

# Sitzungsvorlage

## SV-10-1383

Abteilung / Aktenzeichen	Datum	Status
20 - Finanzen und Liegenschaften/ 23.30.15-01	30.10.2024	öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin
----------------	----------------

Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Kreisentwicklung	21.11.2024
Kreisausschuss	04.12.2024
Kreistag	11.12.2024

Betreff **Bau einer Wohnanlage am Nottengartenweg in Lüdinghausen: Änderung des städtebaulichen Vertrages**

### **Beschluss:**

Dem vorgesehenen Tausch der ursprünglich für die KiTa vorgesehenen Fläche mit der nordöstlichen Teilfläche für die Wohnanlage und der damit verbundenen Änderung des abzuschließenden städtebaulichen Vertrags wird zugestimmt.

### **I. Sachdarstellung**

Die Verwaltung wurde durch Beschluss des Kreistages v. 20.03.2024 beauftragt, mit der Stadt Lüdinhäusen über die Höhe des Anteils an gefördertem Wohnraum zu verhandeln und unter Berücksichtigung des Verhandlungsergebnisses den im Entwurf vorgelegten städtebaulichen Vertrag abzuschließen (vgl. SV-10-1143 und 1143/1).

Die Verhandlungen haben ergeben, dass es grundsätzlich bei einer generellen Quote für den geförderten Wohnraum von 50 % bleibt. In dem Vertrag wird jedoch eine Klausel ergänzt, wonach aus Gründen der Rentabilität des Gesamtvorhabens zwischen den Vertragsparteien eine geringfügige Änderung der Quote einvernehmlich vereinbart werden kann.

Der Rat der Stadt Lüdinhäusen hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 den Beschluss zur Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nottengartenweg – Süd“ gefasst. Im Zuge der politischen Vorberaterung zur Offenlage wurde aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von der Stadtverwaltung eine alternative Planungsvariante geprüft und vorgelegt. Hintergrund ist eine beabsichtigte Auflockerung der städtebaulichen Grenzsituation zwischen der neuen Wohnanlage und den bestehenden Wohngebäuden, die nach der bisherigen Planung lediglich den baurechtlichen Mindestabstand vorsieht. Zudem wird in den Stellungnahmen die grundsätzliche Nähe neuer Wohngebäude für die Bestandslage kritisch gesehen und eine Nachbarschaft mit der geplanten Kindertagesstätte bevorzugt.

Die Kindertagesstätte bietet mit ihrer nutzungsbedingt großen Außenanlage die Möglichkeit, größere Grenzabstände der Baukörper einhalten zu können. Aus diesen Gründen wurde vom Rat eine geänderte Planvariante beschlossen, in der die Grundstücksfläche für die ursprünglich im nordwestlichen Bereich vorgesehene Kita mit der nordöstlichen Teilfläche für die Wohnanlage getauscht wurde. Die bisherige Variante ist in dem als Anlage beigefügten Plan der neuen Variante gegenübergestellt.

Durch den Tausch ist eine geänderte Ausrichtung der Baukörper der Wohnanlage in diesem Bereich notwendig, mit dem ein leichter städtebaulicher Qualitätsverlust verbunden ist, der sich jedoch nicht auf die Vermarktungsmöglichkeiten der Wohnungen auswirken dürfte. Für den Flächentausch ist eine entsprechende Änderung des bisherigen Entwurfs für den städtebaulichen Vertrag erforderlich.

### **II. Entscheidungsalternativen**

Sofern dem Tausch der Grundstücksflächen nicht zugestimmt wird, kann das Bebauungsplanverfahren in der vom Rat beschlossenen Form nicht fortgesetzt werden, womit die weitere Durchführung des Projektes gefährdet wäre.

### **III. Auswirkungen /Zusammenhänge (Finanzen, Personal, IT, Klima)**

Durch den Tausch der Grundstücksflächen ergeben sich keine finanziellen oder personellen Auswirkungen.

### **IV. Zuständigkeit für die Entscheidung**

Für die Entscheidung ist der Kreistag zuständig (§ 26 Abs. 1 KrO NRW).