

Bebauungsplan
„Pastorenkamp-Ost“ Begründung
– 20. Änderung – Entwurf –

gem. § 13 a BauGB

Stadt Lüdinghausen

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Änderungsziel	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.5	Derzeitige Situation	4
1.6	Änderungsverfahren	5
2	Änderungspunkte	6
2.1	Änderung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	6
2.2	Änderung der Grundflächenzahl	6
2.3	Änderung der Geschossflächenzahl	6
2.4	Änderung der Baugrenze	6
2.5	Änderung der Dachneigung	6
2.6	Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen	7
3	Erschließung	7
4	Belange der Umwelt	7
4.1	Biotop- und Artenschutz	7
4.2	Natura 2000	7
4.3	Eingriffsregelung	8
4.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	8
5	Sonstige Belange	8
5.1	Ver- und Entsorgung	8
5.2	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	8
5.3	Immissionsschutz	8
5.4	Denkmalschutz	10

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen hat am 05.05.2015 beschlossen, das Verfahren zur 20. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“ gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten, um eine nachbarschaftsverträgliche, innenstadtnahe Nachverdichtung zu ermöglichen (s.a. Pkt. 1.3 der Begründung).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsgebietes liegt im Süden des Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“ am südlichen Margeritenring. Das ca. 0,6 ha große Plangebiet umfasst folgende Parzellen im Bereich der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 001:

473, 501, 594, 595, 617, 621, 622, 623, 747 (teilw.), 752, 872, 873, 977 (teilw.) und 1018.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.3 Änderungsziel

Die im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“ befindliche eingeschossige Bebauung liegt heute inselartig umgeben von zweigeschossigen Wohngebäuden. Grund dafür ist die im Ursprungsplan von 1967 vorgesehene Höhenstaffelung, die aus heutiger Sicht so nicht mehr für sinnvoll und notwendig gehalten wird. Zukünftig soll daher eine Anpassung an die umgebende Bebauung ermöglicht werden.

Konkreter Planungsanlass ist das Vorhaben einer Eigentümerin im Änderungsbereich, durch Aufstockung des Bestandsgebäudes eine zweite Wohneinheit zu schaffen. Da dieses Bauvorhaben mit den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bislang nicht zulässig ist, wird eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Änderung soll dabei nicht nur für die betroffene Parzelle, sondern auch für die gleichartig festgesetzten Nachbargrundstücke erfolgen. So wird die Chance auf eine nachbarschaftsverträgliche, innenstadtnahe Nachverdichtung geboten. Dies entspricht dem im Baugesetzbuch verankerten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Für das Grundstück "Narzissenstiege 6" (Parzelle 1000), das aus dem Geltungsbereich der 20. Änderung ausgespart ist, liegt die Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung bereits vor.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt das Gebiet der 20. Änderung in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar.

Der bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan „Pastorenkamp-Ost“ setzt für das Änderungsgebiet – wie auch für die umgebenden Bauflächen – ein „Reines Wohngebiet“ und eine offene Bauweise fest. Der Margeritenring ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung variieren die Festsetzungen sowohl im Änderungsbereich als auch in den umliegenden Bereichen.

Für den südlich des Margeritenrings gelegenen Teil des Änderungsbereiches sind eine zwingende Eingeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt. Unmittelbar östlich an diesen Teil des Änderungsbereiches angrenzend sind im rechtskräftigen Bebauungsplan eine zwingende Zweigeschossigkeit, eine GRZ von 0,3 sowie eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Für den nordwestlich des Margeritenrings gelegenen Teil des Änderungsbereiches ist die Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse bisher auf eins, die GRZ sowie die GFZ sind jeweils auf 0,4 festgesetzt.

Im nordöstlich des Margeritenrings gelegenen Teil des Änderungsbereiches sind die GRZ und GFZ ebenfalls mit jeweils 0,4 festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse ist hier zwingend auf eins festgesetzt.

Im Umfeld der beiden nördlich des Margeritenrings gelegenen Teile des Änderungsbereiches sind im rechtskräftigen Bebauungsplan zweigeschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 zulässig.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist derzeit eine Dachneigung von 26° zulässig. In den angrenzenden Bauflächen, in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, wurde die Dachneigung auf 33° festgesetzt.

1.5 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich eines vollständig bebauten Wohngebietes östlich der Innenstadt von Lüdinghausen.

Südlich des Plangebietes verläuft die B 58, an die sich wiederum südlich ein Friedhof sowie Freiflächen anschließen. Nördlich, westlich

und östlich des Plangebietes grenzt weitere Wohnbebauung an. Die im Süden des Änderungsbereiches befindlichen Grundstücke werden über den Margeritenring erschlossen. Die Erschließung der im nordwestlichen Bereich gelegenen Grundstücke erfolgt über die Irisstiege, die des im Nordosten gelegenen Grundstücks über die Narzissenstiege.

Das Plangebiet ist durch intensiv gärtnerisch genutzte Flächen geprägt.

1.6 Änderungsverfahren

Das Änderungsverfahren dient der Nachverdichtung eines bereits bestehenden Baugebietes und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die gem. § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für die Änderung sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Mit einer Größe des Änderungsbereiches von ca. 6.055 qm und der entsprechend zulässigen Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
- Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Wahrung der Grundzüge der Planung ist gegeben.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Lüdinghausen daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Um die nutzbare Wohnfläche zu erhöhen und so eine innenstadtnahe Nachverdichtung zu ermöglichen, wird für den gesamten Änderungsbereich zukünftig das Höchstmaß der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Damit erfolgt eine Anpassung der maximalen Geschossigkeit an die im Umfeld vorhandene Bebauung.

2.2 Änderung der Grundflächenzahl

Im südlich des Margeritenrings gelegenen Teil des Änderungsbereiches wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 erhöht und damit dem östlich gelegenen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes angeglichen.

In den beiden nördlich des Margeritenrings gelegenen Teilen des Änderungsbereiches bleibt die GRZ unverändert mit 0,4 festgesetzt.

2.3 Änderung der Geschossflächenzahl

Um die Aufstockung der Gebäude zu ermöglichen, ist eine Anpassung der Geschossflächenzahl (GFZ) notwendig. Diese wird zukünftig für den gesamten Änderungsbereich einheitlich auf 0,6 festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an dem südöstlich angrenzenden Plangebiet und unterschreitet den Wert der nördlich angrenzenden Bereiche.

2.4 Änderung der Baugrenze

Auf der Parzelle 1018 (Irisstiege 5) wird die Baugrenze Richtung Westen 3m parallel zur Grundstücksgrenze aufgeweitet, um dort eine geringfügige bauliche Ergänzung im Sinne der Nachverdichtung zu ermöglichen.

Auch auf der Parzelle 617 südlich des Margeritenrings soll die Baugrenze Richtung Westen bis 3m parallel zur Grundstücksgrenze aufgeweitet werden, um hier noch eine geringfügige bauliche Ergänzung zu ermöglichen.

2.5 Änderung der Dachneigung

Innerhalb des Änderungsbereiches ist zukünftig eine Dachneigung von 26 - 33° zulässig. Die Untergrenze wird dabei von der bisher festgesetzten Dachneigung im Änderungsbereich gebildet, so dass diese auch zukünftig zulässig bleibt. Die Obergrenze orientiert sich an den rechtskräftigen Festsetzungen der umliegenden Bereiche, so dass hier eine Vereinheitlichung der Festsetzungen erfolgt.

Bereits genehmigte / errichtete Gebäude(teile) mit hiervon abweichender Dachneigung genießen Bestandsschutz und können ausnahmsweise mit der bisherigen Neigung ergänzt werden, wenn der Gebäudebestand dies optisch nahelegt.

2.6 Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebiet unterliegt Schalleinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der südlich verlaufenden B 58. Auf Basis einer schalltechnischen Untersuchung wurden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen festgelegt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Pkt. 5.3).

3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt – wie bisher – vom Margeritenring, der Narzissenstiege sowie der Irisstiege.

4 Belange der Umwelt

4.1 Biotop- und 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.

Da mit der Änderung lediglich die Zahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl, die Dachneigung und die Grundflächenzahl (geringfügig geänderte Baugrenzen) geändert werden, sind keine Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG betroffen.

* 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

4.2 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt in einer Entfernung von über 6 km in südöstlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet Wälder Nordkirchen (DE-4211-301). Durch das geplante Vorhaben sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter des FFH-Gebietes zu erwarten.

4.3 Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

4.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Wohngebiet und entspricht damit dem Vorrang der Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden weder Folgen des Klimawandels verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist über die bestehenden Netze sichergestellt.

5.2 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Altlasten sind innerhalb des Änderungsgebietes aufgrund der bisherigen Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Über das Auftreten von Kampfmitteln im Änderungsgebiet liegen ebenfalls keine Erkenntnisse vor.

5.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der südlich verlaufenden B 58. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden*.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem motorisierten Verkehr auf der B 58 ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungs-

* Immissionsschutz-Gutachten, Schallimmissionsgutachten zur 20. Änderung des B-Plans Nr. 4 Pastorenkamp – Ost“ in Lüdinghausen, Schallimmissionsprognose Nr. 05 068015-1, Uppenkamp und Partner, Ahaus, Januar 2016

werte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete in den zur B 58 orientierten Teilen des Plangebietes deutlich überschritten werden.

Für die Erdgeschosse liegen Beurteilungspegel von 33 bis 62 dB (A) am Tag und 27 bis 56 dB (A) in der Nacht vor. Die Orientierungswerte werden somit um bis zu 12 dB am Tag und 16 dB in der Nacht überschritten. Im Bereich der geplanten Obergeschoss-Erweiterungen liegen Beurteilungspegel von 36 bis 67 dB (A) am Tag und 30 bis 61 dB (A) in der Nacht vor. Die Orientierungswerte werden somit um bis zu 17 dB am Tag und 21 dB in der Nacht überschritten.

Für die zukünftigen Dachgeschosse liegen Beurteilungspegel von 45 bis 67 dB (A) am Tag und 38 bis 61 dB (A) in der Nacht vor. Die Orientierungswerte werden somit um bis zu 17 dB am Tag und 21 dB in der Nacht überschritten.

Es ist festzustellen, dass am südwestlichen Gebäude innerhalb des Plangebiets die Zumutbarkeitsschwelle von 60 dB(A) nachts um 1 dB überschritten wird. Für die Situation im Bestand ist festzuhalten, dass sich an den betroffenen Fassaden keine Immissionsorte befinden.

Weiterhin ist bei Überschreiten der Zumutbarkeitsschwelle eine isolierte Betrachtung der verschiedenen Lärmquellen nicht mehr zulässig, sodass eine Betrachtung der Summenpegel aller Lärmquellen erforderlich wird. Im vorliegenden Fall befinden sich weitere Lärmquellen, die der TA Lärm unterliegen, erst in ca. 160 Meter Abstand. Weitere hiervon verschiedene Lärmquellen liegen nicht vor. Es ist jedoch festzustellen, dass sich auch unter Berücksichtigung der o.g. Lärmquelle keine Erhöhung der Belastung an der durch den Straßenverkehr stark belasteten Fassade einstellt.

Im Hinblick auf mögliche Schallschutzmaßnahmen ist festzustellen, dass im Allgemeinen dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben ist. Entlang der südlichen Grenze der betroffenen Grundstücke besteht bereits heute eine 2 m hohe Lärmschutzwand. Zwar würde eine Erhöhung dieser Lärmschutzwand auf 3 m zu einer Verbesserung der Situation auf den betroffenen Grundstücken führen, jedoch lassen sich die gewünschten Ergebnisse nur erreichen, sofern diese Maßnahme auf allen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücken umgesetzt würde. Vor dem Hintergrund, dass eine solche nachträgliche Aufstockung erhebliche Kosten nach sich zöge und rechtlich verbindlich für alle Grundstücke nur schwer durchzusetzen wäre, wird auf die Festsetzung einer erhöhten Schallschutzwand verzichtet.

Von daher ist im Bebauungsplan ein ausreichender Schallschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu sichern.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Fenster von nachts genutzten Räumen (l. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (B 58) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

5.4 Denkmalschutz

Belange des baulichen Denkmalschutzes sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Es gilt die allgemeine Regelung des Denkmalschutzgesetzes, dass bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), die Stadt Lüdinghausen oder der LWL – Archäologie für Westfalen unverzüglich zu benachrichtigen ist.

Bearbeitet für die Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im Februar 2016

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld