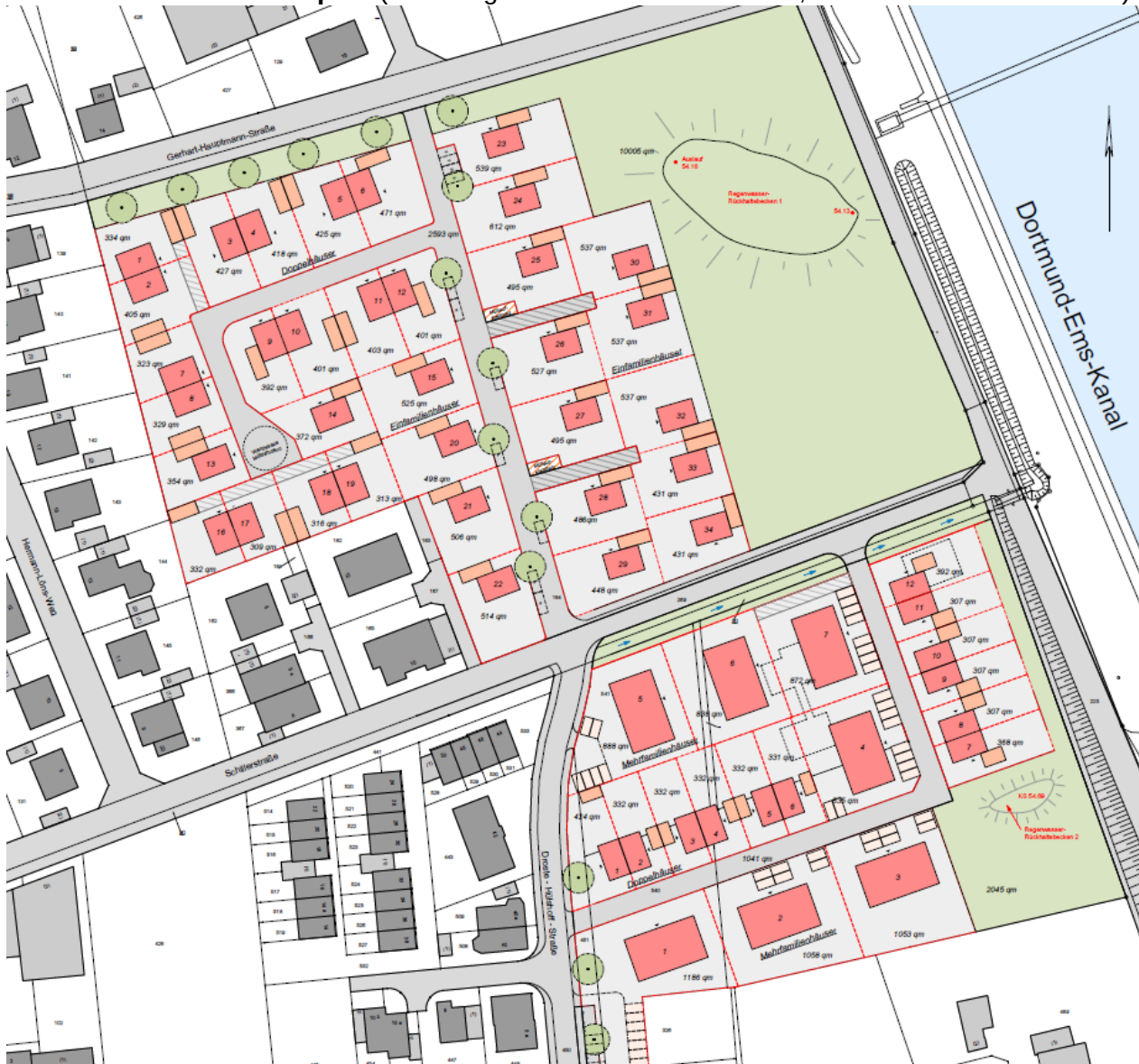
Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Kataster mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des B-Planes (unmaßstäblich)



Städtebaulicher Rahmenplan (Wrocklage und Partner Architekten, Dülmen – Stand 12 / 2012)



V. Anlagen:

- Vorentwurf Bebauungsplan „Schillerstraße“
- Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan „Schillerstraße“
- Städtebaulicher Entwurf (Wrocklage und Partner Architekten, Dülmen – Stand 12 / 2012)
- Vorabzug räumliche Darstellung „Immissionsberechnung: Gewerbelärm mit Erweiterung GE“ (Peutz Consult, Düsseldorf – Stand 31.10.2022)
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Schillerstraße“ an der B 58 Seppenrader Straße in Lüdinghausen (NTS Ingenieurgesellschaft, Münster - Stand 11.08.2022 – nur digital hinterlegt)
- Fachbeitrag Entwässerung – Auszug Hochwasser (ISO Ingenieurbüro, Marl – Stand 27.03.2023 – nur digital hinterlegt)