

Stadt Lüdinghausen
FB 3 Planen und Bauen
z.Hd. Hr. Otto
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Ascheberger Straße – Windmühlenberg“

Sehr geehrter Hr. Otto,

wie letzte Woche besprochen übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Ascheberger Straße – Windmühlenberg“. Vielen Dank, dass Sie uns noch diese Möglichkeit gegeben haben!

Wir beziehen uns im Folgenden jeweils auf die entsprechenden Kapitel bzw. Abschnitte, so dass eine direkte Zuordnung gegeben ist.

Zu 2. Städtebauliches Konzept

hier 3. Absatz (...) Daher wird ein Baufeld festgesetzt, das jeweils den gesamten Blockbereich umfasst.

Stellungnahme: Aus unserer Sicht ist hier eine Flexibilität nicht zielführend und daher zu vermeiden. Aus unserer Sicht muss insbesondere die Häuserflucht gewahrt werden. Maximal darf im Bereich WA5 das Gebäude nur so weit nach hinten aus der bestehenden Häuserflucht versetzt werden, dass für das Gebäude Parkplätze geschaffen werden können. Ein weiteres Zurückversetzen des Gebäudes schafft zusätzliche Unruhe im Wohngebiet. Im „Hinterland“ sollte ebenfalls eine einheitliche „Baulinie“ geschaffen werden, in der festgelegt wird, dass Gebäude entweder am vorderen Teil des Grundstücks oder am hinteren Teil des Grundstücks einheitlich gebaut werden.

Hier letzter Absatz:

(...) Mit Blick auf die Nutzung (...) freie Berufe aufnimmt.

Stellungnahme: aus unserer Sicht muss grundsätzlich vermieden werden, dass ergänzende Nutzung erlaubt wird, die Publikumsverkehr oder Lieferverkehr weitere Lärmbelästigung für

die übrigen Anwohner mitsichtbringt. Reine ThinkTanks oder Consulting-Agenturen z.B. wären vorstellbar, sofern hier kein Publikumsverkehr auftritt.

Zu 3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Hier 3.2.1 Grundflächenzahl.

(...) für die Hauptanlagen eine GRZ von 0,4 fest.

Stellungnahme: Eine GRZ von 0,4 ist ein vergleichbarer Wert, der so weit ok ist. Allerdings führt eine Erhöhung um 50% aufgrund der Stichwege dieses ad absurdum. Aus unserer Sicht ist ein negatives Beispiel dafür die Ascheberger Str. 25 und 25a.: 0,4 wird dort nicht annähernd erreicht! Es ist uns bewusst, dass eine Zufahrt ermöglicht werden muss. Allerdings ist der Flächenbedarf im Sinne der Biodiversität derart groß, dass aus unserer Sicht die 2. Reihe Bebauung zu hinterfragen ist!

Hier 3.2.2. Geschossigkeit

(...). Im gesamten Geltungsbereich der Bau von zwei Vollgeschossen (...)

Stellungnahme: zwei Vollgeschosse ist aus unserer Sicht abzulehnen. Ein Vorschlag wären 1,5-geschossige Bauweise. Hier dient als abschreckendes Beispiel das gerade entstehende Gebäude im Hinterland zu Hausnummer 11 a. Auch dieses wird mit 2 Vollgeschossen gebaut, aber zusätzlich einem versetzten 3. Geschoss (was auf uns wie ein „Bautrick“ wirkt, so dass dadurch ein massiver Baukörper entsteht, der die Umgebung hier förmlich erdrückt (ich habe ein aktuelles Bild dieses Gebäudes aus unserer Nachbarschaft eingefügt)

Hier 3.2.3. Maximale Höhe baulicher Anlagen

(...) Im Innenbereich dürfen Gebäude eine Höhe von insgesamt rund 7,5m (...) erreichen, (...)

Stellungnahme: Das oben aufgeführte negative Beispiel (Ascheberger Str. 11a) entspricht aus unserer Sicht diesen 7,5m. Das ist nicht akzeptabel, das Wohngebiet wird durch diese Gebäude massiv beeinträchtigt, wenn nicht sogar zerstört. Unserem oben genannten Vorschlag folgend ein Gebäude auf max. 1,5-geschossige Bauweise zu begrenzen, würden wir hier eine maximale Bauhöhe von 5,5 inklusive Dach als angemessen und akzeptabel ansehen.

Hier 3.4.3 Ruhender Verkehr

(...) wesentliche Bedarf an Stellplätzen (...)

Stellungnahme: Aus unserer Sicht muss pro Wohneinheit 2 Stellplätze eingeplant und nachgewiesen werden. Der Nachweis von nur einem Stellplatz entspricht aus unserer Sicht nicht mehr den tatsächlichen Anforderungen der heutigen Lebensumstände. Beispielhaft sei das Gebäude Ascheberger Straße 2a genannt. Das Gebäude verfügt über 2 Wohneinheiten, die in Summe aktuell 4 Parkplätze benötigen. Da auf der Straßen Seite keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind, stehen die KFZ entweder auf dem Grünstreifen, oder aber auf den öffentlichen Einstellflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Mit der Hinterlandbebauung würde sich die Parksituation noch weiter verschärfen. Bereits heute ist oftmals kein Parkplatz in der Nähe unseres Hauses verfügbar.

Zu 5. Sonstige Planungsbelange

(...) von einer Einhaltung der Grenzwerte (...) kann ausgegangen werden.

Stellungnahme: Aus unserer Sicht ist diese Annahme nicht zutreffen. Mehrfach gab es bereits Vor-Ort-Termine die die Verkehrssituation und den Verkehrslärm an der Ascheberger Straße betrachtet haben. Auch wenn weitere Maßnahmen durch die Stadt Lüdinghausen im Bereich der Ascheberger Straße angekündigt sind, so ist eine gutachterliche Ermittlung der Lärmimmissionen durchaus angezeigt.

Allgemein möchten wir hier nochmal hinterlegen, dass wir eine Hinterlandbebauung ablehnen und nicht unterstützen. Wir vermissen in dem Entwurf des BPL auch, dass der Bereich Selmer Straße bis Von-Galen-Straße von der Hinterlandbebauung ausgenommen wird. In der Anwohnerversammlung haben u.a. auch Sie diese Möglichkeit auch bestätigt, und die anwesenden Anwohner haben diese Zweiteilung des Bebauungsplans auch sehr positiv aufgenommen. Diese Möglichkeit wurde aber leider nicht berücksichtigt. Wir bitten sie dieses nochmal zu prüfen!

Für Rückfragen zu unserer Stellungnahme und für weitere Gespräche stehen wir sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Einwender B