



**Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Hellmann am Markt"**

der Stadt Lüdinghausen

- Entwurf -
- Fassung für das Verfahren
gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB -

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

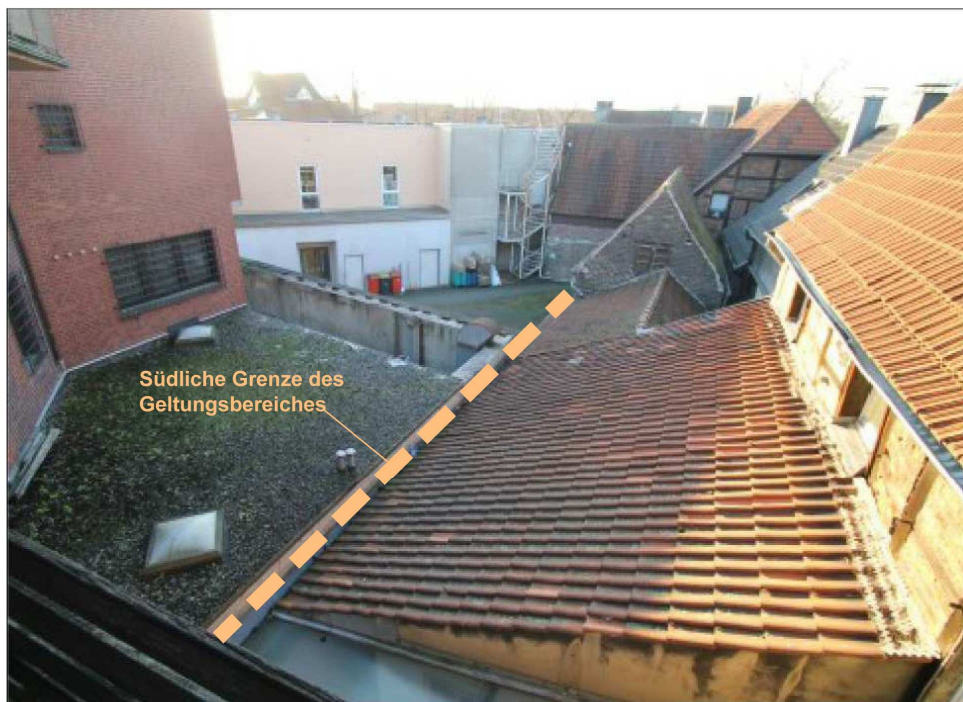
Das inmitten der Innenstadt von Lüdinghausen in exponierter Lage am Marktplatz gelegene „Café Hellmann“ ist im Jahr 2015 geschlossen worden und seitdem ungenutzt. Der neue Eigentümer plant einen Neubau an gleicher Stelle, der das vorhandene bauliche Volumen im Grundsatz wahrt, und hat hierzu eine entsprechende Vorhabenplanung vorgelegt (Vorhabenplan Stand 07/2016).

Im Erdgeschoss sieht die Planung Tages- und Abendgastronomie vor, in den Obergeschossen sollen sieben Wohnungen entstehen. Der Eigentümer will die marktplatzseitige Fassade in ihrer Anmutung aufgreifen, die dahinter liegenden Bereiche werden umfassend neu gestaltet. Das Erdgeschoss soll sich zum Marktplatz hin stärker öffnen. Exakt in dem südwestlichen Bereich, den die Planung zum aktuell anstehenden Marktplatz-Umbau für eine Außengastronomie vorgesehen hat, sollen Tische und Stühle aufgestellt werden.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine Attraktivierung und Belebung des Marktplatzes erwartet. Zudem bietet sich die Möglichkeit, in den Obergeschossen innerstädtisches Wohnen anzubieten.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe hat bereits 1988 abgelehnt, das Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen, da das Doppelhaus durch seine mannigfachen Umbauten und Veränderungen, insbesondere durch die Vormauerung an der marktseitigen Giebelfront seinen historischen Zeugniswert weitgehend verloren hat und damit nicht mehr den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes genügt. Dies wurde seitens des LWL im Zusammenhang mit den aktuellen Planungsabsichten nochmals bestätigt.

Die Vorhabenplanung entspricht nicht in allen Teilen den Festsetzungen des im Ursprung aus dem Jahr 1980 stammenden Bebauungsplan "Langenbrückenstraße-West". Dieser setzt bisher im rückwärtigen (Blockinnen-) Bereich für die vorhandenen Anbauten eine Eingeschossigkeit mit Flachdach fest, zum Teil dürften vorhandene Bauten (siehe Foto des rückwärtigen Bereiches) nicht wieder errichtet werden dürfen.



Quelle: Stadt Lüdinghausen; bearb. Archplan Stadtentwicklung GmbH

Das seinerzeitige Ziel, im Blockinnenbereich die vorhandene Bebauung zu beseitigen, ist überholt.

Mit Hilfe eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lässt sich das konkrete Vorhaben detailliert steuern (exakte Vorgaben bspw. für Nutzung und Fassaden). Gemäß § 13a BauGB soll das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt werden.

Die Anwendungskriterien hierzu:

- zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²
- es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben ermöglicht.
- Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG nicht zu befürchten

sind erfüllt.

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Einleitung eines entsprechenden Aufstellungsverfahrens beschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst alleinig das Grundstück des Vorhabens, Flurstück 337, Flur 14, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt mit ca. 500 m² Größe.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu dieser Bebauungsplanaufstellung zu entnehmen.

1.3 Derzeitige Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hellmann am Markt" liegt inmitten des Siedlungsbereiches im Zentrum der Stadt direkt am Marktplatz und wird – von den auf den Marktplatz zuführenden Straßen - über diesen erschlossen.

Das Gebäude des ehemaligen Cafes befindet sich auf der westlichen Seite des Marktplatzes. Nördlich grenzt die Burgstraße an, südöstlich die Langenbrückenstraße mit den Gebäuden Langenbrückenstraße 20 und 18. Westlich und nördlich schließt die geschlossene Bebauung entlang der Burgstraße an, südlich die Bebauung an der Langenbrückenstraße.

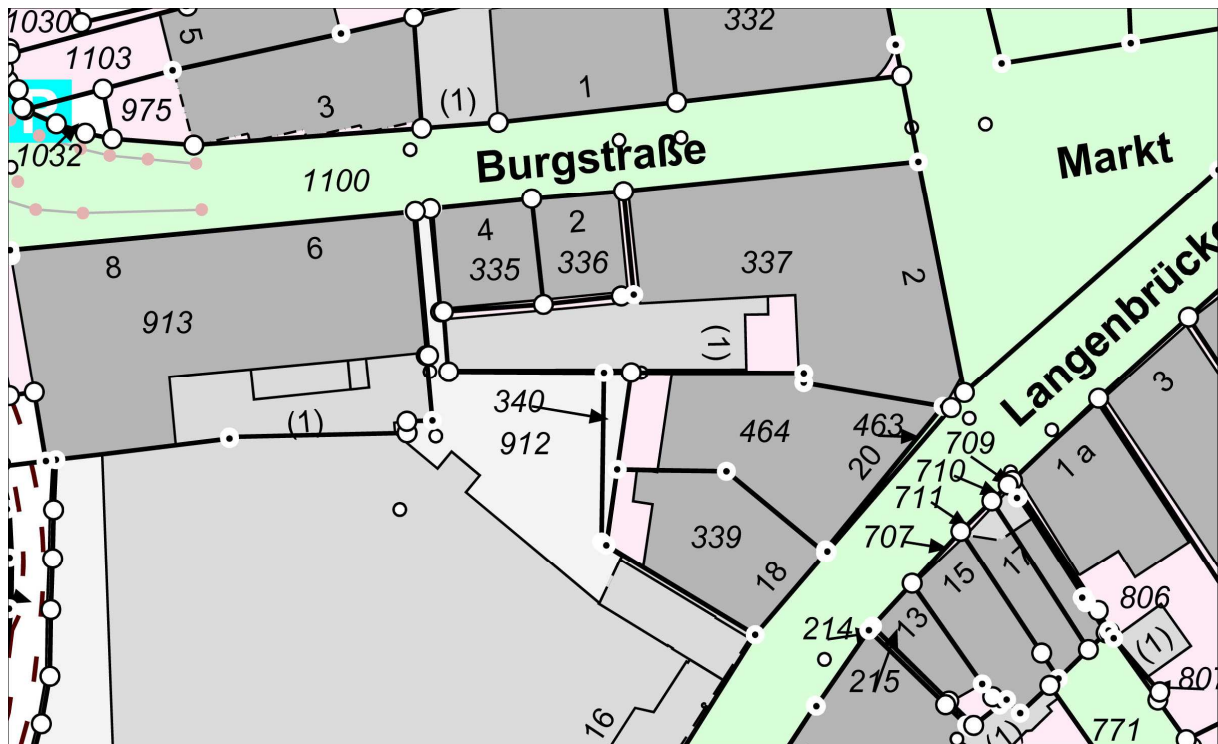
Im „Hinterhof“ des Gebäudes ist ein Innenhof vorhanden, der theoretisch von der Burgstraße durch 2 kleine Gassen, eine davon um das Eck an den Gebäuden Burgstraße 2 und 4 entlang, erschlossen ist, jedoch nur durch Gassen („Soden“) von ca. 1,40 bzw. 0,80 m Breite. Beide Zugänge sind durch Holztüren verschlossen und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Das vorhandene, 2- bis 3-geschossige Hauptgebäude ist zum Marktplatz im Westen und zur Burgstraße im Norden grenzständig ausgeführt, ebenso zum Nachbargebäude Langenbrückenstraße 20.

Zu den Gebäuden Burgstraße 2 und 4 ist es im Westen – unter Berücksichtigung der o. g. „Soden“ - mit minimalem Grenzabstand (im Schnitt rd. 0,5 m) zu den ebenfalls mit minimalem Grenzabstand vorhandenen Nachbargebäuden ausgeführt. Nach Südwesten hat das Hauptgebäude einen Abstand von ca. 6 m zur Grundstücksgrenze.

In diesem Bereich befindet sich ein eingeschossiger Anbau, der nach Süden (zum Innenhof) und nach Westen (zum Gebäude Burgstraße 6) grenzständig ausgeführt ist und nach Norden (zu den Gebäuden Burgstraße 2 und 4) das Prinzip der „Soden“ mit minimalem beidseitigen Grenzabstand aufnimmt.

Lageplan Bestand



Quelle: Kreis Coesfeld

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind somit zzt. vollständig baulich genutzt und rundum in den vorhandenen Siedlungsbereich der Innenstadt von Lüdinghausen eingebunden.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb des Stadtgebietes, der vollständigen Versiegelung des Grundstücks und der umgebend vorhandenen Bebauung und Nutzung hat der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keinerlei ökologische Bedeutung.

Zudem entspricht die Planung in Nutzung und Intensität - abgesehen von einer Erweiterung des Gebäudes vorrangig um einen überdachten Atriumbereich zulasten des bereits versiegelten Hofes - der bisher schon vorhandenen Nutzung der Flächen.

1.4 Übergeordnetes Planungsrecht - FNP

Der wirksame Flächenutzungsplan stellte den Bereich - entsprechend der Nutzung und den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen - bereits als Kerngebiet dar, die geplante Bebauungsaufstellung entspricht somit den Vorgaben.

Der verbindliche Bauleitplan ist aus dem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Städtebauliches Bau- und Nutzungskonzept des Vorhabens

Die im Geltungsbereich vorhandenen Strukturen sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Bereits die seit langem vorhandenen Strukturen weichen jedoch von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ab. Die geplanten baulichen Entwicklungen sollen auf Grundlage eines Vorhabenplanes des Vorhabenträgers durch zielgerichtete Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben werden. Dabei wird auf die vorhandenen Strukturen Rücksicht genommen. Zukünftig ist die Baunutzungsverordnung von 1990 Plangrundlage.

Das zukünftige Bau- und Nutzungskonzept sieht folgende Gliederung vor:

2.1.1 Kellergeschoss

Der vorhandene Keller soll weitgehend erhalten bleiben. Es ist beabsichtigt, hier die WCs und Nebenanlagen der Gastronomienutzung des EG sowie Abstellflächen und einer Erweiterung mit der Gebäudeerschließung inkl. Aufzug für die Wohnungen des OG und DG unterzubringen. Der Bestandserhalt ist allerdings nicht verpflichtend.

2.1.2 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss soll – entsprechend der zentralen Lage im „Herzen“ der Stadt am Marktplatz - eine Gastronomieeinrichtung untergebracht werden, die – flankiert durch eine Außengastronomienutzung zum Marktplatz – dem Ziel einer Belebung des Bereiches Rechnung trägt.

Das Erdgeschoss umfasst – entsprechend der bisher vorhandenen Bebauung - nahezu das gesamte Grundstück mit einer Grenzbebauung nach Norden, Osten und Süden.

Ausgenommen sind die o. g., im Stadtbild häufig vorzufindenden „Soden“-Abstände zu den Gebäuden Burgstraße 2 und 4, die beibehalten werden sollen.

Im Südwesten – zum Gebäude Burgstraße 6 hin, soll gegenüber der vorhandenen Grundstücksgrenze ein Abstand von ca. 2m eingehalten werden, um – bei einer potentiellen späteren Neugliederung im Bereich Burgstraße - einen in der Breite zeitgemäßen Zugang in den Innenhof von ca. 3m zu ermöglichen, die dann eine rückwärtige Anfahrbarkeit in den zur Nutzung Langenbrückenstraße 16 gehörenden Innenhof zulässt (Anlieferung).

2.1.3 Obergeschoss

In Ergänzung zur gastronomischen Nutzung im Erdgeschoss sollen die darüber liegenden Flächen zur Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt genutzt werden. Die Schaffung eines Angebotes für zentral gelegenes, innerstädtisches Wohnen leistet einen Beitrag zur Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Im Obergeschoss sollen 4 Wohneinheiten entstehen, die über ein Treppenhaus mit Aufzug (barrierefreier Zugang) erschlossen werden. Das hierfür vorgesehene Volumen umfasst dabei weitgehend den Bereich des heute bestehenden Hauptgebäudes, jedoch werden nach Richtung Süden dort ergänzende Flächen benötigt, damit sowohl die Wohnfläche und Anzahl der Wohnungen als auch eine den heutigen Anforderungen entsprechende Erschließung und Ausnutzung gewährleistet ist.

2.1.4 Dachgeschoss

Korrespondierend hiermit werden im Dachgeschoss 3 weitere Wohnungen ermöglicht, so dass mit insgesamt 7 Wohneinheiten auf ca. 470 m² Wohnfläche (über zwei Geschosse) eine standortangemessene Nutzung der Immobilie ermöglicht wird.

Zur Wahrung der äußeren Gestaltung sind zu den Straßen (Burgstraße und Langenbrückenstraße) hin Satteldächer vorgesehen (traufständige Fassade). Zum Marktplatz hin soll zudem eine repräsentative Giebelfassade in Anlehnung an die Qualitäten der bisherigen Gestaltung entstehen.

2.2 Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind bisher schon als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt – nun mit Verweis auf die Gültigkeit auf Grundlage der BauNVO 1990 - unverändert bestehen.

Auch die Festsetzung gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, dass oberhalb des Erdgeschosses auch sonstige Wohnungen zulässig sind, bleibt unverändert bestehen.

Die in Kerngebiet nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 bzw. 5 allgemein und nach Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) werden aufgrund Lage und Zielsetzung für die zukünftige Nutzung ausgeschlossen.

Aufgrund der Vorhabenbezogenheit der Planung wird ergänzend festgesetzt, dass nur die Nutzungen und solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im zwischen ihm und der Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Geschosse und den höchstens zulässigen Gebäudehöhen geregelt. Dieses Festsetzungsgerüst ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zur Bauweise – siehe Kapitel 2.2.3 - für die Eingrenzung des zukünftigen Gebäude- und Nutzungsumfanges ausreichend.

Das Grundstück ist bereits heute vollständig versiegelt. Da es auch zukünftig wirtschaftlich genutzt werden soll, wird wie bisher eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Gründe für eine Einschränkung der Bebaubarkeit sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Bisher war für den östlichen Gebäudeteil des Vorhabens und die südlich angrenzende Bebauung eine GFZ von 2,4 (bei maximal zulässigen 3 Geschossen), für den westlichen Bereich inklusive der anschließenden Bebauung eine GFZ von 2,0 (bei zwingender Zweigeschossigkeit) festgesetzt.

Unabhängig von den Detailfragen zum Vorhaben bezüglich der Höhengliederung und der tatsächlichen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist beabsichtigt, hier die Festsetzungen im Gesamtbereich zu vereinfachen und zu vereinheitlichen.

Entsprechend werden im gesamten Geltungsbereich eine GRZ von max. 1,0, eine GFZ von max. 3,0 als Höchstmaß festgesetzt.

Das Kerngebiet wird – analog zur bisherigen Struktur – in zwei Teilbereiche unterteilt. Das MK 1 umfasst die zum öffentlichen Raum der angrenzenden Straßen – Burgstraße, Markt und Langenbrückenstraße – orientierte Bebauung, das MK 2 die „Auffüllung“ des Grundstücks Richtung Süden und Südwesten.

Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist auf Grundlage der Vorhabenplanung für die beiden Teilbereiche MK 1 – zwei-bis dreigeschossig – und MK 2 – ein- bis zweigeschossig - festgesetzt.

Dieses korrespondiert mit den Höhenfestsetzungen, die die jeweils zulässigen Gebäudehöhen (bei den Flachdachbereichen) und Trauf- und Firsthöhen (bei Satteldächern) innerhalb eines Spielraums von 0,50m festlegen. Höhenbezugspunkt aller Höhenfestsetzungen ist ein in der Burgstraße vorhandener, in der Planzeichnung festgesetzter Bezugspunkt. Er liegt auf einer Höhe von 52,23 über NHN, somit ca. 80 cm tiefer als das Vorhabengrundstück.

Die Gliederung des geplanten Gebäudes des Vorhabens hinsichtlich Geschossigkeit und Höhen nach Süden und Westen ist zur Wahrung der Nachbarinteressen erforderlich. Nach Norden und Osten – zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin – ist keine besondere Abwägung mit Nachbarinteressen erforderlich, zumal hier gegenüber dem Ist-Zustand keine Veränderung geplant ist.

Im Bereich MK 1 sind zulässig:

Eine zwei- bis dreigeschossiger Bebauung mit Flachdach (auch als Gründach) und/oder Satteldach.

Die zulässige Gebäudehöhe als Flachdach bzw. Traufhöhe als Satteldach beträgt bei II-geschossiger Bauweise von 7,75 m bis 8,25 m über Bezugspunkt (BZP) (59,98 m bis 60,48 m üNNH).

Die zulässige Gebäudehöhe als Flachdach bzw. Traufhöhe als Satteldach beträgt bei III-geschossiger Bebauung von 10,65 m bis 11,25 m über BZP (62,88 m bis 63,38 m üNNH).

Die zulässige Firsthöhe bei Satteldach, wenn III-geschossig, beträgt von 13,00 m bis 13,50 m über BZP (65,23 m bis 65,73 m üNNH).

Dies entspricht zum einen der Vorhabenplanung, lässt aber einen Spielraum für die Detailplanung. Zum anderen werden auch die Belange der angrenzenden Nachbarschaft beachtet, die zulässigen Höhen entsprechen weitestgehend den schon bisher vorhandenen Höhen.

Im Bereich MK 2 sind zulässig:

Eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Flachdach (auch als Gründach) und/oder eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach.

Die zulässige Gebäudehöhe als Flachdach bzw. Traufhöhe als Satteldach beträgt bei I-geschossiger Bauweise von 4,50 m bis 5,00 m über BZP (56,73 m bis 57,23 m üNNH)

Die zulässige Firsthöhe als Satteldach beträgt von 7,50 m bis 8,00 m über BZP (59,73 m bis 60,23 m üNNH).

Die zulässige Gebäudehöhe als Flachdach beträgt bei II-geschossiger Bauweise von 7,75 m bis 8,25 m über BZP (59,98 m bis 60,48 m üNNH).

Auch hier wird der Rahmen für die geplante Vorhabenbebauung im Abgleich mit den Nachbarinteressen und bestehenden Strukturen beachtet.

Wie bisher werden für Bereiche mit Satteldach eine Giebelständigkeit zum Marktplatz (und eine Traufständigkeit zur Burgstraße) festgesetzt.

2.2.3 Bauweise und überbaubare Flächen

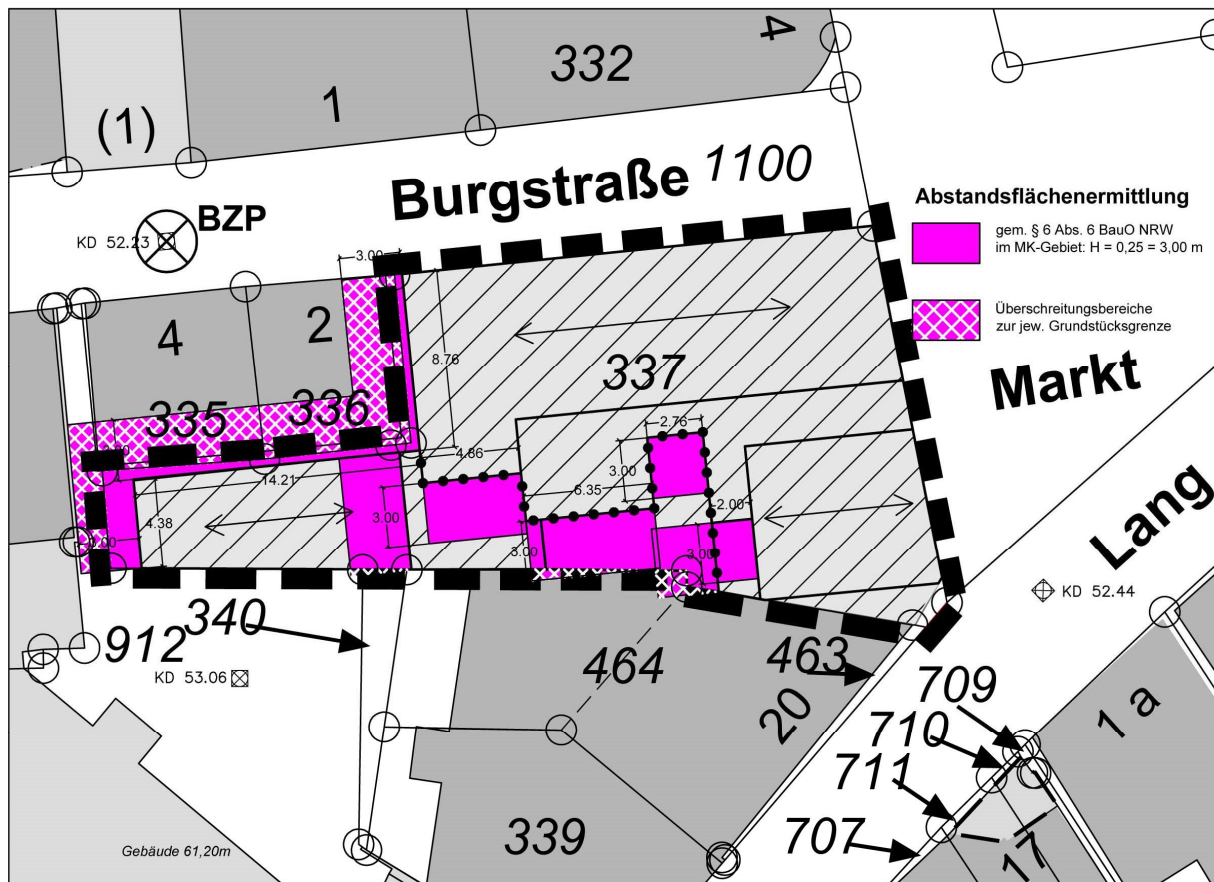
Bereits die heute vorhandene, aber auch die zukünftig gewünschte Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weicht aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage und Situation von den „gängigen“ Regelungen im Planungs- und Baurecht und insbesondere von den Regelungen zu den Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW ab.

Grundlegend wird entsprechend festgesetzt, dass auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen von den aufgrund Bauordnungsrecht vorgegebenen Maßen der Tiefe der Abstandsflächen abgewichen wird.

Dies betrifft zum einen die geplante Bebauung zur südlichen Grundstücksgrenze oberhalb des Erdgeschosses (das als Grenzbebauung ausgeführt wird).

Hier wird der nach § 6 Abs. 6 BauO NRW einzuhaltende Mindestabstand von 3,00 m (bei H = 0,25) zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze weitgehend eingehalten. Dieser wird lediglich punktuell dort unterschritten, wo die geplante Gradwinkligkeit des Gebäudes nicht mit der schräg verlaufenden Grundstücksgrenze korrespondiert.

Dies ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und wird durch folgende Grafik deutlich:



Quelle: Archplan Stadtentwicklung GmbH

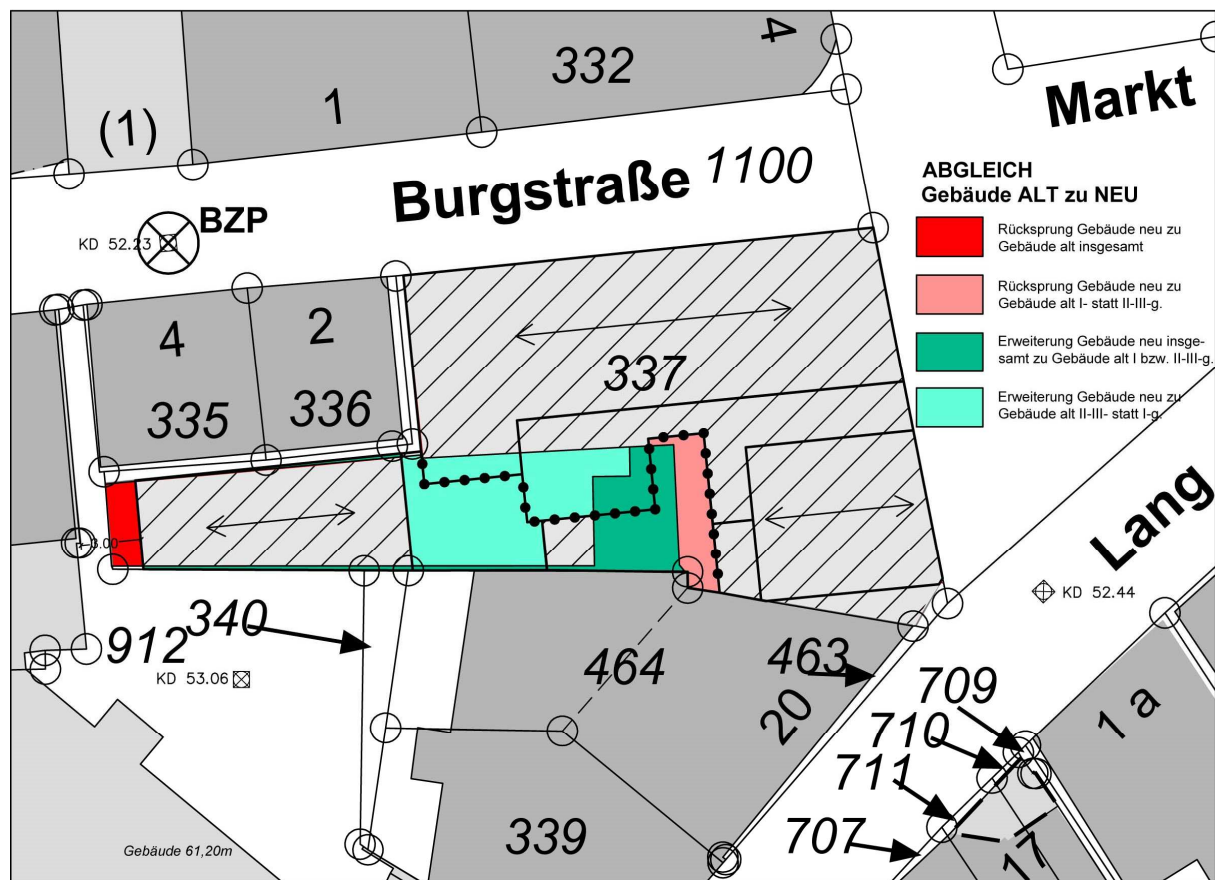
Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine weitere Unterschreitung der Abstandsflächen ermöglicht. Hier entspricht die geplante Bebauung der bisher vorhandenen.

Zu den Gebäuden Burgstraße 2 und 4 bleiben die weiter vorne beschriebenen „Soden“ erhalten, diese neuen Gebäudeteile greifen den bisherigen Minimalabstand zur Grundstücksgrenze wieder auf.

Eine Beeinträchtigung der nachbarschaftlichen Situation ergibt sich somit aufgrund gleichbleibender Bedingungen nicht.

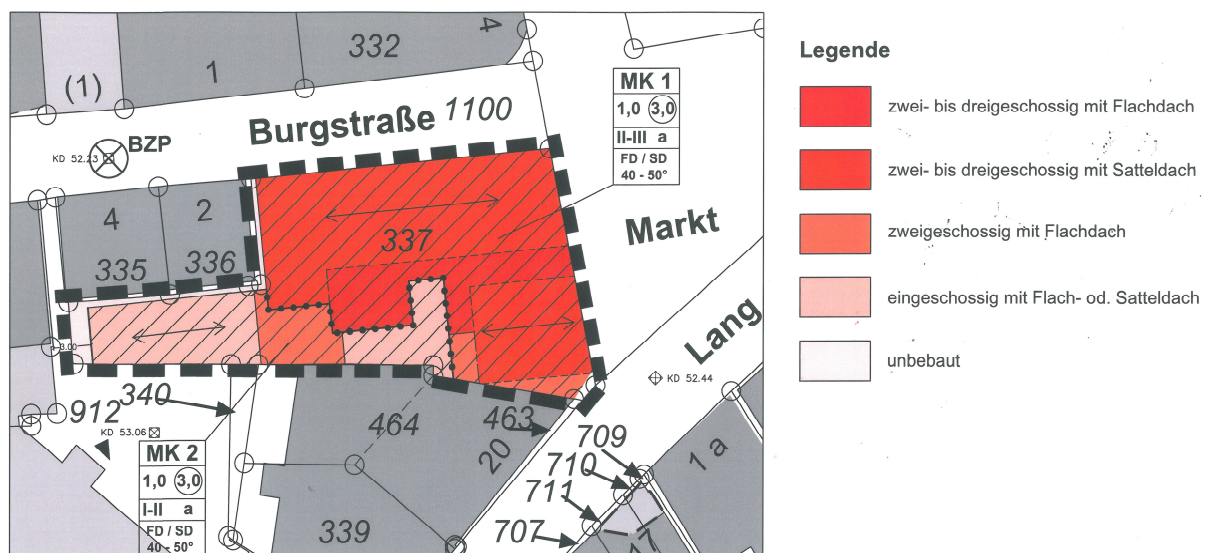
Gegenüber dem vorhandenen Gebäude Burgstraße 6 und der zur Langenbrückenstraße 16 gehörenden Innenhofzufahrt wird der Abstand, wie weiter vorne beschrieben, um 2 m erhöht.

Insgesamt stellt sich die Situation im Abgleich zwischen vorhandener und zukünftig zulässiger Bebauung wie folgt dar:



Quelle: Archplan Stadtentwicklung GmbH

Das konkret geplante Vorhaben (neu) soll dabei folgende Geschossstruktur haben:



Quelle: Archplan Stadtentwicklung GmbH

Eine Veränderung gegenüber dem „alten“ Hauptgebäude erfolgt v. a. durch eine Erweiterung des 2 bis 3-geschossigen Bereiches und damit eine Abstandsverringern von Gebäudeteilen nach Süden. Dies ist dem Erfordernis geschuldet, hier einen zeitgemäßen, barrierefreien Zugang in die oberen Geschosse (Treppe und Aufzug) und eine damit korrespondierende, auskömmlichen Wohnfläche zu schaffen.

Eine Veränderung der Verhältnisse zulasten der Nachbarschaft aufgrund der Planung ist allerdings nicht erkennbar.

Die Fragestellung einer ausreichenden Belichtung des Vorhabens und seiner Brandschutzbelange sind dann in der weiteren Planung und baurechtlichen Genehmigung nachzuweisen.

Abweichende Bauweise und Baulinien

Im gesamten Bereich war bislang eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Allerdings kann der Bereich schon im Ist-Zustand nicht eindeutig der geschlossenen Bauweise zugeordnet werden. Hier wird sowohl zur Wahrung der Belange des umliegenden Bestandes als auch zur gewollten Gestaltung des Vorhabens die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich, über die für die jeweiligen Teilbereiche entsprechende Vorgaben konkret festgelegt werden.

Für die geplante Bebauung im Erdgeschoss entspricht die Bauweise der geschlossenen insoweit, dass hier jeweils bis auf die festgesetzte Baulinie gebaut werden muss bzw. bis auf die festgesetzte Baugrenze gebaut werden darf. Die Festsetzungen werden auch erforderlich, um das „Soden“-Prinzip zu erhalten und im Bereich des Zugangs zum Innenhof Flurstück 912 zwischen geplanter Bebauung und Burgstraße 6 einen Abstand von 3 m zu sichern, der – bei einer möglichen Neuentwicklung im Bereich Burgstraße 2 und 4 – eine Zufahrt in den Innenhof ermöglicht.

2.2.4 Verhältnis zum Bebauungsplan „Langenbrückenstraße-West“

Zur Verdeutlichung, dass für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellmann am Markt“ zukünftig die o. g. Festsetzungen gelten, wird geregelt, dass diese die bisher aufgrund des Bebauungsplanes „Langenbrückenstraße-West“ hier geltenden Festsetzungen ersetzen.

2.2.5 Gestalterische Festsetzungen / Gestaltungssatzung Altstadt

Neben den grundlegenden Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften – Dachform und –neigung, Firstrichtung – wird hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Vorhabens grundlegend festgesetzt, dass wie bisher die Dächer mit einer roten oder braunen Pfanneneindeckung und die Fassaden mit roten Vormauerziegeln auszuführen sind. Weiteres regelt – soweit erforderlich – der Durchführungsvertrag.

Zudem wird festgesetzt, dass die Regelungen der Gestaltungssatzung Altstadt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert Bestand haben, es sei denn, sie stehen im Widerspruch zu den B-Planfestsetzungen. Dann haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorrang.

3. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Kommunikationstechnik

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Kommunikationstechnik im Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Anschlüsse gesichert. Weitere Erfordernisse bestehen nach heutigem Kenntnisstand nicht.

3.2 Entwässerung

Für die Entwässerung gilt dieses entsprechend.

4. Auswirkungen der Planung

Als Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellmann am Markt“ steht eine standort- und nutzungsgerechte Wiedernutzung des Grundstücks im Vordergrund.

Aufgrund der Zielsetzungen und Umgebungsstrukturen sind potentiell nachteilige Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Umweltbelange nicht erkennbar.

4.1 Umweltprüfung

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellmann am Markt“ wird gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend.

Das bedeutet, dass auch auf dieser Grundlage von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

4.2 Eingriffsregelung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren geändert.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zudem bereits heute versiegelt. Die zukünftig zulässigen baulichen Maßnahmen stellen somit keinen stärkeren Eingriff dar.

4.3 Artenschutz

Zur Wahrung der Artenschutzbelange ist bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind (Vorprüfung Stufe 1).

Diese Artenschutzprüfung wurde durchgeführt und ist der Begründung als Anlage beigelegt. Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Marktes und somit auch des daran liegenden Vorhabens soll unverändert über die vorhandenen Zufahrten erfolgen. Änderungen sind hier nicht geplant.

Aufgrund der Lage des Vorhabens in der Innenstadt ist die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ohnedies stark eingeschränkt. Etwaiger Stellplatzbedarf ist voraussichtlich abzulösen.

Zur Absicherung einer späteren Zufahrtsmöglichkeit zum Innenhof Flurstück 912 im Westen des Gebietes wird ergänzend ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers festgesetzt.

6. Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Da das Grundstück zudem bereits weitgehend bebaut und genutzt ist und lediglich begrenzte bauliche Erweiterung oder Veränderungen des Bestandes beabsichtigt sind, besteht auch kein Handlungsbedarf i. S. Altlasten.

7. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der Plan-Änderung nicht erforderlich.

8. Sonstige Belange

8.1 Belange des Denkmalschutzes

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe hat bereits 1988 abgelehnt, das Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen, da das Doppelhaus durch seine mannigfachen Umbauten und Veränderungen, insbesondere durch die Vormauerung an der marktseitigen Giebelfront seinen historischen Zeugniswert weitgehend verloren hat und damit nicht mehr den Kriterien des Denkmalschutzgesetzes genügt. Baudenkmalbelange sind somit nicht betroffen. Dies wurde seitens des LWL im Zusammenhang mit den aktuellen Planungsabsichten nochmals bestätigt.

Im Plangebiet sind auch keine Bodendenkmäler bekannt. Der Bebauungsplan enthält jedoch einen Hinweis, mit dem für den Fall, dass doch Bodendenkmäler entdeckt werden sollten, der fachgerechte Umgang mit dem Denkmal sichergestellt wird.

8.2 Kampfmittel

Es liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Aufgrund des Alters der Bebauung (vor dem 2. Weltkrieg) ist auch von keinen Rückständen auszugehen.

Weist jedoch der Erdaushub im Rahmen von zukünftigen etwaigen Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung über die Ordnungsbehörde der Stadt zu informieren. In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

8.3 Belange des Bergbaus

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche			
Geltungsbereich	rd. 500 m ²	=	100 %

entspricht:

Flurstück 337 – Vorhaben	rd. 500 m ²
--------------------------	------------------------

Anlagen:

Artenschutzprüfung Stufe 1 - Archplan Stadtentwicklung GmbH – 07/2016

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Juli 2016
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Erstellung:

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG
Lüdinghausen, im Juli 2016