



**Stadt Lüdinghausen
Bebauungsplan „Im Rott“
32. Änderung**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB
im Beschleunigten Verfahren -

**Begründungen
Planstand Entwurf Dezember 2015**

Inhalt	Seite
0. Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2. Allgemeines	3
3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	3-4
4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	4
5. Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung	4
5.1 Bestand, Geschossigkeit, Nutzungen und städtischer Zusammenhang	4-5
5.2 Konzept räumliche und funktionale Struktur	5
6. Belange des Verkehrs	5
7. Belange der Ver- und Entsorgung	5-6
8. Belange des Ortsbildes, gestalterische Festsetzungen	6
8.1 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen	6
8.2 Grund- und Geschossflächenzahl	6
8.3 Bauweise	6
8.4 Baugrenzen	6-7
8.5 Dachform und –neigung	7
9. Belange des Umweltschutzes	7
9.1 Altlasten	7
9.2 Immissionsschutz	7
10. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Umweltprüfung	7
10.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	7-8
10.2 Artenschutz	8
10.3 Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen	8
11. Belange des Denkmalsschutzes	9
12. Flächenbilanzierung	9
13. Kosten	9
14. Anlagen	9

1. Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Caritasverband für den Kreis Coesfeld e.V. betreibt in Lüdinghausen im Bereich des Bebauungsplans „Im Rott“ an der Werdener Straße 6, 6a und 6b ein Wohnheim für Menschen mit Behinderungen. Für diese Einrichtung ist es geplant, westlich der bestehenden Gebäude einen Gedenk- und Andachtsraum (Arbeitstitel „Sternenkapelle“) zu errichten, der als offener Ort sowohl den Bewohnerinnen und Bewohnern des Wohnheims als auch der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Des Weiteren ist es perspektivisch geplant, an dem Standort eine Erweiterung / einen Anbau von etwa 7,0 x 15,0 m westlich des vorhandenen Gebäudes Hausnummer 6 und 6a mit der Funktion "Tagesbetreuung für Senioren" zu errichten.

Der Bebauungsplan „Im Rott“ setzt in seiner derzeitigen Fassung in dem zur Rede stehenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest, die Baugrenzen schränken die Planungsmöglichkeit eines Anbaus jedoch auf nur ca. 3,0 m ein.

Im Bereich der geplanten Sternenskapelle ist nach jetzigem Stand kein Baufeld vorgesehen und somit eine Bebauung nicht genehmigungsfähig.

Die 32. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ soll erfolgen, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung der Sternenskapelle und eines Anbaus an das bestehende Gebäude Hausnummer 6a zu schaffen.

Das Planungsbüro Danne . Linnemannstöns Partnerschaftsgesellschaft mbB Architekten und Stadtplaner wurde vom Caritasverband Coesfeld mit der Änderung des Bebauungsplans in Abstimmung mit der Stadt Lüdinghausen betraut.

2. Allgemeines

Die 32. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans der Stadt Lüdinghausen „Im Rott“ wird gem. § 3 Abs. 2 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a des Baugesetzbuches (Bau GB) aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt:

- die zulässige überbaubare Grundfläche von 20 ha 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.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele auf Grund geänderter Nutzungsansprüche neu zu definieren und um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung der geplanten Bauungen zu schaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Parzelle Flurstück 875, Flur 10, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt (5099) mit einer Fläche von ca. 0,52 ha.

Die Plangebietsgrenzen der 32. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ werden wie folgt beschrieben:

- Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch das Flurstück 848, welches mit einem Kindergarten bestanden ist

- Im Süden durch das Flurstück 151 mit einem Gartenbaubetrieb
- Im Westen von den Flurstücken 180 (Fluss Oststever) und der Grünfläche Flurstück 113
- Im Osten durch die Werdener Straße, Flurstück 869

Das Gelände des Plangebiets weist eine relativ ebene Höhenlage von im Mittel derzeit ca. 50,60 m NHN auf.

4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Gebiet der 32. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ als Wohnfläche dar.

Im Norden angrenzend ist eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" ausgewiesen.

Im bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplans „Im Rott“ sind die beiden Gebiete als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" im Norden und im Süden als "Allgemeines Wohngebiet" bezeichnet. Auf beiden Gebieten liegt ein gemeinsames Baufenster, welches durch Baugrenzen definiert ist.

Abweichend vom rechtsgültigen Baurecht wurde jedoch die Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung bei der Errichtung etwas weiter in den Norden verschoben als im Ursprungsplan angedacht, so dass de facto heute die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen mitten durch den nördlichen Gebäuderiegel führt.

Dieser Umstand soll mit der 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ ebenfalls bereinigt werden. Der Geltungsbereich der Änderung folgt nun der realen nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 875 mit dem Effekt, dass sich die nördlich angrenzende "Fläche für Gemeinbedarf" geringfügig verkleinert, wohingegen die "WA-Fläche" und die geplante Fläche für "Gemeinbedarf – Kirchen und Kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen" in Summe etwas größer wird.

5. Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung

5.1 Bestand, Geschossigkeit, Nutzungen und städtebaulicher Zusammenhang

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein aus zwei Gebäuden bestehendes Wohnensemble für Menschen mit Behinderung. Das nördliche Gebäude ist ein Gebäuderiegel mit einer Länge von ca. 44 m, eingeschossig mit Satteldach.

Das südliche Gebäude ist ein U-förmiges Haus, 2-geschossig und ebenfalls mit einem Satteldach bedeckt. Beide Gebäude bilden zusammen einen Innenhof, der von einem Fuß- und Radweg durchzogen ist, welcher von der Ostenstever zur Werdener Straße führt.

Westlich des nördlichen Gebäuderiegels soll der geplante Anbau für die Tagesbetreuung von Senioren erfolgen und das neue Baufeld für die Errichtung der Sternkapelle angeordnet werden.

Hier befindet sich derzeit eine Wiese, die mit Obstbäumen bestanden ist.

Nördlich des Grundstücks liegt ein Kindergarten mit einem bis zwei Geschossen und flach geneigten Dächern.

Südlich des Grundstücks befinden sich die Gewächshäuser eines Gartenbaubetriebs.

Östlich und im weiteren Verlauf nördlich angrenzend ist ein Wohngebiet klassischer Ausprägung mit Einfamilien- und Doppelhausbebauungen.

Im Westen grenzt das Grundstück an den Fluss Ostenstever und dessen flankierenden Grünzug und Wegeverbindungen; im weiteren Anschluss ist westlich ebenfalls ein Wohngebiet ("Stadtfeld") vorhanden.

Die Innenstadt / der Stadtkern von Lüdinghausen befindet sich in Luftlinie ca. 1.200 m in westlicher Richtung vom Grundstück entfernt.

5.2 Konzept, räumliche und funktionale Struktur

Die Planung sieht vor, einen Andachtsraum (Sternenkapelle) mit den Abmessungen von ca. 5,50 x 5,50 m und einer Höhe von ca. 4,0 m zu errichten. Des Weiteren ist perspektivisch ein Anbau von ca. 7,0 m an den nördlichen Gebäuderiegel der Wohneinrichtung in westlicher Richtung geplant.

Die Sternenkapelle soll solitär mit ihrer quaderförmigen Kubatur angrenzend an den vorhandenen Fuß- und Radweg auf der Obstwiese stehen und seitlich über den Fuß- und Radweg erschlossen werden. Die Sternenkapelle nimmt die Traufrichtung des Wohnheims parallel zum Fuß- und Radweg wieder auf, rückt aber etwas weiter dem Weg entgegen nach Süden.

6. Belange des Verkehrs

Durch die 32. Änderung des Bebauungsplans sind nur in geringfügigem Ausmaß Auswirkungen auf Belange des Verkehrs zu erwarten.

Die geplante Errichtung der Sternenkapelle dient vorrangig den Bewohnern des Wohnheims als Anlaufpunkt, steht aber auch allen anderen Interessierten offen.

Sie ist nur fußläufig oder per Fahrrad über den vorhandenen Fuß- und Radweg zu erreichen.

Ein Anfahren mit PKW ist nicht geplant.

Die Errichtung einer Tagesbetreuung für Senioren dient den Bewohnern des Wohnheims und ggf. auch externen Gästen.

Diese können das Gebäude über die bestehenden Wegestrukturen erreichen. Bring- und Holsituationen können auf dem Grundstück mit den vorhandenen Zufahrten realisiert werden.

Das Wohnheim verfügt über eine Stellplatzanlage im nordöstlichen Grundstücksbereich und eine Zufahrt zur Werdener Straße. Der Innenhofbereich ist nicht für den privaten Kraftverkehr geöffnet. Alle Gebäudebereiche sind derzeit barrierefrei zu erreichen, was natürlich auch zukünftig für die geplante Sternenkapelle und die Tagesbetreuungseinrichtung gelten wird.

Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in unmittelbarer Entfernung fußläufig zu erreichen.

Die Neuanlage von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Plangebiets ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Rettungsfahrzeuge können in den Innenhof, der durch die bestehenden Gebäude gebildet wird, einfahren. Es besteht eine Feuerwehrumfahrt.

7. Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der geplanten Erweiterung des Wohnheims mit Trinkwasser sowie die Strom- und Fernmeldeversorgung erfolgen soweit erforderlich über Erweiterungen / Anschluss an die jeweils bestehenden Netze.

Die Sternenkapelle benötigt keinen Trinkwasseranschluss, die Stromversorgung soll ausgehend von den bestehenden Gebäuden erfolgen.

Der Löschwasserbedarf wird durch das vorh. Trinkwassernetz sichergestellt.

Die Andienung sowie die Zuwegung für Müll- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Werdener Straße, wie seit langem praktiziert.

Aufgrund der vorhandenen Querschnitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet.

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt ebenfalls durch den Anschluss an die bestehenden Systeme der Wohneinrichtung.

8. Belange des Ortsbildes, gestalterische Festlegungen

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zu den Maßen der baulichen Nutzung sollen dem Ziel der verträglichen Entwicklung bezüglich der umliegenden Nutzungsstrukturen Rechnung tragen. Diese Festsetzungen werden, bis auf die Festsetzung der offenen Bauweise, wie nachstehend erläutert, für das WA-Gebiet übernommen.

8.1 Geschossigkeit und zulässige Traufhöhen

Der zurzeit rechtsgültige Bebauungsplan "Im Rott" ermöglicht die Bebauung der WA-Fläche mit 2 Vollgeschossen als Maximalwert. Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Umfeld und wird übernommen.

Für die geplante Sternenskapelle wird eine Maximalhöhe von 56,00 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgelegt, was in der Örtlichkeit in etwa einer Höhe von maximal 5,20 m über der mittleren Geländeoberfläche entspricht und den Planungen zur Sternenskapelle einen ausreichenden Spielraum in der Gestaltung der Höhenentwicklung gewährt.

8.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 werden für den Bereich des WA-Gebiets aus dem Ursprungsplan übernommen.

Diese Vorgaben gewährleisten eine maßvolle Bebauung des Plangebiets.

Für die "Fläche für Gemeinbedarf" erfolgt diesbezüglich keine Festlegung.

Die mögliche bebaubare Fläche ist durch das Baufeld / die Baugrenzen ausreichend eingegrenzt (s. Punkt 8.4).

8.3 Bauweise

Für den Bereich des WA-Gebiets entfällt in der 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ die Festsetzung der offenen Bauweise aus dem Ursprungsplan.

Durch die Möglichkeit des Anbaus an den nördlichen Gebäuderiegel in westlicher Richtung wird die Gebäudelänge des Baukörpers von 50 m voraussichtlich überschritten werden.

Dies wird begründet mit den Funktionszusammenhängen innerhalb der Wohneinrichtung und führt städtebaulich für das bestehende Gebäudeensemble einschl. der Erweiterung nicht zu einer gestalterisch problematischen Ausweitung der baulichen Möglichkeiten.

8.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die weitestgehend aus dem Ursprungsplan übernommen werden.

Der bisherige Verlauf der Baugrenze wird an der westlichen Seite in einem Teilbereich trapezförmig nach Westen erweitert, um den geplanten Anbau an den nördlichen Gebäuderiegel der Wohneinrichtung um maximal 7,0 m zu ermöglichen.

Die geplante Sternkapelle erhält hiervon unabhängig ein eigenes Baufeld mit Baugrenzen die in einem Rechteck parallel zum bestehenden Fuß- und Radweg und zu der Bestandsbebauung ausgerichtet sind.

8.5 Dachform und –neigung

Die Festlegung der Dachneigung für das WA-Gebiet von 18 – 23° wird für den Bereich des WA-Gebiets aus dem Ursprungsplan übernommen.

Die "Fläche für Gemeinbedarf" erhält diesbezüglich keine Festlegung und ermöglicht so einen gestalterischen Spielraum. Die Höhe des Daches wird jedoch begrenzt (s. Punkt 8.1).

9. Belange des Umweltschutzes

9.1 Altlasten

Im Bereich der 32. Änderung des B-Plans „Im Rott“ sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt und aufgrund der Vornutzungen auch nicht zu vermuten. Der Bereich wird als unbedenklich eingestuft.

9.2 Immissionsschutz

Immissionen wie Lärm, Geruch, Erschütterung oder Blendung sind im Bereich der 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ nicht zu erwarten.

10. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Umweltprüfung

10.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Zu klären ist bei Planaufstellungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Bereits durch den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Im Rott" sind Versiegelungen zulässig. Durch die Klassifizierung als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB entfällt für das nun anstehende Planverfahren das Erfordernis eines Eingriff-Ausgleichs.

Im Zuge des Planverfahrens ist im Sinne des europäischen Artenschutzes zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche

Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG). Der Artenschutz ist nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich.

Im Zuge des geplanten Anbaus und der geplanten Errichtung der Sternkapelle muss vorhandener Baumbestand (Obstbäume) auf der Wiese in geringfügigem Maße entfernt werden und muss daher durch neue Anpflanzungen von Bäumen als Ersatz auf dem Grundstück der Wohneinrichtung der Caritas Coesfeld strukturiert ersetzt werden.

Der Planbereich wird nicht von den Darstellungen eines Landschaftsplans erfasst. Im Plangebiet sind keine Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete berührt. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht betroffen.

10.2 Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter, hier Messtischblatt Lüdinghausen, 4210 Quadrant 2).

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW bietet der im Plangebiet vorhandene Biototypen "Gebäude" sowie „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ potenziell geeigneten Lebensraum für 7 Fledermausarten sowie 18 Vogelarten.

Aktuelle Erkenntnisse über Vorkommen von in NRW geschützten bzw. planungsrelevanten, streng geschützten Arten liegen nicht vor. Das Plangebiet ist bereits aufgrund der Versiegelung durch angrenzende Gebäude und Erschließungsflächen Störeinflüssen ausgesetzt gewesen.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung (Baugenehmigungsverfahren) zu beachten. Insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbruch- und Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für besonders geschützte Arten wird hingewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass – falls wider Erwarten geschützte Tierarten aufgefunden werden (z.B. beim Entfernen von vorhandenen Obstbäumen) – die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld zu verständigen ist.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (s. Protokoll Anlage 1_ASP) hat somit ergeben, dass es nicht absehbar ist, dass Verstöße gegen die Verbote der Artenschutzbestimmungen gem. § 44 BNatSchG vorliegen.

Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgen keine weiteren Vorgaben oder Maßnahmen zur Grünordnung.

10.3 Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

Gemäß BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen erfolgt die Aufstellung nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Daher kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der vorbeschriebenen Umstände begrenzt und vertretbar.

11. Belange des Denkmalschutzes

Im Geltungsbereich der 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen.

12. Flächenbilanzierung

Flächen des Plangebiets der 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“

	Fläche (m ²)	Anteil des Plangebiets
Gesamtfläche der 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“	5.231	100 %
davon:		
WA-Gebiet	4.912	94 %
Fläche für Gemeinbedarf	319	6 %

13. Kosten

Alle durch die 32. Änderung des Bebauungsplans „Im Rott“ ausgelösten Kosten sind vom Caritasverband für den Kreis Coesfeld e.V. zu übernehmen.

Der Stadt Lüdinghausen entstehen durch die Realisierung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine unmittelbaren Kosten.

14. Anlagen

Anlage 1_ASP

ENTWURF
Münster, Dezember 2015

Danne . Linnemannstöns Partnerschaftsgesellschaft mbB
Architekten + Stadtplaner

Tannenbergr. 23 in 48147 Münster
Tel. 0251-92522-4
Fax. 0251-92522-8
info@dlp-architekten.de