



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 23.04.2024 Nr. 5 der TO Dez. I FB 3: Stadtentwicklung		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/838/2024		
		Datum: 26.03.2024		
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	23.04.2024		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

1. Änderung Bebauungsplan "Nottengartenweg-Süd" (Astrid-Lindgren-Schule) - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nottengartenweg-Süd“.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit der Verlagerung der Astrid-Lindgren-Schule und dem erfolgten Abriss der Bestandsgebäude steht das rund 0,75 ha große Areal am Nottengartenweg für eine bauliche Neuentwicklung zur Verfügung.

Mit der steigenden Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau zählt es zu den aktuellen Aufgaben der Lüdinghauser Stadtentwicklung sowie der Wohnungsmarktpolitik, einen marktgerechten Zubau an Wohnungen zu forcieren. Mit dem Rückbau des Areals der ehemaligen Astrid-Lindgren-Schule steht nun eine Fläche zur Verfügung, die sowohl eine ausreichende Größe als auch die passende integrierte Lage in Innenstadtnähe mit sich bringt, um die Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers zielgerichtet umsetzen zu können. In Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld als Flächeneigentümer wurde daher ein Rahmenplan (Scholz Architekten 08/22) für die Neuentwicklung des Areals als Wohnquartier mit Mehrfamilienhausbebauung konzipiert, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt (siehe auch Vorlage FB 3/591/2022).

Im nun vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von sieben Mehrfamilienhäusern geschaffen. Zentrale Aufgabe der Festsetzungen ist unter anderem die Sicherstellung einer verträglichen Kubatur der entstehenden Gebäude, die sich in Form und Höhe an den umliegenden Bestandsquartieren orientieren sollen. Gleichwohl weist die im Bebauungsplan angestrebte Bebauung eine gewisse Dichte der Flächenausnutzung auf, die – neben den wohnungspolitischen Zielsetzungen – vor allem aus der Lagegunst der innenstadtnahen Fläche resultiert.

Im Detail wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bis drei begrenzt, um die Kubatur und städtebauliche Dichte, die mit Mehrfamilienhäusern assoziiert werden, verträglich auszugestalten. Ein mögliches drittes Vollgeschoss wird dabei maximal als Dachgeschoss realisiert und fungiert eher als rechnerische Komponente zur Umsetzung einer ausreichenden Wohnfläche unter den Schrägdächern. Die dargestellte Höhenstaffelung (Zwei Geschosse plus Schrägdach) wird nochmals durch die zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit festgesetzten Satteldächern von max. 11,5 m (First) reguliert. Mit diesen Festsetzungen ist ein maßstabswahrendes Einfügen in die umliegenden Strukturen bei gleichzeitiger Umsetzbarkeit einer deutlichen Zahl an Wohneinheiten gegeben.

Zur vollständigen Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, dass die Stellplatzanlagen der Wohngebäude kompakt auf den im Rahmenplan definierten Flächen errichtet werden. Flächen für Garagen sowie Carports und Stellplätze wurden daher einzeln festgesetzt.

In nördlicher Grenzlage mit dem Nottengartenweg ist gemäß des Rahmenplans eine Kindertagesstätte vorgesehen, die in der Festsetzungstechnik des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet dargestellt wird.

Um mögliche Problemstellen in der verkehrlichen Anbindung des Quartiers zu identifizieren, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (nts ingenieure / Münster). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die errechneten ca. 260 zusätzlichen Fahrten je Tag (inkl. KiTa) zu keiner wahrnehmbaren Verschlechterung der Leistungsfähigkeit der Knoten oder Querschnitte führen. Die innere Erschließung des Quartiers wird durch eine Quartiersstraße im Nord-Süd-Verlauf realisiert, die alle geplanten Baufelder erschließt.

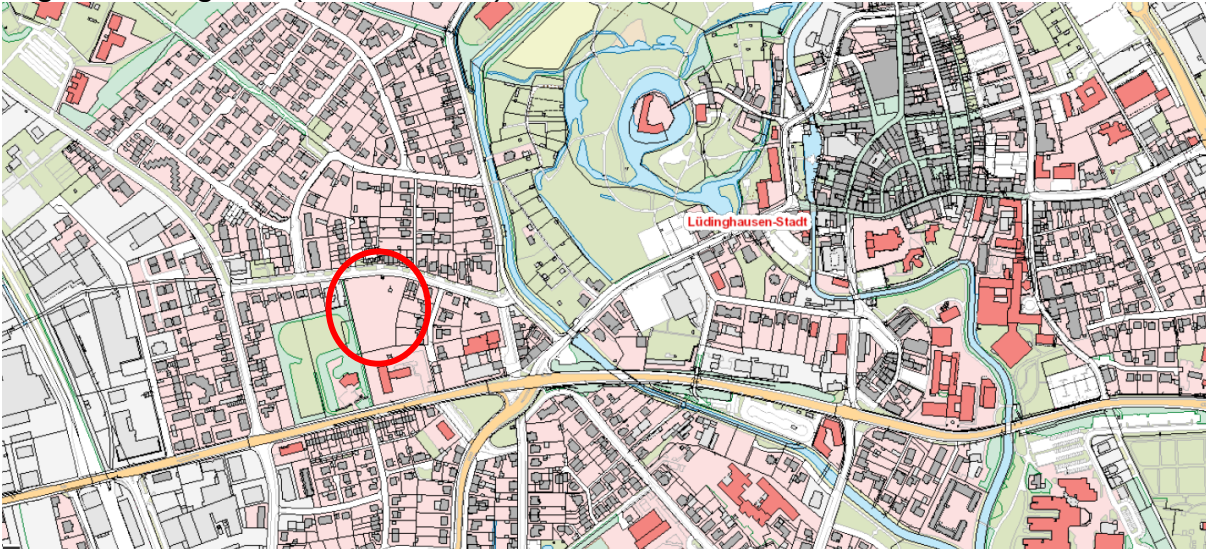
Weitergehende vertragliche Regelungen zum Bau der Erschließungsanlagen oder zum umzusetzenden Anteil des geförderten Wohnungsbaus werden derzeit mit dem Kreis als Grundstückseigentümer verhandelt und im weiteren Verfahren vorgelegt.

Trotz der Durchführung der Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3(1) und 4 (1) durchgeführt. Hierdurch soll vor allem eine umfassende Beteiligung der Anlieger erreicht werden. Mit dem nun vorliegenden Stand der Planungen kann dieser Verfahrensschritt angegangen werden.

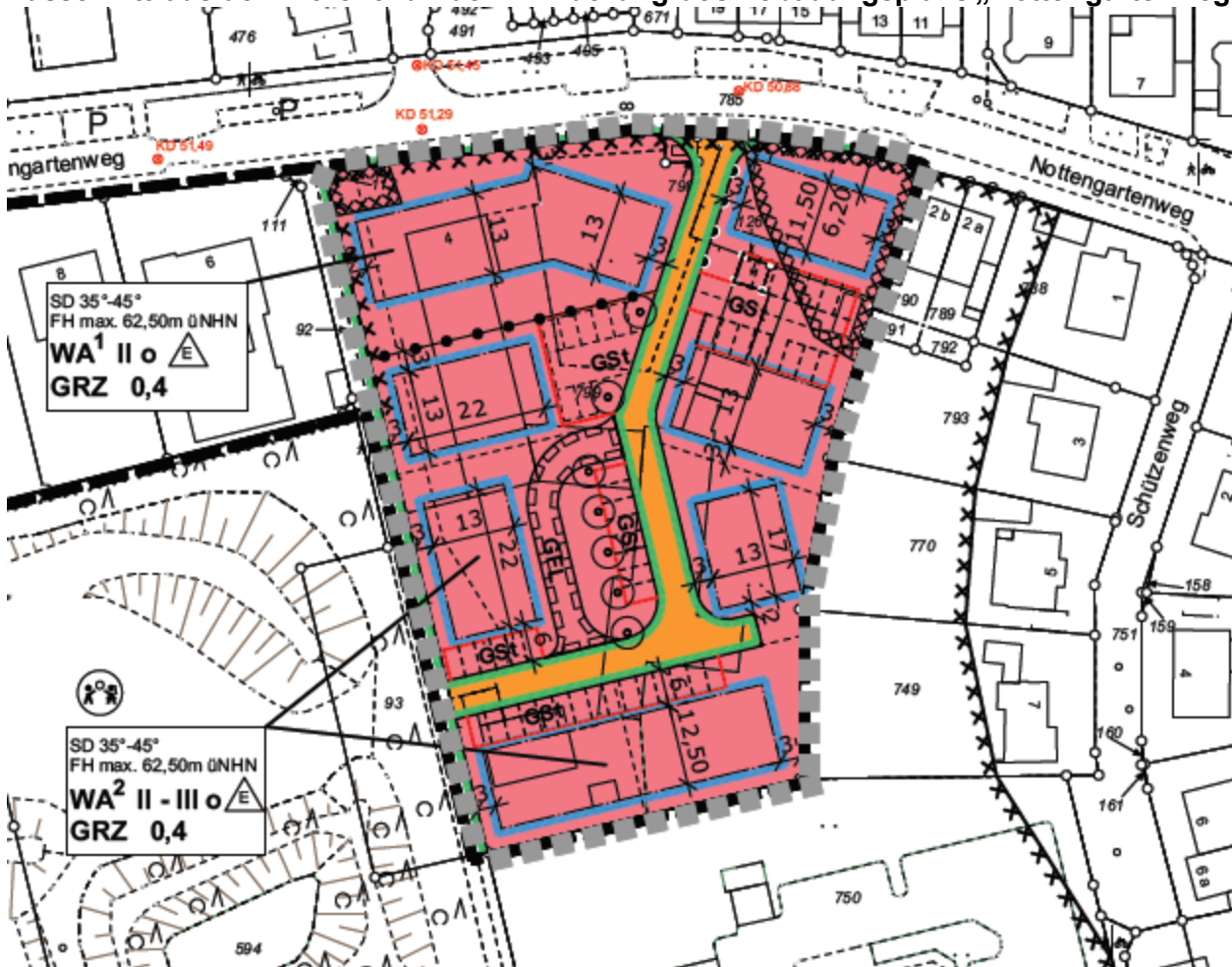
Verfahrensstand:



Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Ausschnitt aus dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nottengartenweg-Süd“



Ausschnitt des städtebaulichen Rahmenplans (Scholz Architekten, Stand 08/22)



V. Anlagen:

- Planvorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nottengartenweg-Süd“
- Begründungsvorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Nottengartenweg-Süd“
- Verkehrsuntersuchung „Entwicklung des Baugebiets „Nottengartenweg-Süd“ in Lüdinghausen (nts Ingenieure / Münster, Stand 23.01.2024) – nur digital hinterlegt