Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung **am 29.08.2023** Nr. 6 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/730/2023
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 26.07.2023

FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	29.08.2023		Vorberatung	
Stadtrat	26.09.2023		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Baumschulenweg-Ost"; 28. Änderung des FNPs
hier: Empfehlung zum Aufstellungsbeschluss und zur frühzeitigen Beteiligung

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Baumschulenweg-Ost“ sowie der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sind im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit der Aufgabe der ehemaligen Baumschule Hülsbusch wurde eine Neuentwicklung des ca. 8 ha großen Areals in integrierter östlicher Stadtrandlage als Wohnquartier forciert. Die Stadt Lüdinghausen konnte zu diesem Zweck einen maßgeblichen Teil der Flächen gemeinsam mit einem privaten Investor erwerben. Die Grundlage für den Ankauf bzw. die Aufteilung des zukünftigen Quartiers zwischen Stadt und Investor bildet dabei der städtebauliche Rahmenplan, der im Auftrag des Investors durch Kresings Architektur Münster erarbeitet wurde (siehe Anhang).

Dieser Rahmenplan gibt zugleich das städtebauliche Ziel für die nun erforderliche Bauleitplanung vor, mit der ein entsprechendes Planungsrecht für die bisher zum Außenbereich gem. § 35 BauGB

zählenden Flächen geschaffen werden soll. Auf dieser Grundlage sollen die bereits im Jahr 2020 gefassten Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan sowie die 28. Änderung des FNP im Parallelverfahren erneuert werden, da diese noch auf abweichenden Planungen beruhen.

Der nunmehr gültige Rahmenplan sieht eine Aufteilung des Wohnquartiers in vier Abschnitte vor, die durch zwei Ringstraßen vom Baumschulenweg aus erschlossen werden.

- Der nördliche Teil in städtischem Flächeneigentum wird durch einen Kern aus freistehenden Einfamilienhäusern genutzt, die durch einen deutlichen Anteil an Mehrfamilienhäusern ergänzt werden. Um der Lage am Ortsrand Rechnung zu tragen, gruppieren sich die großvolumigen Baukörper überwiegend zum bestehenden Siedlungsraum bzw. Straßennetz, während mit den privaten Gärten im Osten in den Landschaftsraum übergeleitet wird. Eine zentrale Grünachse im Ost-West-verlauf lockert die Struktur des Quartiers auf. Zudem speist sich der erhöhte Anteil an geplanten MFH aus einer stetig hohen Nachfrage nach hochwertigen Miet- oder Eigentumswohnungen für bestimmte Personenkreise, deren Wohnbedürfnisse sich nicht durch freistehende Einzelhäuser decken lassen.

- Der „Mittelteil“ der Fläche ist im Rahmenplan nicht für eine prioritäre Entwicklung vorgesehen, da die dort befindliche Hofstelle der ehem. Baumschule weiter genutzt wird. Dennoch wird die Liegenschaft mit Blick auf den mittelfristigen Umsetzungszeitraum eines Bebauungsplans von etwa 10 oder mehr Jahren ebenfalls überplant, um die Belange der Bauleitplanung und Erschließungskonzeption vollständig ermitteln zu können und konzeptionell „zu Ende zu denken“. Als klassischer Angebotsplan geht mit der Schaffung von Planungsrecht keine Pflicht zur Umsetzung einher. Städtebaulich wird für die Fläche eine logische Fortsetzung der Bebauungsmuster der umliegenden Bereiche angestrebt. Für die Anbindung des Areals an das Erschließungsnetz sind derzeit noch verschiedene Optionen in der Überlegung.
- Die nördliche Hälfte des südlichen Teils in städtischem Eigentum bildet die Fortsetzung der im Norden beschriebenen Mischung aus Ein und Mehrfamilienhäusern.

- Das südliche Viertel des Areals wird durch einen privaten Investor entwickelt. Die bisher aufgelockerte Bebauung durch Einfamilienhäuser weicht hier einer kleinteiligeren Anlage von Reihenhäusern bzw. Hausgruppen, die das Angebot an Wohntypen im Quartier mit kleineren Grundflächen abrunden. Im Verlauf der freiräulichen Achse finden sich hier die Außenflächen der geplanten Kindertagesstätte.

- Darüber hinaus wurde im Ankauf bzw. im Entwurf eine schmale Fläche für den Ausbau des Baumschulenwegs vorgehalten, dessen Querschnitt mit Ausbau der anliegenden Nutzungen erweitert werden soll.

Im Zuge der bisher geführten Gespräche zur Vorbereitung des Ankaufs wurde mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag vorverhandelt, der neben den üblichen Fragestellungen des Baus der Erschließungsanlagen und der Planungskosten auch die private Errichtung der Kindertagesstätte, eine verbindliche Quote geförderter Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern sowie die Erstellung eines begleitenden energetischen Konzepts regelt.

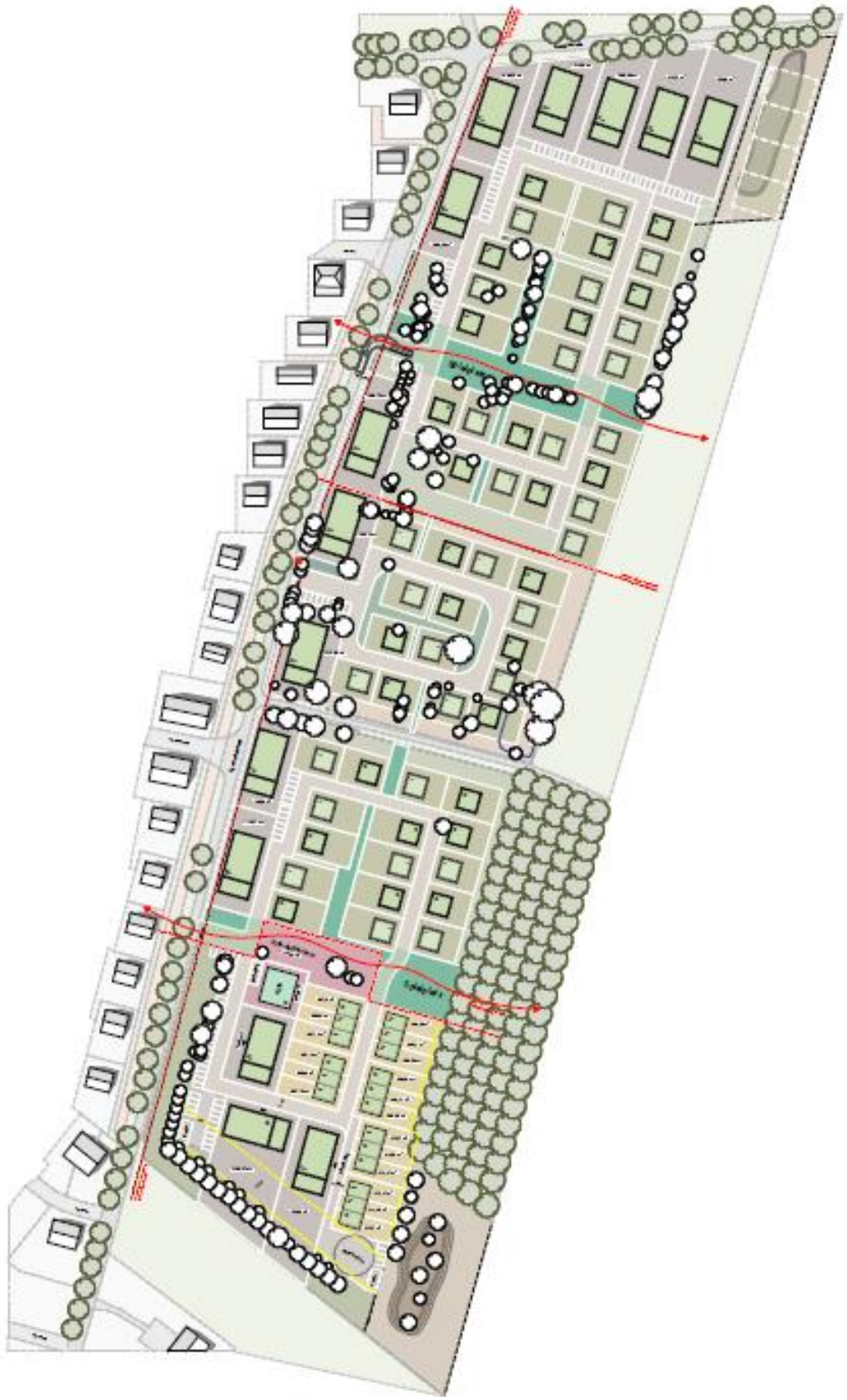
Mit den nun vorliegenden Eigentumsverhältnissen besteht der für die Realisierung der Planung erforderliche Zugriff auf die Flächen, sodass die Bauleitplanung mit der Zielvorstellung des Rahmenplans vorangetrieben werden soll. In diesem Sinne soll der Aufstellungsbeschluss als gemeinsame Verabredung auf das vorgestellte Konzept aktualisiert werden.

Verfahrensstand:

Lage im Stadtgebiet

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Rahmenplan „Baumschulenweg“ (Kresings Architektur Münster)



V. Anlagen:

- Rahmenplan „Baumschulenweg“ (Kresings Architekten Münster)