

EINGABEFÜHRER

A

59348 Lüdinghausen,
28.7. 2007

Stellungnahme wurde
am 30.7.07
persönlich vorgelesen

An die
Stadt Lüdinghausen
Herrn Bürgermeister
Richard Borgmann
Borg 2
59348 Lüdinghausen

JK

Betr.: 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“
Bezug: Amtsblatt der Stadt Lüdinghausen vom 25. 6. 2007 sowie
Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“
- Fassung für das Verfahren gem. § 3(1)/§ 4(1) BauGB (im folgenden
kurz „Begründung“ genannt

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Rahmen des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes
„Stadtfeld“ überreiche ich hierdurch meine Anregungen und Bedenken.

59348 Lüdinghausen

Anregungen und Bedenken zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“

Betr.: 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“

Bezug: Amtsblatt der Stadt Lüdinghausen vom 25. 6. 2007 sowie

Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“

- Fassung für das Verfahren gem. § 3(1)/§ 4(1) BauGB (im folgenden kurz „Begründung“ genannt)

1. Begründung der Änderung des Bebauungsplanes

Die Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ erfolgt in Ziffer 4.1 durch Herleitung aus dem GEP (Teilabschnitt Münsterland) und dem Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen.

Außerdem wird die Änderung in Ziffer 1 mit der ortsangemessenen Nachverdichtung begründet und auf die siedlungsstrukturell günstige Lage der Änderungsfläche verwiesen.

Diese Begründung lässt allerdings die Frage entstehen, warum dann nicht sofort im Zuge der Anlage der Maximilian-Kolbe-Straße eine Wohnbebauung durchgeführt wurde.

2. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Dies führt auf Ziffer 2.2 der Begründung. Hier wird dargelegt, dass der Änderungsbereich (Grünfläche) ursprünglich den 3-5 m breiten Grünstreifen, der von SW nach NO reicht, abschließen sollte.

Nach Einrichtung des Baugebietes Stadtfeld II sei dieser Grünstreifen aufgehoben worden. Nunmehr sei der Änderungsbereich eine „Ausstülpung des Grünstreifens, der sich beidseitig der Ostenstever über lange Streckenabschnitte im Osten Lüdinghausens“ entlangziehe (Begründung, S. 3). Unklar bleibt auch in diesem Absatz, warum nicht gleich bei Anlage der Maximilian-Kolbe-Straße das Änderungsgebiet als Baugebiet verwendet wurde, da hierzu nur der von SW nach NO reichende Grünstreifen aufgehoben werden musste.

3. Konsequenzen

3.1 Unsicherheit bezüglich der Nutzung

Eine Nutzung des Änderungsgebietes als Baugebiet im Zuge der Anlage der Maximilian-Kolbe-Straße hätte für klare Verhältnisse gesorgt.

Da diese nicht erfolgte, trat eine Unsicherheit ein, die sich in einem mehrfachen Wechsel der Zweckbestimmung der Änderungsfläche niederschlägt: Soweit mir bekannt, wurde sie als einfache Grünfläche, als Grünfläche mit Fuß- oder Radweg, als Bauland für zwei EFH oder DHH, zuletzt als Bauland für 1 EFH geführt.

3.2 Vertrauensschutz

In Ziffer 9 werden Bedenken der Anwohner gegen die Änderung des Bauplanes erwähnt, die auf eine Verletzung des Vertrauensschutzes zielen.

Zu diesen Bedenken wäre es jedoch nie gekommen, wäre nicht die Unsicherheit bezüglich der Nutzung der Änderungsfläche entstanden.

3.3 Private Bilanz (bezogen auf Grundstück Nr. 432)

Zustand mit Grünfläche	Zustand mit Bebauung
Vom Garten aus direkter Austritt auf die Grünfläche und zum Stever-Seitenweg	Entfällt
Direkter Austritt auf Wendehammer der M.-Kolbe-Straße	Entfällt
Kein Auto- und Motorradverkehr direkt hinter dem Garten	Entfällt
Ausblick vom Garten aus „ins Grüne“	Entfällt, Ausblick möglicherweise durch Garage/Carport verbaut
Refugium für Singvögel, Kleintiere	Entfällt teilweise
Lärm durch spielende Kinder in Grünfläche	Entfällt zunächst
Gelegentliche Beseitigung von Bewuchs, der von der Grünfläche in den Garten übergreift	Entfällt/Verringert sich
Gelegentliche Beseitigung von Müll	Entfällt

Von den aufgeführten Punkten ist m. E. der nunmehr vermutlich anfallende An- und Abfahrtverkehr direkt hinter dem Garten der gravierendste. Diese ungewöhnliche Art der Zuwegung ist ein Resultat der inkonsequenten Planung bezüglich der Änderungsfläche.

4. Bedarf

a) allgemein

Der Bedarf an Baugrundstücken wird in Lüdinghausen bekanntlich durch die Baugebiete Paterkamp Südost, Stadtfeld und Kranichholz, alle in stadtnaher Lage, gedeckt. Hinzu kommt ein neu eröffnetes Baugebiet in Seppenrade. Zur Deckung des allgemeinen Bedarfs ist das Änderungsgebiet ohne Zweifel nicht nötig.

b) speziell

Daher wird in Ziffer 1 auf „vereinzelte Anfragen von Wohnbau-Interessenten“ nach Baugrundstücken in bereits bestehenden Wohngebieten verwiesen. Jedoch lässt sich eine solche Nachfrage auch aus den in Stadtfeld II noch vorhandenen Grundstücken – zwei davon in der Größenordnung von 1000 m² – befriedigen.

5. Allgemeines und einzelnes Interesse

Unter Ziffer 9 der „Begründung“ wird festgestellt: „Die Interessen der Anlieger sind zwar grundsätzlich nachvollziehbar, in der Abwägung gegenüber den sonstigen im Vorfeld benannten Ziele(n) können sie sich jedoch nicht durchsetzen.“

Demgegenüber ist festzuhalten, dass das allgemeine Interesse nach Baugrundstücken aus dem vorhandenen Bestand befriedigt werden kann. Sollte es sich jedoch um ein spezielles Interesse – konkret um die Nachfrage eines bestimmten Interessenten – handeln, so ist festzuhalten, dass durch

Zu diesen Bedenken wäre es jedoch nie gekommen, wäre nicht die Unsicherheit bezüglich der Nutzung der Änderungsfläche entstanden.

3.3 Private Bilanz (bezogen auf Grundstück Nr. 432)

Zustand mit Grünfläche	Zustand mit Bebauung
Vom Garten aus direkter Austritt auf die Grünfläche und zum Stever-Seitenweg	Entfällt
Direkter Austritt auf Wendehammer der M.-Kolbe-Straße	Entfällt
Kein Auto- und Motorradverkehr direkt hinter dem Garten	Entfällt
Ausblick vom Garten aus „ins Grüne“	Entfällt, Ausblick möglicherweise durch Garage/Carport verbaut
Refugium für Singvögel, Kleintiere	Entfällt teilweise
Lärm durch spielende Kinder in Grünfläche	Entfällt zunächst
Gelegentliche Beseitigung von Bewuchs, der von der Grünfläche in den Garten übergreift	Entfällt/Verringert sich
Gelegentliche Beseitigung von Müll	Entfällt

Von den aufgeführten Punkten ist m. E. der nunmehr vermutlich anfallende An- und Abfahrtverkehr direkt hinter dem Garten der gravierendste. Diese ungewöhnliche Art der Zuwegung ist ein Resultat der inkonsequenten Planung bezüglich der Änderungsfläche.

4. Bedarf

a) allgemein

Der Bedarf an Baugrundstücken wird in Lüdinghausen bekanntlich durch die Baugebiete Paterkamp Südost, Stadtfeld und Kranichholz, alle in stadtnaher Lage, gedeckt. Hinzu kommt ein neu eröffnetes Baugebiet in Seppenrade. Zur Deckung des allgemeinen Bedarfs ist das Änderungsgebiet ohne Zweifel nicht nötig.

b) speziell

Daher wird in Ziffer 1 auf „vereinzelte Anfragen von Wohnbau-Interessenten“ nach Baugrundstücken in bereits bestehenden Wohngebieten verwiesen. Jedoch lässt sich eine solche Nachfrage auch aus den in Stadtfeld II noch vorhandenen Grundstücken – zwei davon in der Größenordnung von 1000 m² – befriedigen.

5. Allgemeines und einzelnes Interesse

Unter Ziffer 9 der „Begründung“ wird festgestellt: „Die Interessen der Anlieger sind zwar grundsätzlich nachvollziehbar, in der Abwägung gegenüber den sonstigen im Vorfeld benannten Ziele(n) können sie sich jedoch nicht durchsetzen.“

Demgegenüber ist festzuhalten, dass das allgemeine Interesse nach Baugrundstücken aus dem vorhandenen Bestand befriedigt werden kann. Sollte es sich jedoch um ein spezielles Interesse – konkret um die Nachfrage eines bestimmten Interessenten – handeln, so ist festzuhalten, dass durch

die Umwandlung der Grünfläche in ein Baugrundstück nicht mehr das allgemeine Interesse gegen Einzelinteressen durchgesetzt wird, sondern die Interessen einer Gruppe von Grundstücksanliegern einem Einzelinteresse nachgeordnet werden.

6. Planungsalternativen

6.1 Die Null-Variante

Sie bietet sich an, da Baugrundstücke ohnedies in ausreichendem Maß vorhanden sind und die Wohngebiete in Richtung Außenbereich(e) ausgedehnt werden.

Im Gegenzug bleibt eine Grünfläche erhalten, die zwar klein ist, deren Wert als Grünfläche aber dadurch steigt, dass im Bereich des Stadtfeld II und jenseits der Konrad-Adenauer-Straße der größte Teil des ehemaligen Gartenlandes überbaut worden ist.

Hier bietet sich die Chance, durch Erhalt der Grünfläche das Bild des Baugebietes positiv zu variieren.

Hierbei bleibt eine Fläche erhalten, die als Versickerungsfläche bei Starkregen gute Dienste leisten kann.

Bei planvoller Pflege und Kontrolle sollte es auch gelingen, zu verhindern, dass die Grünfläche durch umliegende Bebauung gestört wird oder dass sich Unrat auf ihr anhäuft.

6.2 Alternative Nutzung

In der Tat stellt die Nutzung als private Grünfläche nicht die günstigste Lösung dar. Denn hierdurch würde die Grünfläche vermutlich in privates Gartenland umgewandelt und wäre auch für die Allgemeinheit nicht mehr begehbar.

Auch haben drei der vier Anlieger ihre Bauphase gerade erst hinter sich gebracht. Ihr finanzieller Spielraum ist daher vermutlich begrenzt.

7. Fazit

Die Änderungsfläche stellt ein durch eine Planungslücke entstandenes „Relikt einer früheren Kleingartensiedlung“ dar (Begründung, Ziffer 2.2). Ihre Umwandlung zur Baufläche kann nicht stringent hergeleitet werden und ist mit Nachteilen für die Anlieger und wegen der teilweise engen Zuwegung auch für den künftigen Bauherren verbunden. Zwingend erforderlich ist es nicht, diese Nachteile in Kauf zu nehmen, da der Bedarf durch die vorhandenen Grundstücke gedeckt werden kann.

Daher ist die Null-Variante (Ziffer 3.1 der Planungsalternativen) die günstigste Lösung. Sollte sie ausscheiden, so ist es m.E. erforderlich, wenigstens präventive Maßnahmen zugunsten der Anlieger gegen den Zu- und Abfahrtslärm zu treffen.

8. Antrag

Daher beantrage ich, das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stadtfeld“ einzustellen.

Bei Beibehaltung der Änderung beantrage ich, im Bereich der Zuwegung für einen dauerhaften Lärmschutz zu sorgen.

gez.: