

**Begründung  
zur  
2. Änderung  
des Bebauungsplanes  
„Alter Sportplatz“  
der Stadt Lüdinghausen**

- Fassung für die öffentliche Auslegung  
gem. § 3(2) BauGB -

## **1. Allgem. Planungsvorgaben**

### **1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung**

Die Wohngrundstücke im Seppenrader Baugebiet "Alter Sportplatz" sind weitestgehend vermarktet. Lediglich der 0,65 ha große südliche Streifen an der "Halturner Straße" als "Mischgebiet" (MI) ist bislang nahezu unbebaut. Der Grund hierfür ist, dass die Gewährleistung einer tatsächlich gemischten Bebauung schwer zu erreichen ist: die Nachfrage nach MI-bedürftigen Nutzungen (handwerkliche Betriebe, kleine Geschäfte, Dienstleister etc.) in Verbindung mit Wohnen ist sehr überschaubar.

Die bisherige Mischgebietsfestsetzung – die durch die übergeordnete FNP-Darstellung aus dem Jahr 2004 begründet war – soll nun aufgehoben und in Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden, um auch diese zirka 13-14 Grundstücke an Interessenten für normale Einfamilien-/Doppelhäuser anbieten zu können.

Die Bebauungsplan-Änderung wird als sogenannter "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im sogenannten "Beschleunigten Verfahren" vollzogen. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt:

- die zulässige überbaubare Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ist weit unterschritten,
- durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet,
- eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist ebenso-wenig zu befürchten.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich auf einen nördlichen der "Halturner Straße" gelegenen Streifen, der bislang als "Mischgebiet" festgesetzt ist. Seine exakte Umgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,85 Hektar.

### **1.3 Derzeitige Situation**

#### **1.3.1 Vorhandene Nutzungen**

Die Erschließung für das Neubaugebiet ist erstellt. Auf den meisten Grundstücken nördlich des Änderungsbereiches sind die neuen Wohnhäuser fertiggestellt, bzw. in Bau.

Innerhalb des Änderungsbereiches liegt ein Wohngrundstück. Die dortigen Bauherren waren seinerzeit auf eine Lage im MI-Gebiet angewiesen, da der Stellplatz für Ihr Wohnmobil >3,5 to in einem WA-Gebiet nicht zulässig gewesen wäre. Diese Situation genießt naturgemäß Bestandschutz. Es sind keinerlei Konflikte erkennbar, die eine Umwidmung zum Allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen könnten.

#### **1.3.2 Bedeutung für die Ökologie**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat aufgrund der Baureifmachung der Grundstücke keine nennenswerte ökologische Bedeutung. Sie wird sich erst mittelfristig nach Anlegen der Hausgärten mit ihrem mehr oder minder intensivem Bewuchs einstellen.

### **1.4 Übergeordnetes Planungsrecht**

Sowohl der Regionalplan sieht das Änderungsgebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) vor. Der Flächennutzungsplan (FNP)

der Stadt Lüdinghausen stellt den Änderungsbereich bislang als Mischgebiet (MI) dar. Er wird gem. § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Anhang).

## **2. Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Einbindung des Gebietes in den Siedlungsraum**

Grundsätzliche Änderungen hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes ergeben sich nicht. Da keinerlei Nachfrage nach Nutzungen bestand, die in ihrer Quantität einen nennenswerten Nicht-WA-Anteil ausgeprägt hätten, wird die Nutzung nun an das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet angepasst. Trotz des Standortes an der "Halturner Straße" als ehemaliger B 58 besitzt der Bereich anscheinend nicht ausreichend Anziehungskraft für MI-Interessenten.

### **2.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird vom nördlichen Quartier auf den südlichen Streifen übertragen.

Aus städtebaulicher Sicht wird keine reine Wohnnutzung, die jegliche Ergänzungen ausschließt, angestrebt. Daher wird eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gewählt. Somit sind auch dem Wohnen zugeordnete Nutzungen, die der Versorgung dienen oder auch kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke umfassen, zulässig.

Hingegen sollen die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden, da sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit und der z.T. auch von ihnen ausgehenden Störungen dort nicht zu integrieren sind. Zudem wird für diese Nutzungen hier keine Standortgunst gesehen.

Von nicht-störenden Gewerbebetrieben bspw. in Form von Softwareentwicklern, Schreib-/Übersetzungsbüros o.ä. wären keine Belastungen auf die Umgebung zu erwarten, so dass diese ausnahmsweise zugelassen werden können.

### **2.3 Maß der baulichen Nutzung, Baukörperhöhen, Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Baukörperhöhen**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben beibehalten. Auch die Grundflächenzahl (**GRZ**; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) bleibt mit **0,4** unverändert, während im nördlich angrenzenden WA dieser Wert bei 0,3 liegt: Eine etwas größerformatige Bebauung ist gewollt, um die Bedeutung der "Halturner Straße" als eine der größeren Achsen des Ortes aufzugreifen.

Die Obergrenze für die Haupt-Baukörper kann gem. § 19 Abs.4 BauNVO für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50% auf 0,6 überschritten werden.

### **2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Das städtebauliche Konzept sieht weitestgehend Einfamilienhausbebauung vor. Großmaßstäbliche Gebäude wie bspw. Geschosswohnungsbau mit langen Fronten sollen nicht die Nachbarschaft zur dörflich geprägten Bebauung des Umfelds stören. Der nahelie-

gende Gedanke, daher Festsetzungen zur Differenzierung in Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zu treffen, würde dieses jedoch nicht verhindern können, denn selbst Gebäude mit etlichen Wohnungen an einem Treppenhaus werden als „Einzelhaus“ eingestuft. Um eine vergleichsweise aufgelockerte Baustruktur zu gewährleisten und darüber hinaus auch das Verkehrsaufkommen, insbesondere des ruhenden Verkehrs, auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Gebäudeeinheit (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhausscheibe) begrenzt.

## **2.5 Überbaubare Flächen, Bauweise**

### **Überbaubare Flächen**

Das bisherige durch Baugrenzen gebildete Baufelder sollte mit einer Tiefe von 16m ermöglichen, auch etwas flächigere Gebäude von Handwerksbetrieben oder sonstigen MI-Nachfragern zu platzieren. Wohngebäude ortsüblicher Dimensionen benötigen jedoch nicht eine derartige Tiefe. Mit dem Ziel, der Halterner Straße eine bauliche Fassung zu geben, wird die Tiefe auf 13m reduziert. Somit verbleibt den künftigen Bauherren noch eine gewisse Flexibilität. Zugleich ist aber auch gewährleistet, dass die künftigen Baukörper als Raumkante wirken.

Auf dem Grundstück des bereits errichteten Wohnhauses bleibt das Baufenster hingegen unverändert, um den Vertrauensschutz beizubehalten.

## **2.6 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW**

Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.

## **3. Immissionsschutz**

Änderungen zur immissionsschutzrechtlichen Relevanz treten nicht ein. Aufgrund der mittlerweile verkehrlich nur noch untergeordneten Bedeutung der dörflichen "Halterner Straße" sind hier – auch bei Umwandlung des MI in ein 5 dB(A) sensibleres WA keinesfalls Überschreitungen der Lärmgrenzwerte zu erwarten.

## **4. Auswirkungen der Planung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden.

Es ist auch nicht zu erkennen, dass die Bewohner der Nachbargrundstücke eingeschränkt würden. Durch die künftig voraussichtlich kleinteiligeren Parzellenzuschnitte der WA- statt MI-Bebauung wird keine unzumutbare Verdichtung, Verschattung etc. ausgelöst. Vielmehr wird durch das Abrücken des Baufensters um 3m weg von der nördlichen Nachbargrenze eine Entzerrung herbeigeführt.

### **4.1 Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft – Ausgleich**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine neue Nutzung zulässig, die einen erhöhten Eingriff in die Natur und Landschaft darstellen würde. Daher sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### 4.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist aufgrund der Sonderregelung zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich, zumal bereits vor der aktuell anstehenden Bebauungsplan-Änderung umfassendes Baurecht bestand.

#### 4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ist bereits bei der Neuausweisung des Baugebietes erfolgt.

Es haben sich seitdem keine Veränderungen ergeben, die eine neue Beurteilung erforderlich machen würden.

Somit ist bei dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz“ keinesfalls eine Betroffenheit der Artenschutzbelange zu erwarten.

### 5. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,85 ha	=	100,0 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet (vorher MI)	ca. 0,65 ha	=	76,7 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,19 ha	=	22,9 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,0035 ha	=	0,4 %

#### Aufgestellt:

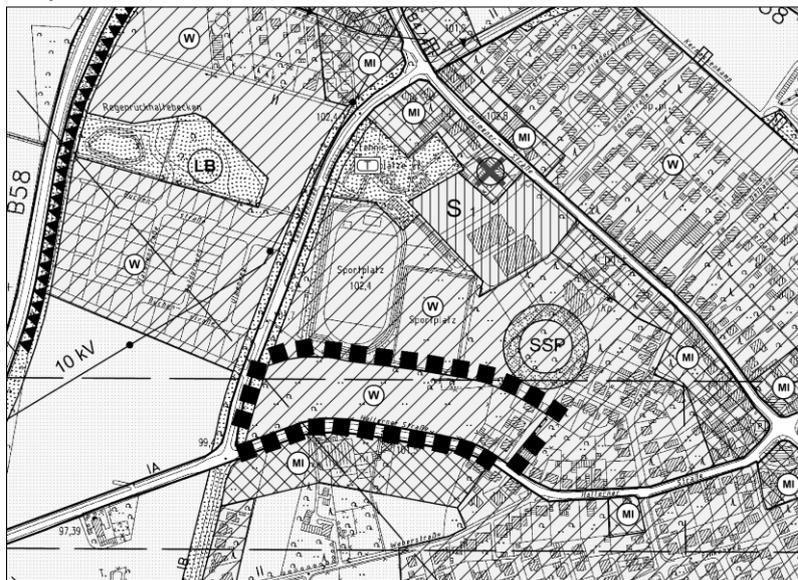
**Lüdinghausen, im Juli 2015**  
**STADT LÜDINGHAUSEN**  
**Der Bürgermeister**

### Anpassung des Flächennutzungsplanes

Gem. § 13a Abs.2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der FNP wird daher redaktionell so geändert, dass im durch die 2. Bebauungsplanänderung umfassten Bereich (bislang "Mischgebiet") die künftigen Wohngrundstücke als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

Da der FNP als vorbereitender Bauleitplan des gesamten Stadtgebietes vergleichsweise abstrakt bzw. pauschalisierend gehalten ist, wird auf die Wiedergabe von konkretisierenden Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung (wie bspw. GRZ, Baukörperhöhen etc.) verzichtet.



**FNP-Darstellung nach der Anpassung** (ohne Maßstab)

■ ■ ■ ■ Bereich der Anpassung



Wohnbaufläche