



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 14.08.2007		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/632/2007	
Nr. 1 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	09.07.2007
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	14.08.2007		Vorberatung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

5. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtfeld"

I. Beschlussvorschlag:

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zur o.g. Bebauungsplan-Änderung ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 21.6.2007 in der Zeit vom 2.7. bis einschließlich 2.8.2007 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 28.6.2007 beteiligt.

Falls noch weitere Stellungnahmen nach Versand der Sitzungsvorlage eingehen, so werden diese als Tischvorlage nachgereicht.

Die vorgebrachten Argumente sind im folgenden in verkürzter Form zusammengefasst. Um den Fehler zu vermeiden, dass eine tendenziöse Reduzierung erfolgt sein könnte, wird ausdrücklich auf die umfangreichen Ausführungen der Eingabeführer verwiesen, die dieser Vorlage beiliegen.

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 26.7.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Kreis Coesfeld – Fachdienst Oberflächengewässer – regt an, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie alle Öffnungen zu tieferliegenden Räumen (Lichtschächte,	Nach Rücksprache mit dem Fachdienst ist die Anregung als vorsorglicher Hinweis, nicht als Auflage gemeint. Das Grundstück ist nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, die 50cm-

<p>Treppenabgänge) 50cm über der maßgebenden Wasserspiegellage eines 100jährigen Hochwasserereignisses der Stever zu errichten.</p> <p>Die Untere Landschaftsbehörde erklärt, dass im weiteren Verfahren geeignete Ausgleichsmaßnahmen für das ermittelte Kompensationsdefizit festzusetzen sind.</p>	<p>Regelung wird den Bau-Interessierten vorsorglich mit auf den Weg gegeben. Der Anregung wird gefolgt, der Hinweis in die Planzeichnung mit aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
--	--

a) Eingabeführer A, Schreiben vom 28.7.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Eingabeführer bemängeln unter mehreren Oberpunkten (1., 2., 3.1, 3.2), warum die Grünfläche des Baugebietes „Stadtfeld“ nicht bereits bei Erstellung des Bebauungsplanes „Stadtfeld II“ aufgehoben und als Bauland festgesetzt wurde, so hätten klare Verhältnisse geschaffen werden können, statt der heutigen Unsicherheit bezüglich der Nutzung.</p> <p>In einer privaten Bilanz führen die Eingabeführer auf, dass für sie künftig der direkte Austritt auf die Grünfläche, zum Steverseitenweg und zum Wendehammer der Maximilian-Kolbe-Straße entfalle.</p> <p>Der Schutz vor Auto- und Motorradverkehr direkt hinter dem Garten werde entfallen.</p> <p>Der Ausblick vom Garten ins Grüne entfalle und werde möglicherweise durch eine Garage / einen Carport verbaut.</p> <p>Ein Refugium für Singvögel und Kleintiere werde entfallen.</p> <p>Im Gegenzug müsse künftig seltener überwachsener Bewuchs sowie Müll auf der</p>	<p>Die im Schreiben aufgeführte Kritik wird als Anregung verstanden, von der Planung Abstand zu nehmen.</p> <p>Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, der Änderungen unterliegt. Es handelt sich hier um ein Nachverdichten im Bestand, wie es ansonsten auch an anderen Stellen des Stadtgebietes erfolgt, wenn Private ihre vormals großzügigen Gartenflächen nachträglich für eine Bebauung mobilisieren. Soweit nicht erhebliche Beeinträchtigungen für Nachbarn oder sonstige Konflikte zu erwarten sind, unterstützt die Stadt Lüdinghausen auch solch private Vorhaben. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der direkte Austritt vom Grundstück rückwärtig auf die Grünfläche bzw. zum Wendehammer ist kein gesichertes Gut, das unveränderlich verankert ist. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen an zusätzlichen Autos und Motorrädern wird sich beim festgesetzten einen Einfamilienhaus (ggfs. mit Einliegerwohnung) in sehr engen Grenzen halten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Grundstückszufahrt bzw. eine Garage / ein Carport benachbart zu einem Garten ist eine Situation, die – zumutbar – für viele Grundstücke vergleichbar besteht. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Bestandsaufnahme sowie die Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde bestätigen, dass die Grünfläche nur eine mittlere ökologische Wertigkeit besitzt, die durch die umgebende anthropogene Überformung eingeschränkt ist. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Fläche beseitigt werden.</p> <p>Die ungewöhnliche Art der Grundstückszuwegung sei ein Resultat der inkonsequenten Planung.</p> <p>Es liege kein allgemeiner Bedarf an Baugrundstücken vor, dieser werde in den stadtnahen Baugebieten Paterkamp Südost, Stadtfeld und Kranichholz gedeckt.</p> <p>Vereinzelte Anfragen von Wohnbau-Interessenten, die in bestehenden Wohngebieten bauen wollten, könnten auch bspw. auf zwei etwa 1.000qm großen Grundstücken im Stadtfeld II befriedigt werden.</p> <p>Sofern es sich um ein spezielles Interesse eines bestimmten Interessenten handele, würde mit der Umwandlung der Grünfläche nicht mehr das allgemeine Interesse gegen Einzelinteressen durchgesetzt werden, sondern die Interessen einer Gruppe von Grundstücksanliegern einem Einzelinteresse nachgeordnet werden.</p> <p>Die Grünfläche sei zwar klein, ihr Wert steige aber dadurch, dass der größte Teil des ehemaligen Gartenlandes überbaut worden ist. Sie könne das Bild des Baugebietes positiv variieren.</p> <p>Die Fläche könne als Versickerungsfläche gute Dienste bei Starkregen leisten.</p> <p>Da drei der vier Anlieger gerade erst ihre Bauphase hinter sich haben, sei der finanzielle Spielraum für einen Ankauf als private Grünfläche begrenzt.</p> <p>Die Null-Variante (Verzicht auf eine Umwandlung) sei die günstigste Lösung. Falls sie ausscheide, seien präventive Maßnahmen zugunsten der Anlieger gegen den Zu- und Abfahrtslärm zu treffen.</p>	<p>Der Grundstücks-zuschnitt ist für die Zufahrt an einer südlichen Engstelle immerhin noch 3,9 m breit. Es gibt oftmals Hinterliegergrundstücke, die ebenfalls mit dieser Breite als Zufahrt – und das auf längerer Strecke – auskommen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Stadt melden sich immer wieder auch Interessierte, die kein Grundstück in Neubaugebieten suchen, sondern eine – möglichst innenstadt-, versorgungs- und gemeinbedarfsnahe – Baulücke in bestehenden Quartieren wünschen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Sollte sich die o.g. Nachfrage als nicht existent bzw. gedeckt herausstellen, würde das Grundstück auch nicht bebaut, so dass die von den Anliegern befürchteten Nachteile ohnehin nicht einträten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es liegt kein spezielles Interesse / keine spezielle Nachfrage eines bestimmten Interessenten vor. Die Planänderung wird allgemeingültig und nicht mit Zielrichtung eines Einzelnen vorgenommen Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>(s.o.) Die Bestandsaufnahme sowie die Einschätzung der Unteren Landschaftsbehörde bestätigen, dass die Grünfläche nur eine mittlere ökologische Wertigkeit besitzt, die durch die umgebende anthropogene Überformung eingeschränkt ist. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vorhandenen Niederschlagsbeseitigungsanlagen (u.a. die zentrale Versickerungsmulde) sind auf die in den Baugebieten „Stadtfeld“ und „Stadtfeld“ zulässigen Versiegelungen hin berechnet und ausreichend dimensioniert. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist städtebauliches Ziel, die Fläche für eine Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist nicht gerechtfertigt, für den durch ein Einfamilienhaus entstehenden Verkehrslärm Gegenmaßnahmen wie bspw. ein Wall oder eine Lärmschutzwand errichten zu müssen. Entsprechend müssten zwischen allen Wohngrundstücken jeweils entsprechende</p>
--	---

	Lärmschutzwände o.ä. errichtet werden, da insbesondere bei Grundstücken in Ecklagen immer wieder diese Konstellation Garten / Grundstückszufahrt auftaucht. Der Anregung wird nicht gefolgt.
--	--

a) Eingabeführer B, Schreiben vom 29.7.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Eingabeführer stellen aufgrund der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Ortsbildes und des Wohnwertes sowie des Hochwasserschutzes den Antrag, auf die Weiterführung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ zu verzichten, die Ausweisung als „öffentliche Grünfläche“ solle dauerhaft beibehalten werden.</p> <p>Hauptmotivation zum Kauf des Grundstücks für einen erheblichen Preis sei die Randlage an der Stever mit der Grünfläche als Puffer sowie dem Blick auf naturbelassenes Grün gewesen. Diese Entscheidung sei im Hinblick auf eine Auskunft des Planungsamtes Mitte 2002 getroffen worden, dass eine Veränderung der Grünfläche überhaupt nicht zu erwarten sei, die Überplanung sei bei Aufstellung des „Stadtfeld II“ zwar überlegt, aber verworfen worden. Nur 1-2 Jahre nach Bezug des Hauses würde diese Linie verlassen. Wäre dieses eher bekannt gewesen, hätten die Eingabeführer – auch bei Wegfall des Aufpreises für die Randlage – das Grundstück mit Sicherheit nicht erworben.</p> <p>Ein Gutachterbüro habe die Wertminderung des Grundstücks der Eingabeführer mit 23.000 Euro beziffert. Dies solle in der Abwägung zumindest berücksichtigt werden.</p> <p>Die Aufstellung von Bebauungsplänen sei an die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gebunden. Läge dieses Erfordernis vor, bestehe keine Befugnis zur Planung. Die von Seiten der Stadt benannte Nachverdichtung sei jedoch nur eine vorgeschobene Begründung, dies gehe aus einem persönlichen Gespräch mit dem Bürgermeister hervor, ebenso aus der HFA-</p>	<p>Der Antrag wird aufgrund der im folgenden zu den einzelnen Punkten gemachten Ausführungen zurückgewiesen.</p> <p>Die im Schreiben aufgeführte Kritik wird als Anregung verstanden, von der Planung Abstand zu nehmen.</p> <p>Ein dauerhafter Fortbestand ist nicht zugesichert worden, da die Planungshoheit nicht alleinig im Rathaus ausgeübt wird, sondern den gewählten Vertretern Spielraum für städtebauliche Entwicklung verbleiben muss.</p> <p>Es hat auch nicht die vorgeworfene Täuschung stattgefunden. Das Grundstück ist nicht von der Stadt verkauft worden, sie hätte nicht einmal einen Vorteil davon gehabt, zunächst bewusst die Grünfläche als Bonus ins Feld zu führen, um sie nachher in Bauland umzuwandeln.</p> <p>Zudem hat es keinen Aufpreis für die Randlage an der Grünfläche gegeben. Die Vermarktung des privaten Anbieters war in ihren Preisen gestaffelt nach Steverlage (die hier nicht vorliegt), Mehrfamilienhausgrundstücke und Einfamilienhausgrundstücke. Der dortige Streifen hatte eine einheitliche Preisgestaltung – unabhängig, ob rückwärtig eine Grünfläche oder weitere Wohnbaugrundstücke angrenzen.</p> <p>Ein Vertrauensschutz auf vermeintlich unveränderbare Lagegunst besteht nicht. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Wertminderung – inwieweit sie in dieser Höhe begründet ist sei dahingestellt – wird in der Abwägung berücksichtigt, führt jedoch nicht zu einem anderen Abwägungsergebnis.</p> <p>Die Nachverdichtung ist ein ernstgemeintes Anliegen, das insbesondere durch die günstige stadträumliche Lage zum Zentrum, zu Versorgungs- und Gemeinbedarfs-einrichtungen unterstrichen wird. Der Gesetzgeber unterstützt dieses stadtentwicklungspolitische Ziel ausdrücklich. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Sitzung vom 24.1.2006 und der Ratssitzung vom 2.3.2006. In einem Vor-Ort-Termin mit Politikern hätten diese erst auf Nachfrage die Innenbereichsverdichtung als weiteren Grund genannt. Daher seien die Verkaufserlöse einzige Motivation für die Bebauungsplanänderung, was nach einem BVerwG-Urteil von 1969 nicht statthaft sei.

Auch die vorgeschobene Innenbereichsverdichtung sei unverhältnismäßig. Im Paterkamp sowie im Baugebiet Kastanienholz West stünden noch reichlich städtische Grundstücke zur Verfügung, die noch mehrere Jahre ausreichen. Insofern sei die Aufgabe einer wertvollen Grünfläche für ein Baugrundstück nicht verhältnismäßig, die Inanspruchnahme von Freiraum (es handele sich dort ohnehin meist um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen) werde kaum nennenswert vermieden.

Die betroffene Grünfläche liege angrenzend an die das Baugebiet Stadtfeld II durchziehende Entwässerungsmulde, die als HQ100-Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Die HQ100-Berechnungen seien vor dem Hintergrund immer häufigerer Starkregenereignisse in Frage zu stellen. Mit der Grünfläche entfele ein weiterer Hochwasserpuffer, Hochwässer würden als nächstes das Grundstück der Eingabeführer überfluten.

Die Grünfläche sei im z.T. massiv bebauten, mit nur wenigen Grünflächen versehenen Baugebiet wichtig als gestalterisches Element für den Wohnwert und das Ortsbild. Es handele sich hier um ein natürliches Biotop. Da der ersatzweise stattfindende Ausgleich im Aussenbereich gepflanzt werde, würden Ortsbild und Wohnwert durch das Verschwinden der innerstädtischen Grünfläche leiden.

Die angesprochenen Potentiale sind in ihrer Nähe zum Zentrum Lüdinghausens nicht vergleichbar – insbesondere nicht die in Seppenrade gelegenen. Es besteht Bedarf nach Baugrundstücken unterschiedlicher Lage, Zuschnitts und Größe. Hinsichtlich der Gegenüberstellung ökologischer Wertigkeiten wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Abteilung Tiefbau erklärt folgendes:

Die Versickerungsmulde in Richtung Stever ist keine HQ 100 Überschwemmungsgebietsfläche. Diese Flächen sind durch Rückstauverschlüsse von der Stever getrennt und können somit nur durch Niederschlagswasser der Straßenfläche eingestaut werden. Sollten weitere größere Niederschlagsereignisse auftreten, wird das Straßenwasser bei einem höheren Wasserstand als in der Stever durch die Verschlussklappen gedrückt. Auch das Rückstauvolumen dieser Grünfläche ist so klein, dass dieser im Hochwasserschutz keine puffernde Bedeutung zukommt. Diese Fläche ist auch nicht bei der Berechnung dieses Wohngebietes aus Rückstaufläche eingerechnet worden.

Inwieweit die angrenzenden Grundstücke durch Ihre Höhenlage von einem noch größeren Abflussereignis betroffen sind kann nur durch weiterreichende Untersuchungen geklärt werden.

Nach den Hochwasserereignissen aus dem Jahr 1998 wurden die HQ100 Höhen durch die Fachbehörde schon angepasst. Diese Werte sind bei der Berechnung der Muldenversickerung berücksichtigt worden.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Auch wenn nicht alle umliegenden Grundstücke durchweg durchgrünt sind – bei einigen findet sich stattliche Bebauung im Garten – handelt es sich beim Umfeld der umzuwandelnden Grünfläche durchweg um Einfamilien- oder Doppelhäuser. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum die Grünfläche dauerhaft als optisch verlängerter Garten vorgehalten werden muss.

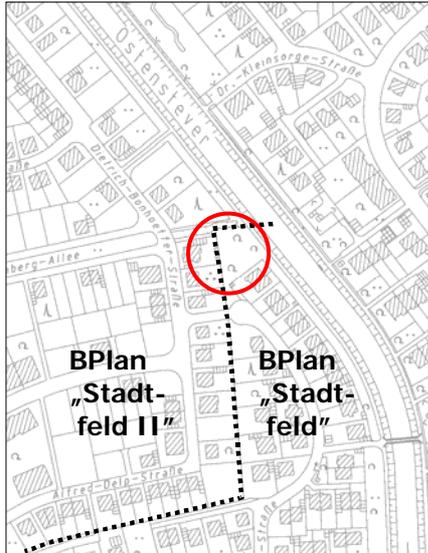
Der Anregung wird nicht gefolgt.

<p>Die Grünfläche habe einen hohen ökologischen Wert im Biotopverbund mit den Ufergehölzen der Stever. Sie biete vielen Vögeln (wie bspw. Specht, Pirol) und auch Fledermäusen Brut- oder Nahrungsmöglichkeit. Die Fläche sei nicht allein nach ihrem aktuellen Bestand zu bewerten, sondern auch nach ihrem Entwicklungspotential. Der Verweis auf Rückzugs- und Ersatzlebensräume seien nicht seriös, da die Stever nur ein künstlich angelegtes, fast schnurgerades Gewässer mit nur schmalen Uferstreifen sei. Die seltenen größeren begleitenden Grünflächen seien daher wichtige Trittsteinbiotope. Störungen von der benachbarten Wohnbebauung seien nicht gravierend, da viele Tierarten an die Nähe von Menschen angepasst seien. Die ökologische Bedeutung sei somit anders zu gewichten und ggfs. gutachterlich zu untersuchen.</p>	<p>Der ökologische Wert wird sowohl nach verwaltungseigener Auffassung, als auch nach Rücksprache mit der Fachbehörde ULB (die diesbezüglich in ihrer Stellungnahme keine Bedenken erhoben hat) als deutlich geringer eingeschätzt, als dies die Eingabeführer tun. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Faktisch habe die Fläche Waldeigenschaft, nach Auskunft eines Fachbüros sei sie typisches Element der Münsterländer Parklandschaft. Der Verlust des entsprechend hochwertigen Schutzgutes sei dem Zugewinn einer nur kleinen Baufläche gegenüberzustellen.</p>	<p>Die Fläche ist nicht als Wald zu beurteilen. Eine Beeinträchtigung der typischen Münsterländer Parklandschaft lässt sich durch Bereitstellung eines 925qm großen Wohngrundstückes inmitten bebauten Umfeldes nicht nachvollziehen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Die Fläche biete kleineren Kindern naturnahe Spielmöglichkeiten, für die Kinderspielplätze keinen Ersatz bieten könnten.</p>	<p>Die Stadt Lüdinghausen zeichnet sich durch ihren hohen Anteil an Grünflächen aus. Naturnahe Spielmöglichkeiten bleiben an anderen Stellen der Stadt erhalten. Insbesondere im Spielplatzkonzept der Stadt ist Wert auf naturnahe Erziehung gelegt. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Der trichterförmige Zufahrtsbereich von der Maximilian-Kolbe-Straße werde für das jährliche Wendehammerfest genutzt, wozu es keine Ausweichmöglichkeiten gebe.</p>	<p>Der trichterförmige Zufahrtsbereich umfasst eine Fläche von etwa 110qm. Die jährlich einmal stattfindende – sicherlich begrüßenswerte – private Nutzung unterliegt in der Abwägung dem städtebaulichen Ziel, die Fläche zu einem Baugrundstück umzuwandeln. Eine planungsrechtliche Sicherung zugleich beider Nutzungen ist nicht möglich. Eventuell ist es zukünftig in persönlicher Absprache mit einem dortigen Eigentümer möglich, die Nutzung der dann privaten Fläche als Teil der Gesamt-Veranstaltungsfläche aufrecht zu erhalten. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>All diese Belange mögen in ihrer Gesamtheit berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Anregung ist gefolgt, die Punkte gehen in die Gesamtabwägung ein, führen jedoch zu keinem geänderten Abwägungsergebnis.</p>

Der Sachverhalt ist bereits mehrere Male Inhalt der Beratungen in APS, HFA und Rat gewesen (vgl. u.a. Vorlagen Nr. FB3/318/2006 zum TOP 4 des APS vom 21.2.2006).

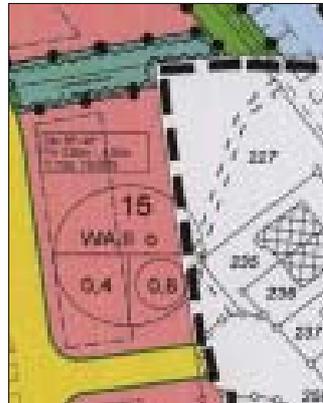
Die öffentliche Grünfläche an der Schnittstelle der Baugebiete "Stadtfeld" und "Stadtfeld II" soll teilweise zu einem Wohnbaugrundstück überplant werden (vgl. Planausschnitt). Soweit man den östlichen steverseitenweg-begleitenden Grünstreifen wie auch die nördliche Versickerungsfläche geradlinig verlängert, verbleibt eine ca. 925 m² Fläche, die nach dem nun vorliegenden Vorentwurf in „Reines Wohngebiet“ umgewandelt werden soll.

Übersichtsplan (nicht maßstäblich)



Bebauungsplan-Auszüge der bislang rechtsverbindlichen Fassung (nicht maßstäblich)

„Stadt-feld II“



„Stadt-feld“



Änderungsbereich

Auszug Entwurf 5. BPlan-Änderung „Stadt-feld“ (nicht maßstäblich)

