



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 14.08.2007		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/632/2007/1	
Nr. 1 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	06.08.2007
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	14.08.2007		Entscheidung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

5. Änderung des Bebauungsplanes "Stadtfeld"

-TISCHVORLAGE-

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.

Diese erst kurz vor Versand der Sitzungsvorlage eingegangene Stellungnahme wird hiermit 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. Die Eingabe ist nicht vollständig wortgleich mit der der Eingabeführer B.

d) Eingabeführer C Schreiben vom 30.7.2007

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Eingabeführer stellen aufgrund der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, des Ortsbildes und des Wohnwertes sowie des	Der Antrag wird aufgrund der im folgenden zu den einzelnen Punkten gemachten Ausführungen zurückgewiesen.

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.

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. Unmittelbar nach Anlage ihres Gartens sowie der Einfriedung des Grundstücks würde diese Linie verlassen. Wäre dieses eher bekannt gewesen, hätten die Eingabeführer das Grundstück mit Sicherheit nicht erworben.

Die von Seiten der Stadt benannte Nachverdichtung sei jedoch nur eine vorgeschobene Begründung, dies gehe aus der HFA-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.

Auch die vorgeschobene Innenbereichsverdichtung sei unverhältnismäßig. Die Stadt werbe zwar auf Plakaten für ihre freien Wohngrundstücke, könne aber keine entsprechende Infrastruktur wie Sportverein-, Musikschulplätze etc. anbieten. 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 im Schreiben aufgeführte Kritik wird als Anregung verstanden, von der Planung Abstand zu nehmen:

Ein Fortbestand ist nicht zugesichert worden. Ein Vertrauensschutz auf vermeintlich unveränderbare Lagegunst besteht nicht.
Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Nachverdichtung ist ein ernstgemeintes Anliegen, das insbesondere durch die günstige stadträumliche Lage zum Zentrum, zu Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen unterstrichen wird. Der Gesetzgeber unterstützt dieses stadtentwicklungspolitische Ziel ausdrücklich.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

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

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 Grünfläche habe einen hohen ökologischen Wert im Biotopverbund mit den Ufergehölzen der Stever. Sie biete vielen Vögeln sowie Fledermäusen Brut- oder Nahrungsmöglichkeit. 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 wesentlich anders zu gewichten und ggfs. gutachterlich zu untersuchen.

Die Aussage im Umweltbericht, der Zugang zur Maximilian-Kolbe-Straße sei von Anliegern mit einigen Ziersträuchern bepflanzt worden, sei schlicht falsch. Die Eingabeführer hätten nach Abschluss der Bauarbeiten auf ihrem Grundstück (nach Anfrage bei der Stadt) den ökologischen Wert der Grünfläche berücksichtigt und dementsprechend einheimische Heckensträucher wie Hainbuche, Holunder, Schlehe Weißdorn, Sanddorn und Hundsrose gepflanzt.

Die Fläche biete kleineren Kindern naturnahe Spielmöglichkeiten, für die Kinderspielplätze

Hochwasserschutz keine puffernde Bedeutung zukommt. Diese Fläche ist auch nicht bei der Berechnung dieses Wohngebietes aus Rückstauffläche 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.

Beim Umfeld der umzuwandelnden Grünfläche handelt es sich 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.**

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.**

Der Umweltbericht führt auf „Der südliche Zugang zur Maximilian-Kolbe-Str. ist von Anliegern mit einigen Ziersträuchern bepflanzt worden und wird ebenfalls regelmäßig gemäht.“ Dies ist der seinerzeitige Zustand bei der Bestandsaufnahme gewesen. Aktuell ist die ökologische Situation dieses Zufahrtbereiches insbesondere dadurch gestört, dass ein weiterer Anlieger dort Container und Material für seine Baustelle platziert hat. Der ökologische Wert der privaten Gartenflächen steht nicht zur Debatte. **Der Anregung wird nicht gefolgt.**

Die Stadt Lüdinghausen zeichnet sich durch ihren hohen Anteil an Grünflächen aus. Naturnahe

keinen Ersatz bieten könnten.

All diese Belange mögen in ihrer Gesamtheit berücksichtigt werden.

Spielmöglichkeiten bleiben an anderen Stellen der Stadt erhalten. Insbesondere im Spielplatzkonzept der Stadt ist Wert auf naturnahe Erziehung gelegt.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Der Anregung ist gefolgt, die Punkte gehen in die Gesamtabwägung ein, führen jedoch zu keinem geänderten Abwägungsergebnis.