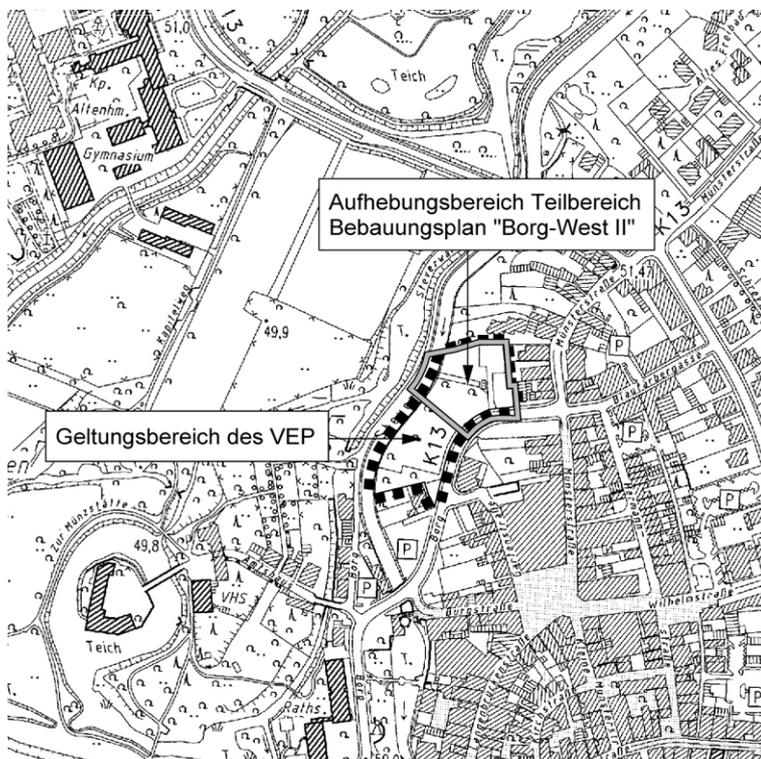


Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Steverhotel an der Borg -

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

zugleich Teilaufhebung Bebauungsplan "Borg West II"

Stadt Lüdinghausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Derzeitige Situation	3	
1.3	Planverfahren	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	5	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
2.1	Art der baulichen Nutzung	6	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
2.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl	7	
2.2.2	Baukörperhöhen / Geschossigkeit	7	
2.3	Bauweise	8	
2.4	Überbaubare Flächen	8	
2.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8	
3	Erschließung	9	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	9	
3.2	Ruhender Verkehr	9	
3.3	Fuß- und Radwegenetz	9	
3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	10	
4	Belange des Freiraumes	10	
4.1	Grün- und Freiraumgestaltung	10	
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	10	
4.3	Artenschutz	11	
5	Ver- und Entsorgung	12	
5.1	Strom, Gas, Wasser	12	
5.2	Abwasserbeseitigung	12	
6	Altlasten und Baugrund	13	
6.1	Altlasten	13	
6.2	Baugrund	13	
7	Immissionsschutz	13	
8	Denkmalschutz	15	
9	Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag	15	
10	Flächenbilanz	15	

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 4.10.2012 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steuerhotel an der Borg“ gem. § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB gefasst.

Das ca. 0,66 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im Nordwesten der Lüdinghausener Innenstadt unmittelbar angrenzend an den Flusslauf der Stever.

Es wird begrenzt durch:

- die Grenze des Flurstücks Nr. 803, Flur 14 im Norden,
- die Stever im Westen,
- die Grenze der Flurstücke Nr. 292, 293 und 606, Flur 14 im Süden sowie
- die Straßenachse der Straße Borg (Flurstück 1087 teilw., Flur 14) sowie die Grenze der Flurstücke 1076 und 1077, Flur 14 im Osten.

Der Vorhabensbereich umfasst die Flurstücke Nr. 868, 1014, 1015, 1018, 1047, 1048, 1050, 1053, 1054, 1076 und 1077 in der Flur 14 in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die Straßenverkehrsfläche der Straße Borg (Flurstück 1087 teilw., Flur 14) wird bis zur Fahrbahnmitte als sonstige Fläche außerhalb des Vorhabens im Sinne des § 12 (4) BauGB in den Bebauungsplan einbezogen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Sie überlagern in einem Teilbereich den bislang dort rechtskräftigen Bebauungsplan "Borg West II" und ersetzen ihn an dieser Stelle.

1.2 Derzeitige Situation

Die ehemals als Gartenland bzw. mehrmals gemähte Grünfläche genutzten Flächen im Plangebiet liegen seit dem Bau der Straße Borg überwiegend brach. Der östliche Teil des Plangebietes wird Übergangsweise als Stellplatzfläche für die angrenzende Bebauung genutzt. Die östlich angrenzenden Grundstücke werden durch Wohn- und Geschäftsgebäude genutzt, die von der Münsterstraße erschlossen werden. Der im Westen das Plangebiet begrenzende Flusslauf der Stever wird durch einen dichten, innerhalb des Plangebietes gelegenen Gehölzstreifen begleitet.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude, dem gegenüber auf der anderen Seite der

Straße Borg ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Lüdinghausen befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 0,6 ha und der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Die Stadt Lüdinghausen hat daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist somit entbehrlich.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt für das Plangebiet „Kerngebiet“ (überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienend) dar. Vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungskonzeption ist für das Plangebiet im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan künftig die Nutzungsart "Mischgebiet" vorgesehen (siehe Pkt. 2).

Die oben beschriebenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen für das Plangebiet somit nicht mehr der nunmehr ver-

folgten Planungskonzeption. Da das Verfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist ein förmliches FNP-Änderungsverfahren nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes entsprechend den im Folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- **Bebauungsplan**

Für den nördlichen Teil des Plangebietes besteht der Bebauungsplan „Borg West II“. Dieser trifft für seinen westlichen Teil des Plangebietes die Festsetzung als „Parkhaus“. Darüberhinaus sind die östlich angrenzenden bereits bebauten Grundstücke entlang der Münsterstraße als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

Für den Bereich, in dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan das Plangebiet des Bebauungsplanes „Borg West II“ überlagert, erfolgt die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Borg West II" im Parallelverfahren.

1.5 Planungsziel - Städtebauliches Konzept

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sollen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ursprünglich war für das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Borg-West II“ aus dem Jahre 2002 eine Nutzung als öffentliches Parkhaus vorgesehen. Jedoch wurde diese Zielsetzung zwischenzeitlich nicht mehr verfolgt, so dass die Flächen unbebaut blieben.

Das seitens des Vorhabenträgers verfolgte Nutzungskonzept sieht nunmehr die Bebauung des südlichen Teils des Plangebietes durch ein Hotel (mit max. 44 Zimmern) und Gastronomiebetrieb vor, das straßenbegleitend zur Straße Borg ausgerichtet ist. Westlich des Hotels ist eine großzügige Terrasse mit Blick auf die Stever und den angrenzenden Freiraum vorgesehen.

Nördlich davon sind zwei weitere Baukörper geplant: ein Büro- und Geschäftshaus an der Straße Borg und damit verknüpft – zur Stever orientiert – ein Appartementhaus.

Für das Büro- und Geschäftshaus sind im Erdgeschoss zur Straße Borg orientiert Ladenlokale für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Die übrigen Geschosse sind für Büroräume und weitere Apartments geplant.

Zwischen den Baukörpern wird in Ost-West Richtung eine öffentlich

nutzbare Platzfläche entwickelt, die eine Verbindung von der Innenstadt zur Stever sichert und die langfristig durch eine Fußgängerbrücke über die Stever ergänzt werden soll. Die planungsrechtliche Sicherung einer Wegeverbindung über die Stever wird jedoch Inhalt eines separaten Planverfahrens sein.

Die Baukörper besitzen eine drei- bis viergeschossige Höhenentwicklung mit geneigten Dächern, wobei das Obergeschoss kleinteilig als Wechselspiel von umbautem Raum und Dachterrassen gestaltet wird. Der ruhende Verkehr wird den verschiedenen Nutzungen zugeordnet in Tiefgaragen bzw. einer Parkpalette untergebracht.

Unterhalb des Hotelgebäudes ist eine Tiefgarage mit bis zu 36 Stellplätzen vorgesehen. Dem nördlichen Gebäudekomplex sind eine Tiefgarage mit insgesamt 21 Stellplätzen und eine Parkpalette mit ca. 50 Stellplätzen zugeordnet.

Die entlang der Stever vorhandenen Bäume sollen erhalten werden, um die Einbindung des Vorhabens in den Naturraum der Stever zu gewährleisten.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die zulässige Art der baulichen Nutzung allgemein auf Grundlage der Baugebietskategorien der BauNVO als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ausgeschlossen, da für diese Nutzungen an dieser städtebaulich bedeutsamen innerstädtischen Lage keine Standortgunst besteht.

Die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden innerhalb des Mischgebietes ebenfalls ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt insbesondere, um mögliche negative städtebauliche Auswirkungen der Planung auf das Umfeld (z.B. Trading-Down-Prozess und Immissionskonflikte), die von diesen Nutzungen ausgehen können, zu vermeiden und so die gewünschte hochwertige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten.

Die Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO wird für das Plangebiet abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mehr verfolgt, da das Einzelhandelskonzept* der Stadt Lüdinghausen dem Standort hauptsächlich den Nutzungsschwerpunkt Freizeit und Erholung sowie Gastronomie zuweist und die Flächen nicht in den zentralen Versorgungsbereich einbezieht. Großflächige Einzelhandelsbetriebe – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten –, die ein wesentlicher Bestandteil einer Kerngebietsnutzung sind, sollten demnach im Plangebiet nicht zugelassen werden. Die Festsetzung eines Kerngebietes ist daher zur Umsetzung der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes nicht zielführend.

Die innerhalb des Mischgebietes allgemein zulässigen „kleinflächigen“ Einzelhandelsnutzungen (bis zu einer Größenordnung von 800 qm Verkaufsfläche) können in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes im Plangebiet zugelassen werden.

Gem. § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB wird die Art der zulässigen Nutzung auf das konkrete Vorhaben, wie es im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und im Durchführungsvertrag beschrieben ist, eingeschränkt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem mit den baulichen Anlagen verbundenen Versiegelungsgrad mit 0,6 festgesetzt.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ um 50 % – höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 – für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen etc. zulässig.

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls mit den für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen von 1,2 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen.

2.2.2 Baukörperhöhen / Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird zur Straße Borg eine drei bis vier-geschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von max. 15,50 m bezogen auf die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Höhenentwicklung gewährleistet die Entwicklung einer prägnanten, städtebaulich gewünschten Raumkante zum öffentlichen Straßenraum. Für den zur Stever orientierten Anbau wird eine eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 5,50 m festgesetzt.

* Quelle GMA: „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen“, Köln 2011

Die Ausfahrt der Tiefgarage im Süden des Plangebietes ist vollständig einzuhausen, um den Immissionsschutz der südlich angrenzenden Bebauung sicherzustellen (siehe Pkt. 7). Die maximale Höhe dieses Gebäudeteils (in der Planzeichnung mit I * gekennzeichnet) wird entsprechend der vorliegenden Planung mit maximal 2,75 m festgesetzt. Die im Norden des Plangebietes geplante Parkpalette besitzt eine Höhe von max. 6,50 m. Bezugshöhe ist jeweils die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Borg).

2.3 Bauweise

Auf die Festsetzung der Bauweise wird im vorliegenden Fall verzichtet, da die Baukörper die festgesetzten Baufelder vollständig ausfüllen.

2.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen umfassen mit geringem Spielraum das konkrete Vorhaben. Um die Raumbildung zum öffentlichen Raum verbindlich festzulegen, werden die überbaubaren Flächen zur Straße Borg sowie zu den öffentlich zugänglich Bereichen bis zur Stever mit einer Baulinie festgesetzt. Die „rückwärtige“ Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen. Mit Ausnahme von Terrassen und Wegeflächen sind die nicht überbaubaren Flächen von sonstigen Nebenanlagen freizuhalten.

Die geplanten Baukörper halten grundsätzlich die gemäß Bauordnung NRW erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken ein. Lediglich zu dem nördlich angrenzenden Grundstück (Flurstück Nr. 803, Flur 14) kommt es durch die geplante Bebauung (Appartementhaus, Parkpalette) zu einer Überschreitung der Abstandsflächen. Es ist vorgesehen, die notwendigen Abstandsflächen auf dem angrenzenden Grundstück per Baulast gesichert werden. Eine entsprechende Sicherung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Baukörper werden mit einer ortstypischen roten Klinkerfassade gestaltet. Die Fassaden werden als Lochfassade mit stehenden Fensterformaten ausgebildet und durch eine horizontale Bänderung untergliedert. In der Erdgeschosszone dominieren großzügige Fensterflächen. Das Obergeschoss (III. OG) wird in einzelne Kuben aufgelöst, die im Wechsel mit Dachterrassen angeordnet werden. Diese Kuben sind jeweils mit einem Satteldach versehen, das giebelständig, mit asymmetrisch verlaufendem First zur Straße Borg orien-

tiert ist.

Die Vorgaben für die Gestaltung der baulichen Anlagen werden in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird über zwei Zufahrten von der Straße Borg erschlossen. Die Zufahrt zu der Parkpalette im Norden des Plangebietes erfolgt unmittelbar am östlichen Rand des Plangebietes, während die Zufahrt zu der Tiefgarage des Hotelgebäudes am südlichen Rand des Plangebietes vorgesehen ist. Für die Platzfläche zwischen den beiden Gebäudekomplexen wird ergänzend ein Fahrrecht für Einsatzfahrzeuge festgesetzt.

Für die östlich bzw. nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstück 803 und 1075, Flur 14) besteht entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein Wegerecht, das entsprechend als Festsetzung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen wird.

3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird den verschiedenen Nutzungen zugeordnet in Tiefgaragen bzw. einer Parkpalette untergebracht.

Unterhalb des Hotelgebäudes ist eine Tiefgarage (TG 1) mit 36 Stellplätzen vorgesehen, deren Ausfahrt im Süden des Plangebietes vorgesehen ist. Dem nördlichen Gebäudekomplex sind eine Tiefgarage (TG2) mit 21 Stellplätzen und eine Parkpalette mit insgesamt 50 Stellplätzen zugeordnet, deren Ausfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze angeordnet ist.

Die gem. § 51 Landesbauordnung NRW erforderliche Mindestzahl der Stellplätze wird damit überschritten.

3.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich an die Lüdinghauser Innenstadt an und wird über die straßenbegleitenden Fußwege entlang der Straße Borg erschlossen. Eine öffentliche Anbindung an die Steuer soll im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird für die Platzfläche zwischen den beiden Gebäudekomplexen ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Langfristig ist die Errichtung einer Brücke über die Steuer und damit

eine Anbindung an das westlich der Stever verlaufende Wegenetz des Parks zwischen den Burgen Lüdinghausen und Vischering vorgesehen, die jedoch in einem gesonderten Verfahren planungsrechtlich gesichert wird.

3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die auf der Münsterstraße, dem Ostwall und der Borg verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

4 Belange des Freiraumes

4.1 Grün- und Freiraumgestaltung

Das Plangebiet stellt sich derzeit – mit Ausnahme der östlichen Randbereiche, die als Stellplatzflächen genutzt werden – überwiegend als Rasenfläche mit einer dichten Eingrünung zur Stever hin dar.

Um negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden und den gestalterisch auch für das Vorhaben wertvollen grünen Saum aufzugreifen, sollen die entlang der Stever vorhandenen Bäume erhalten werden

Die Flächen sind entsprechend als „Flächen zum Erhalt von Bäumen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus wird aus Gründen des Artenschutzes ein außerhalb dieser Fläche stehender Einzelbaum westlich des Hotels als „zu erhalten“ gesichert.

Im Rahmen einer fachgerechten Pflege der Bäume ist eine Aufastung der Bäume im unteren Bereich zulässig und möglich, um die Wahrnehmbarkeit des Flusslaufs im Plangebiet zu verbessern.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a BauGB (2) Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Unabhängig davon ist festzustellen, dass durch den Erhalt der Baumstrukturen im Randbereich des Plangebietes zur Stever der überwiegende Teil des Gehölzbestandes gesichert werden kann und der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich minimiert wurde. Der Erhalt weiterer im zentralen Bereich des Plangebietes bestehender Gehölzstrukturen wurde geprüft, konnte jedoch nicht realisiert werden, ohne

dass dies zu einer erheblichen Reduzierung der baulich nutzbaren Fläche geführt hätte. Unter Berücksichtigung insbesondere auch der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das geplante Vorhaben, wurde daher von einem Erhalt dieser Gehölzstrukturen daher abgesehen.

4.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet ist vorwiegend durch eine Rasenfläche zur Straße Borg hin und durch einen breiten Gehölzstreifen zum Gewässerlauf der Stever geprägt. Der Gehölzstreifen an der Stever ist vorwiegend durch Hainbuchen, Kastanien, Eichen und weitere Baumarten geprägt, wobei sich mittig zur Rasenfläche und direkt am Ufer der Stever jeweils eine mehrstämmige Hainbuche befindet. Der nördliche Bereich des Plangebiets ist derzeit durch eine Garage und einen kleinen Parkplatz genutzt und teilweise versiegelt. Zwischen diesem genutzten Bereich und der Rasenfläche entlang der Straße zieht sich ein Ausläufer des Gehölzstreifens.

Das Umfeld ist vorwiegend durch innerstädtische Bebauung geprägt. Jenseits der Stever, am westlichen Ufer verläuft ein Fußweg, der von einer Baumreihe (vorwiegend ältere Linden) und einer Hainbuchenhecke begleitet wird. Weiter im Westen schließen sich ein weiterer Nebenlauf der Stever (zum Teil mit Schilf bestanden) und Grünland- und Ackerflächen an.

Mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes ist nur in einem begrenzten Umfang zu rechnen. Da das Plangebiet im Innenstadtbereich von Lüdinghausen liegt, können Offenlandarten (z.B. Rebhuhn, Kiebitz) oder auch typische Wald- und an Wasser gebundene Arten (z.B. Pirol, Tafelente) ausgeschlossen werden. Als Bruthabitat sind die Flächen aufgrund der Lage und der geringen Größe für planungsrelevante Arten ebenfalls nicht geeignet. Bei der Begehung wurden augenscheinlich keine Baumhöhlen festgestellt.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Rasenfläche ein Nahrungshabitat für z.B. Greifvögel oder Graureiher handelt. Aufgrund der geringen

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Größe und seiner Lage ist es jedoch als nicht essenziell einzustufen. Für Fledermäuse können die Gehölze eine potenzielle Leitlinie und die Rasenfläche ein potenzielles Nahrungshabitat darstellen. Das Plangebiet öffnet sich jedoch zu einer stark befahrenen Kreisstraße, die sich negativ auf die Qualität dieses potenziellen Nahrungshabitats auswirkt. Weiter ist festzustellen, dass sich die Flächen westlich der Steuer als deutlich attraktiver darstellen, da dort so gut wie keine Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht oder sonstige Immissionen einwirken. Daher ist eine Nutzung der westlichen Flächen jenseits der Steuer durch Fledermäuse wesentlich wahrscheinlicher. Somit stellt eine Inanspruchnahme der Rasenflächen im Plangebiet keine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten dar.

Mit Amphibien, Reptilien oder Libellen im Plangebiet ist aufgrund der starken Beschattung der Steuer durch den Gehölzstreifen und weiterer fehlender Strukturen nicht zu rechnen.

Der steuerbegleitende Gehölzstreifen wird im Grundsatz planungsrechtlich gesichert. Eine abschnittsweise Aufastung der Bäume im unteren Bereich des Gehölzstreifens ist im Rahmen der fachgerechten Pflege möglich. Es wird empfohlen für die Beleuchtung der Außen-gastronomie und der Garten- und Platzflächen Natriumdampflampen zu verwenden, um negative Auswirkungen auf potenziell vorkommende planungsrelevante Arten zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Für die Platzfläche zwischen den beiden Gebäudekomplexen wird im Hinblick auf ggf. erforderliche Leitungsführungen ein Leitungsrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

5.2 Abwasserbeseitigung

In der Straße Borg liegt ein Mischwasserkanal, der ausreichend dimensioniert ist, um das im Plangebiet anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) aufzunehmen. Im Rahmen der Vorhabensrealisierung wird in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde des Kreises Coesfeld geprüft, ob ggf. eine Einleitung des auf den Dachflächen anfallenden nicht schädlich verunreinigten Nie-

derschlagswassers in die Stever erfolgen kann.

6 Altlasten und Baugrund

6.1 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen ist aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

6.2 Baugrund

Derzeit erfolgt eine Untersuchung hinsichtlich der Beschaffenheit des Baugrunds und der Grundwasserfließrichtung im Plangebiet, um potenzielle negative Auswirkungen durch Veränderungen des Grundwasserstands von vorneherein zu vermeiden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden entsprechende technische Maßnahmen festgelegt, die eine Beeinträchtigung bspw. der benachbarten Bebauung durch Veränderungen des Grundwasserstandes oder ähnliches ausschließen.

7 Immissionsschutz

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine schalltechnischen Untersuchung* erstellt, in der die Auswirkungen der Planung auf die in der Umgebung insbesondere östlich und südlich angrenzend gelegenen Nutzungen gutachterlich betrachtet werden. Dabei werden die Auswirkungen des Gewerbelärms und des Verkehrslärms separat betrachtet.

- Gewerbelärm

Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten bzw. unterschritten. Gewerbliche Vorbelastungen sind nach Inaugenscheinnahme zur Nachtzeit nicht gegeben. Da das Bauvorhaben zur Tageszeit die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tageszeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet, kann gemäß TA Lärm Ziffer 3.2.1 auf eine Berücksichtigung einer Vorbelastung verzichtet werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die die geltenden Immissionsrichtwerte am Tag um mehr als 30 dB und mehr als 20 dB nachts überschreiten, sind nicht zu prognostizieren. Die Spitzenpegelkriterien nach Ziffer 6.1 der TA Lärm werden somit ebenfalls eingehalten.

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wurde festgestellt, dass eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen bewirken

* Immissionsschutzgutachten –
Schalltechnische Beurteilung im
Rahmen der Bauleitplanung für die
Errichtung des Steuerhotels in Lü-
dinghausen, Bericht Nr. 050757 12-
2, Uppenkamp und Partner, Ahaus,
Februar 2013

können, nicht erforderlich ist. Die als gewerblich einzustufenden Nutzung der Außengastronomie wird dabei nicht auf das eigene Vorhaben (Hotelzimmer, Appartementgebäude) berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass in der Tiefgarage 1 (unterhalb des geplanten Baukörpers für Hotel und Gastronomie) insgesamt 36 Stellplätze angeordnet werden, von denen 26 durch den Gastronomiebetrieb und 10 durch das Hotel genutzt werden. In der Tiefgarage 2 (nördlicher Baukörper) sind von den dort vorhandenen 21 Stellplätzen weitere 5 Stellplätze dem Hotel und 16 Stellplätze den dort geplanten Appartements zugeordnet. Die Parkpalette soll durch die geplanten Appartements genutzt werden und ein Stellplatzangebot für die angrenzend vorhandenen Geschäftsnutzungen bieten, so dass keine oder nur eine sehr geringe nachzeitliche Nutzung der Parkpalette erfolgt.

Zudem sind Anlieferungsvorgänge bzw. Entsorgungsvorgänge auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

Die Untersuchungsergebnisse gelten insbesondere unter Einhaltung der im folgenden beschriebenen baulichen Vorkehrungen:

- Die Tiefgaragenzufahrt im Süden des Plangebietes (TG 1) ist vollständig einzuhausen. Die Lüftungsschächte und die Decke der Tiefgarage sind mit schallabsorbierendem Material (z.B. Heraklitplatten) auszukleiden.
- Haustechnische Aggregate, die sich außerhalb der Gebäude befinden, sind auf den Dachflächen bzw. Dachterrassen der Gebäude anzuordnen und dürfen einen Schalleistungspegel von max. 85 / 75 dB(A) tags / nachts nicht überschreiten bzw. sind derart auszuführen, dass diese schalltechnisch bezogen auf die schutzbedürftigen Nutzungen nicht relevant sind.
- Die Nordfassade der geplanten Parkpalette ist geschlossen zu realisieren. Die Öffnungen der Ostfassade sind durch Materialien (z. B. durch Wetterschutzgitter bzw. ähnliche Materialien) zu verkleiden, deren schaltechnischer Minderungseffekt mindestens 15 dB beträgt.
- Die Lüftungsschächte und die Einfahrt der Tiefgarage (TG 2) sind mit schallabsorbierendem Material (z.B. Heraklitplatten) auszukleiden.
- Grundsätzlich sind die Tiefgarageneinfahrten und die Parkpalette nach dem Stand der Lärmtechnik auszuführen. Geräuschentwicklungen durch das Garagentor und die Abdeckung von Regenrinnen werden nicht berücksichtigt.
- Die Grundrisse des Appartementgebäudes sind so auszu-

richten, dass zur Lüftung dienende Fenster zu schutzbedürftigen Räumen in der lärmabgewandten Fassade in Ausrichtung zur Steuer realisiert werden.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Regelungen in dem der Planung zu Grunde liegenden Durchführungsvertrags planungsrechtlich gesichert.

8 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

9 Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Lüdinghausen und dem Vorhabenträger zu Grunde gelegt, der ergänzende Regelungen, insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens und der Herstellung der Erschließungsanlagen, trifft.

Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,66 ha	-	100 %
davon:			
– Vorhabensgebiet / Mischgebiet	0,6 ha	-	91 %
– Öfftl. Verkehrsfläche	0,06 ha	-	9 %

Erarbeitet für die Stadt Lüdinghausen
im Auftrag des Vorhabensträgers
Coesfeld, im Februar 2013

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld