



**Stadt Lüdinghausen**  
**Bebauungsplan „Ludgeri-Kirche“**  
**1. Änderung**

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

**Begründungen**  
**Planstand Entwurf Juli 2016**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>0. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>1. Vorbemerkungen / Planungsanlass</b>	<b>3-4</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>4-5</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht</b>	<b>5</b>
<b>5. Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung</b>	<b>6</b>
5.1 Bestand, Geschossigkeit, Nutzungen und städtischer Zusammenhang	6-7
5.2 Konzept räumliche und funktionale Struktur	7-8
<b>6. Belange des Verkehrs</b>	<b>8</b>
6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
6.2 Ruhender Verkehr	9
6.3 Individualverkehr	9-10
<b>7. Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>10-11</b>
<b>8. Städtebauliche Belange, Ortsbild u. gestalterische Festsetzungen</b>	<b>11-12</b>
8.1 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen	12-16
8.2 Grund- und Geschossflächenzahl	16
8.3 Bauweise	16
8.4 Baugrenzen	17
8.5 Dachform und –neigung, Firstrichtung	17
8.6 Gestaltungsfestsetzungen	17
<b>9. Belange des Umweltschutzes</b>	<b>18</b>
9.1 Altlasten	18
9.2 Immissionsschutz	18
<b>10. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Umweltprüfung</b>	<b>18</b>
10.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
10.2 Artenschutz	18-19
10.3 Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen	19
<b>11. Belange des Denkmalsschutzes</b>	<b>19</b>
<b>12. Flächenbilanzierung</b>	<b>20</b>
<b>13. Kosten</b>	<b>20</b>
<b>14. Anlagen</b>	<b>20</b>

## 1. Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Caritasverband für den Kreis Coesfeld e.V. möchte in Lüdinghausen als Ursprungszelle des Verbandes seine verschiedenen Standorte an einem zentralen Ort zusammenfassen und hierdurch das caritasinterne Netzwerk stärken.

Die folgenden Dienste und Arbeitsbereiche sollen in einem neuen **Caritas Haus Lüdinghausen** gebündelt werden:

- Ambulante Erziehungshilfe
- Suchtberatung und ambulante Suchtrehabilitation
- Berufliche Bildung mit Rehabilitation
- Familienunterstützender Dienst
- Ehe- und Familienberatung
- Erziehungsberatung und Schulassistenz
- Ambulant begleitetes Wohnen
- Caritas Sozialstation / Essen auf Rädern

Ursprünglich war seitens des Verbands der Umzug in den Gesundheitscampus am Krankenhaus vorgesehen. Die Umsetzung ist aber an diesem Standort nicht geglückt, so dass ein neuer möglicher Standort gesucht wurde.

Grundkriterien hierbei waren, dass der Standort in zentraler Lage des Sozialraums der Stadt Lüdinghausen verortet sein sollte und dass eine Kooperation mit den katholischen Pfarreien im Kreis ausdrücklich gesucht wurde.

Der Standort an der Kirche St. Ludger erfüllt die Grundvoraussetzungen und bietet mit der unmittelbaren Nähe zur Kirche zudem noch einen Rückzugsort und einen Raum für Gebet und für Veranstaltungen. Das Gebäude des Pfarrheims wird in das Konzept der Caritas integriert und soll um einen Erweiterungsbau ergänzt werden.

Gesellschaft und Kirche in Deutschland befinden sich derzeit in einem grundlegenden Strukturwandel. Immer mehr Kirchen werden profaniert und deren umgebende Baustrukturen geschlossen, umgenutzt oder gar abgerissen.

Auch die katholische Kirchengemeinde in Lüdinghausen ist diesem Wandlungsprozess unterworfen und es ergibt sich die Notwendigkeit, neue Nutzungskonzepte für die vorhandenen Immobilien zu entwickeln. Hierbei stellt der geplante Zusammenschluss mit dem Caritasverband Coesfeld e.V. eine zukunftsorientierte und sinnvolle Lösung dar, bei der der grundlegend kirchlich caritative Aspekt des Ensembles erhalten bleibt.

Die Stadt Lüdinghausen soll mit dem geplanten Caritas Haus Lüdinghausen an dem Standort St. Ludger ein neues soziales Zentrum an einem attraktiven Standort erhalten.

Der Bebauungsplan „Ludgeri-Kirche“ setzt in seiner derzeitigen Fassung in dem in Rede stehenden Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Fläche für Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ fest, die derzeitigen Baugrenzen umfassen eng die Gebäude des jetzigen Pfarrheims.

Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche bleibt im Grundsatz erhalten und wird in der vorliegenden 1. Änderung durch den Begriff „sozialen“ Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Sinne der vorstehend benannten geplanten Nutzungen angepasst.

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ soll erfolgen, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung des Caritas Hauses Lüdinghausen 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.

Als Grundlage der Änderung des Bebauungsplans dienten der Entwurf und die Hochbauplanung des Architekturbüros Steinberg & Koeppen – Architekten aus Coesfeld für das Caritas Haus Lüdinghausen. Dieser sieht zunächst einen eingeschossigen rechteckigen Anbau an die bestehenden Strukturen des Pfarrzentrums vor. Perspektivisch soll dieser Anbau ggf. um ein Geschoss aufgestockt werden können.

## 2. Allgemeines

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans der Stadt Lüdinghausen „Ludgeri-Kirche“ wird gem. § 3 Abs. 2 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt:

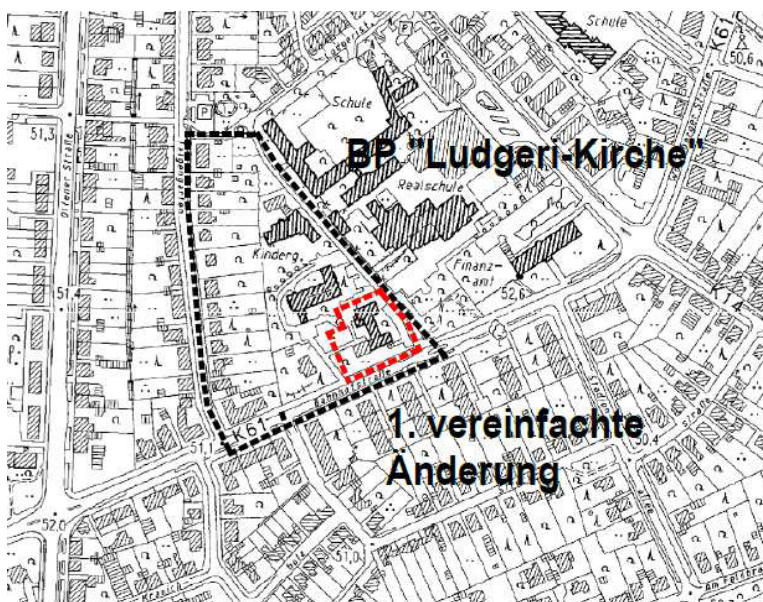
- die zulässige überbaubare Grundfläche von 20 ha ist weit unterschritten
- durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet
- eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist ebenso wenig zu befürchten.

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 Bebauungen zu schaffen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst den südöstlichen Teilbereich der Parzelle Flurstück 364, Flur 21, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt mit einer Fläche von ca. 0,268 ha.

Der Planbereich soll künftig als eine eigenständige Parzelle ausgewiesen und vom Flurstück 364 abgeteilt werden.



Ausschnitt DGK mit Umgrenzung der Betrachtungsgebiete

Die Plangebietsgrenzen der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ werden

wie folgt beschrieben:

- Im Norden führt die Plangebietsumgrenzung ca. 5,0 m parallel zur Nordfassade des Pfarrheims
- Im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Bahnhofstraße
- Im Westen und einmal in 90°-Richtung abknickend, führt die Plangebietsumgrenzung ca. 3,0 m parallel zur Westfassade des Pfarrheims und des geplanten Anbaus
- Im Osten durch das Flurstück 524, der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße An der Vogelrute

Das Gelände des Plangebiets weist eine relativ ebene Höhenlage von im Mittel ca. 50,90 m NHN auf, nach Süden in Richtung Bahnhofstraße etwas abfallend auf ca. 50,60 m.

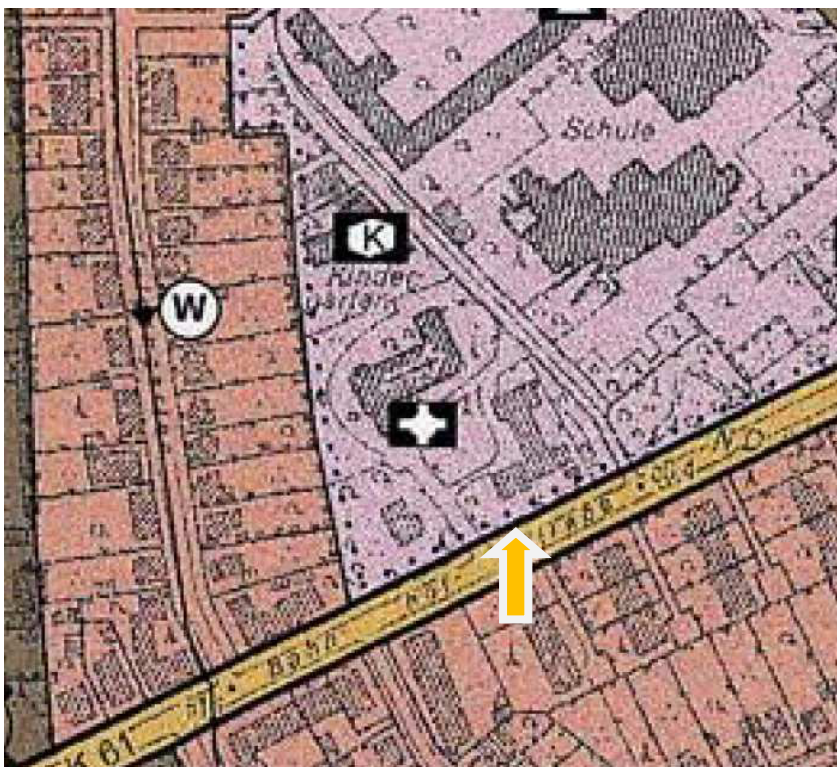
Als Höhenbezugspunkt wird der Kanaldeckel R11.322 mit 50,64 m ü. NHN in der Bahnhofstraße im Gehwegbereich südlich des Plangebiets benannt. Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung benannt.

Die Oberkante der Erdgeschosshöhe der bestehenden Bebauung beträgt 51,18. Diese Höhe ist auch für die geplanten ergänzenden Bebauungen vorgesehen.

#### 4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

Sowohl der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP), als auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Ludgeri-Kirche stellt das Gebiet der 1. Vereinfachten Änderung derzeit als eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Die Zweckbestimmung ist durch die geplanten Nutzungen (s. Punkt 1) weiterhin gegeben, wird durch die benannten Nutzungsfaktoren sinnvoll ergänzt und daher für das geplante Caritas Haus Lüdinghausen mit dem katholischen Träger Caritasverband für den Kreis Coesfeld e.V. übernommen.



Ausschnitt FNP der Stadt Lüdinghausen, Teilplan II, Stand 09.02.06



## 5. Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung

### 5.1 Bestand, Geschossigkeit, Nutzungen und städtebaulicher Zusammenhang

Derzeit befindet sich auf dem Plangrundstück das Pfarrheim, ein aus vier in einer gedrehten H-Form zusammenhängenden, eingeschossigen Gebäuden bestehendes Ensemble.

Das nördliche Gebäude ist ein Gebäuderiegel mit einer Länge von ca. 19 m, mit flachgeneigtem Satteldach und einer Firstrichtung von West nach Ost weisend.

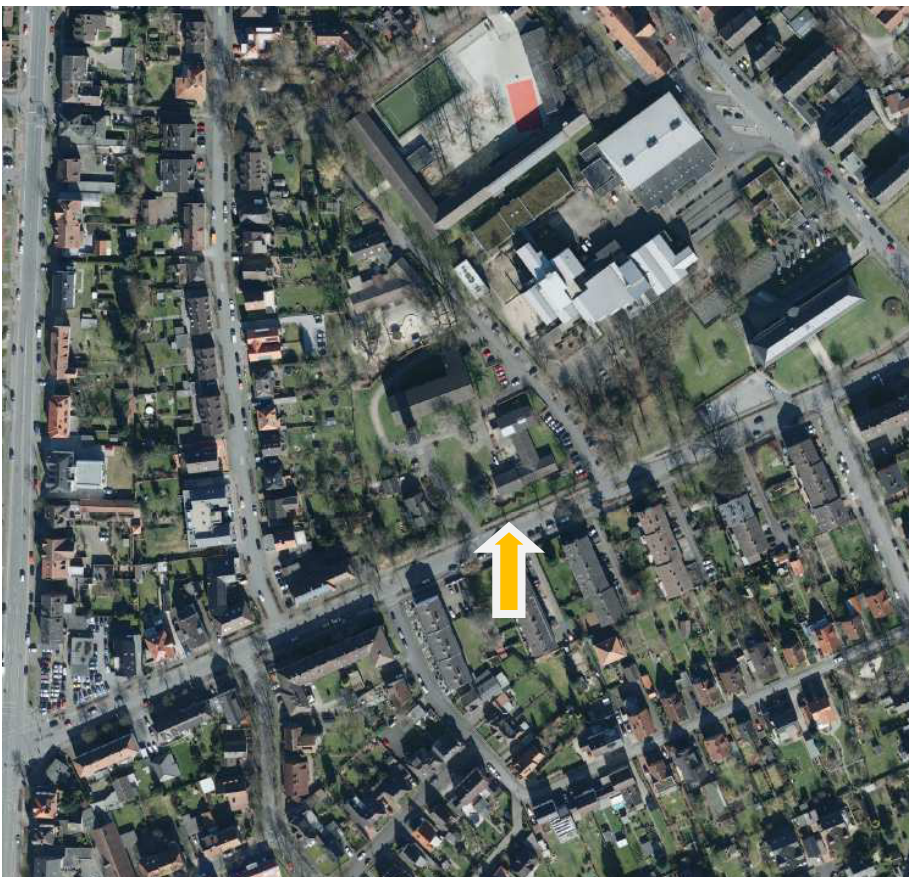
Nach Süden führt ein weiterer Gebäudeteil mit einer um 90° gedrehten Firstrichtung, Länge ca. 18 m welches wiederum in das parallel und traufständig zur Bahnhofstraße orientierte, aus zwei Teilen bestehende südliche Gebäude mit einer Gesamtlänge von ca. 33 m mündet. Der westliche Gebäudeteil mit einer Länge von ca. 13 m (vormals Kaplanei) ist im Zuge der Umbau- und Erweiterungsplanungen auf der Grundlage des Entwurfs des Architekturbüros Steinberg & Koeppen abgängig und wird durch einen Anbau ersetzt.

Nördlich des vorstehend beschriebenen Ensembles befindet sich die Kirche St. Ludger mit den umgebenden parkähnlichen Grünstrukturen. Westlich des geplanten Ergänzungsbaus ist eine schräge Zufahrt zum Kirchvorplatz von der Bahnhofstraße abzweigend in direkter Richtung auf den Kirchturm zu vorhanden. Westlich grenzt das Pfarrhaus mit umgebendem Garten an diese Zufahrt.

Östlich der Straße An der Vogelrute befinden sich die Städtische Realschule, die Sekundarschule, die Gemeinschaftshauptschule und das Finanzamt.

Im Westen und südlich der Bahnhofstraße ist das Plangebiet von durch Wohnbebauung geprägten Stadtstrukturen umgeben.

Die Innenstadt / der Stadtkern von Lüdinghausen befindet sich in Luftlinie ca. 800 m in nordöstlicher Richtung vom Grundstück entfernt.



Quelle: tim-online.nrw.de (Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW)

## 5.2 Konzept, räumliche und funktionale Struktur

Die verbleibenden bestehenden Baustrukturen des Pfarrheims der Kirche St. Ludger und ein neuer (im ersten Planungsschritt) eingeschossiger Ergänzungsbau sollen zusammen das Gebäude Caritas Haus Lüdinghausen mit seinen vielseitigen Funktionen ergeben, die vorstehend unter Punkt 1 erläutert sind.

Westlich des verbleibenden Gebäuderiegels des Pfarrheims, der parallel zur Bahnhofstraße steht, soll ein Anbau in Nord-Süd-Richtung errichtet werden.

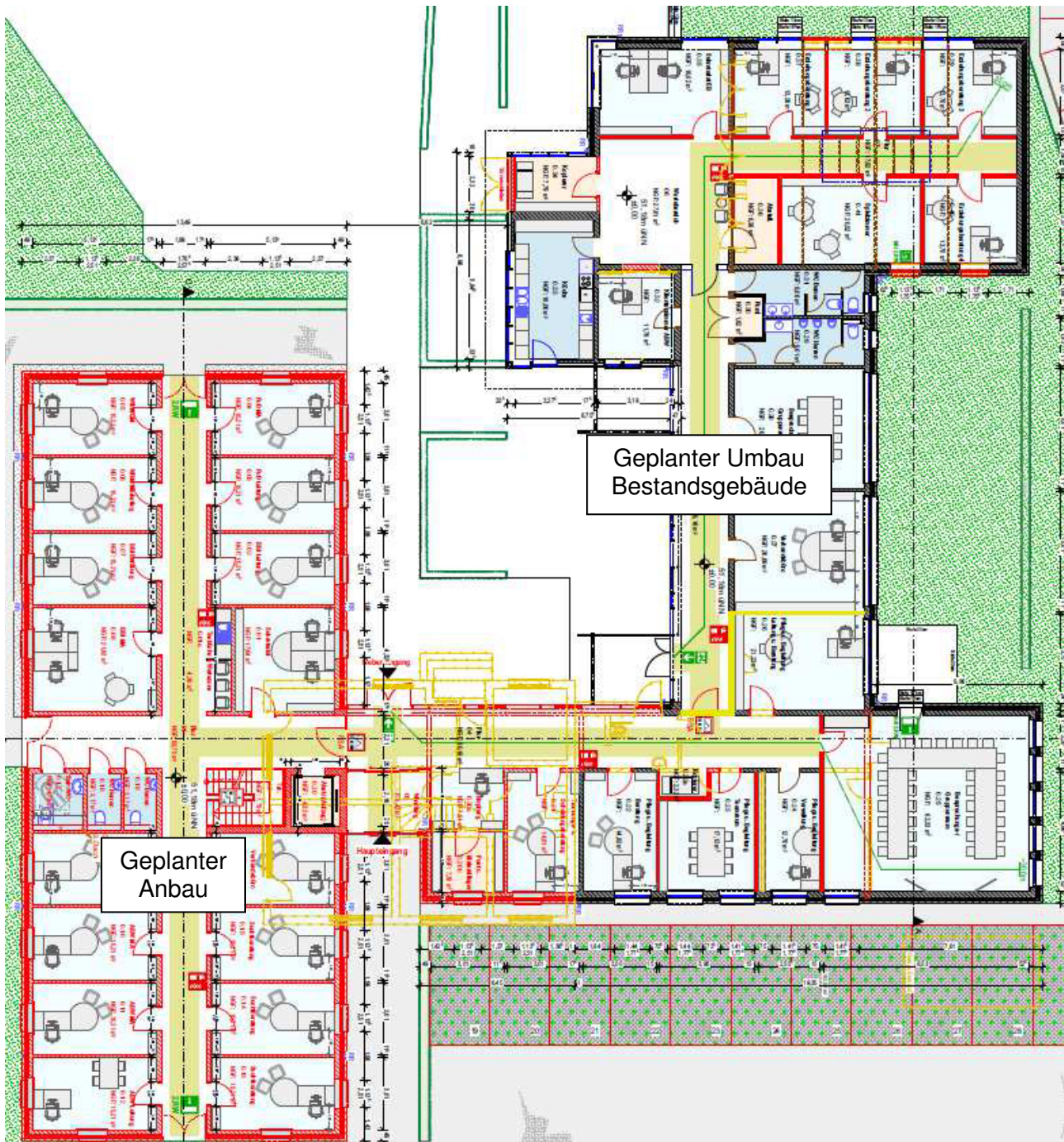
Das neu zu errichtenden Gebäude soll eine Länge von ca. 32 m und eine Breite von ca. 14 m aufweisen und wird über ein verbindendes Gebäudeelement mit dem vorhandenen eingeschossigen Baukörper des ehemaligen Pfarrheims verbunden, in dem sich auch der Haupteingang in das Caritas Haus Lüdinghausen befindet.

Der Entwurf des Architekturbüros Steinberg & Koeppen sieht für die erste Umsetzungsphase der Planung zum Caritas Haus Lüdinghausen hier einen eingeschossigen Baukörper mit einem flachen Dach vor.

Perspektivisch könnte jedoch bei einem zu erwartenden zukünftigen höheren Flächenbedarf eine Aufstockung dieses neuen Baukörpers um eine Geschossebene erfolgen.

Eine Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ besteht darin, vorbereitend auch für diesen Fall die notwendigen bauleitplanerischen Festlegungen zu treffen.





Quelle: Entwurfsplan EG Steinberg & Koeppen, Stand Juni 2016

## 6. Belange des Verkehrs

### 6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind in unmittelbarer Entfernung fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr der Deutschen Bundesbahn kann über den Bahnhof Lüdinghausen erfolgen, der ca. 300 m vom Plangebiet entfernt in westliche Richtung der Bahnhofstraße folgend liegt.



## 6.2 Individualverkehr

Die Erschließung und gleichzeitige Anbindung des Planbereichs in das städtische Verkehrsnetz erfolgt wie bisher über die Straße An der Vogelrute.

Fußläufig werden die Gebäude auch über die Bahnhofstraße erschlossen.

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

## 6.3 Ruhender Verkehr

Bei der Bewertung des ruhenden Verkehrs für den Geltungsbereich ist es notwendig, die geplanten verschiedenen Nutzungen und Maßnahmen im Zusammenspiel von Altbau (ehemaligem Pfarrheim) und Ergänzungsbau zu betrachten.

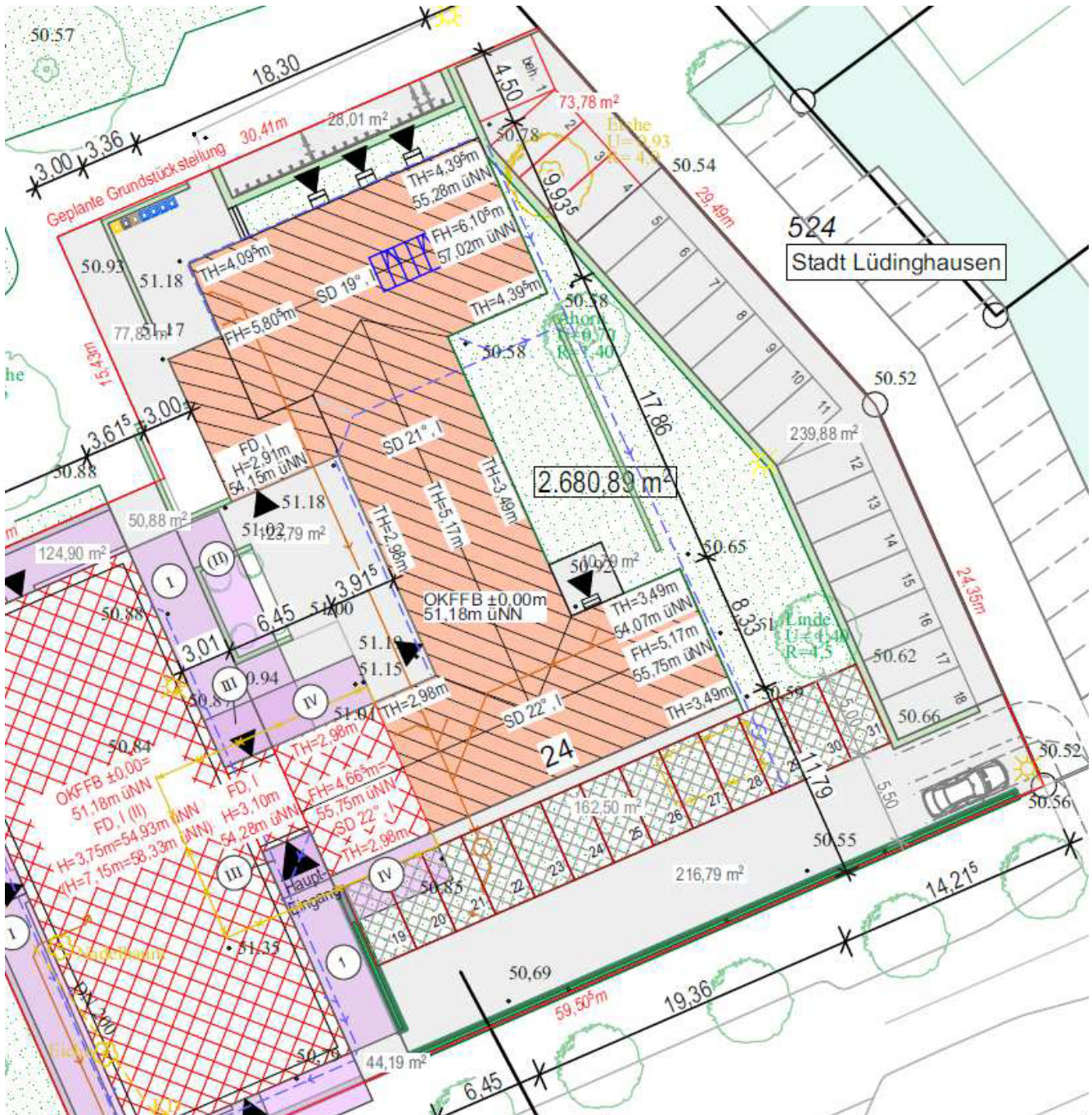
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ sind durch die geplanten geänderten Nutzungsstrukturen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs zu erwarten. Die geplante Ansiedlung unterschiedlicher Arbeitsbereiche in Schulung, Beratung etc. lösen Stellplatzbedarfe aus, die vom Architekturbüro Steinberg & Koeppen nach derzeitigem Planungsstand auf der Grundlage des § 51 BauO NRW auf insgesamt ca. 31 PKW beziffert werden.

Die hierfür notwendigen Parkplätze sollen zum Teil auf den bestehenden, zum Grundstück gehörenden Stellplatzflächen als Querparker zur Straße An der Vogelrute (Stellplätze 1 bis 18) und zum anderen Teil zwischen dem südlichen Bestandsgebäude und der Bahnhofstraße (Stellplätze 19 bis 31) nachgewiesen werden.

Hierbei soll ausdrücklich keine Zufahrt von der Bahnhofstraße erfolgen (Festlegung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt).

Eine neue Zufahrt von der Straße an der Vogelrute soll über eine private Erschließung die notwendigen PKW-Stellplätze andienen.

Fahrradstellplätze werden an der nördlichen Gebäudeseite in ausreichender Anzahl angeordnet (s. nachstehender Lageplanausschnitt).



Quelle: Ausschnitt Stellplätze Lageplan, Büro Steinberg & Koeppen, Stand Juni 2016

## 7. Belange der Ver- und Entsorgung

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

Der Löschwasserbedarf wird durch das vorh. Trinkwassernetz sichergestellt.

Die Andienung sowie die Zuwegung für Müll- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Straße An der Vogelrute.

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 des ehem. Pfarrheims.

## 8. Städtebauliche Belange, Ortsbild und gestalterische Festlegungen

Das Wachstum der Stadt Lüdinghausen in den 1950er Jahren, vor allem auch jenseits der Stever, führte dazu, dass die Mutterpfarre St. Felizitas aufgeteilt und eine eigene Pfarrei St. Ludger gegründet wurde. Die Kirche St. Ludger wurde im Jahre 1958 geweiht.

Gestalterisch wurde bei der Kirche und den nachfolgend errichteten Gebäuden der betont einfache und sachliche Stil der Nachkriegsjahre gewählt. Im Inneren der Kirche sollte nichts von dem Blick in den Altarraum ablenken. In der Außengestaltung sind die Kirche und die dienenden Gebäude von gelbbrauem Klinkermauerwerk geprägt.



Quelle: Internetseite der Kath. Kirchengemeinde St. Felizitas, Lüdinghausen

Der Wiederaufbau des Kirchturms erfolgte im Jahr 1978, die vormals offene Glockenturmkonstruktion wurde dann in den späten 1980er Jahren auch mit Klinker ummantelt.

Der Neubau des Jugendheims (Pfarrheim) wurde 1963 genehmigt. Im Jahr 2001 ist eine Sanierung und die Erweiterung des Pfarrheims erfolgt.

Der Neubau der Kaplanei wurde im Jahr 1972 genehmigt, Umbau und Modernisierung erfolgten für dieses Gebäude im Jahr 2003.

Die im Bebauungsplan „Ludgeri-Kirche“ getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollten eine maßvoll reduzierte Entwicklung des Grundstücks mit der klaren Vorgabe der Nutzung durch einen kirchlichen Träger (Realisierung Pfarrhaus / Pfarrheim) ermöglichen.

Es wurden seinerzeit lediglich die Geschossigkeit mit maximal einem Vollgeschoss und die GRZ mit der Ziffer 0,4 und die GFZ mit der Ziffer 0,5 definiert.



Im Hinblick auf die Ausprägung der geplanten Bebauung des Caritas Hauses Lüdinghausen muss bei der gestalterischen Entwurfsentwicklung das Zusammenspiel zwischen den bestehenden städtebaulichen Strukturen (Kirche und Gebäude des Pfarrheims) und den neuen geplanten Nutzungen berücksichtigt werden.

Daher werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ differenziertere Festsetzungen getroffen, als sie im Ursprungsplan vorgegeben waren.

Ziel ist es hierbei, eine verträgliche ergänzende Bebauung zu ermöglichen, die sich in das städtebauliche Gesamtgefüge rund um die Kirche St. Ludger einbindet und deren autarken Charakter bewahrt.

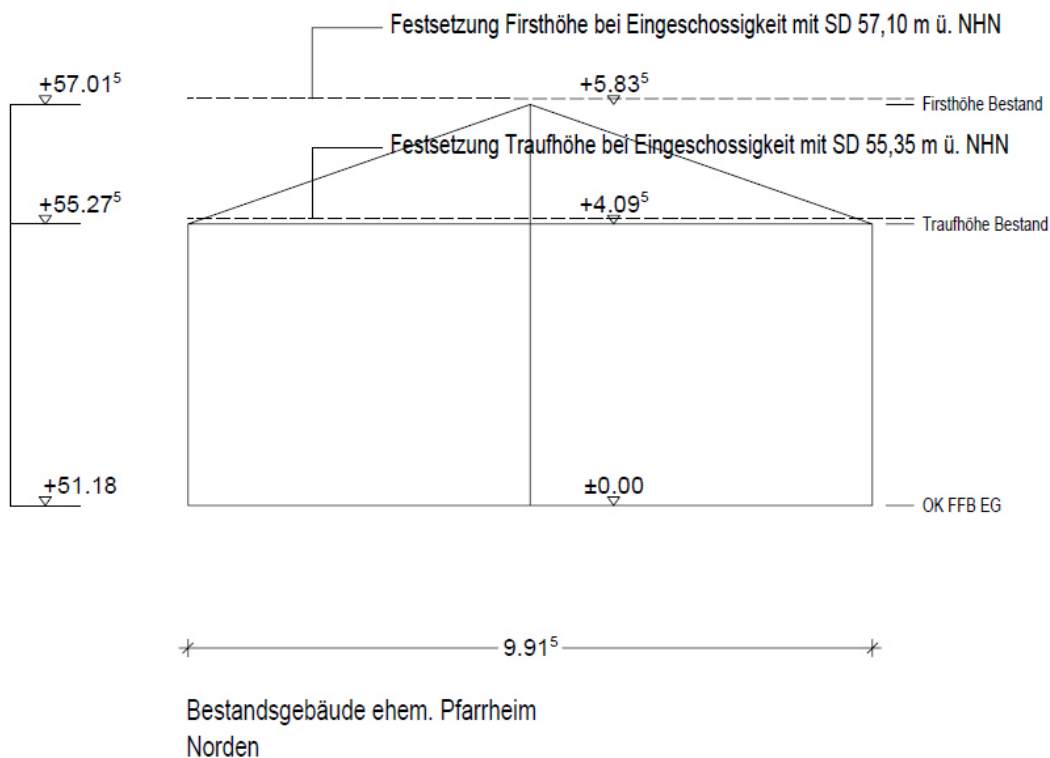
Die bestehenden Festsetzungen werden daher im Sinne einer städteplanerisch verträglichen Entwicklung des Grundstücks und den geplanten Nutzungsanpassungen gemäß überarbeitet.

## 8.1 Geschossigkeit und zulässige maximale Trauf- und Firsthöhen

Der zurzeit rechtsgültige Bebauungsplan "Ludgeri-Kirche" ermöglicht derzeit die Bebauung mit einem Vollgeschoss als Maximalwert. Diese Festsetzung wird für den östlichen Bereich (Bestandsgebäude ehemaliges Pfarrheim) übernommen und durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ergänzt, um die grundsätzliche städtebauliche Erscheinung in diesem Abschnitt des Bebauungsplans beizubehalten.

Die maximale Traufhöhe darf im östlichen Planabschnitt der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ nun 55,35 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe hier 57,10 m ü. NHN betragen, was hinsichtlich der Höhenentwicklung in unmittelbarem Bezug zum höchsten Gebäude des Bestandes steht (s. nachfolgende Grafik).

Zur Orientierung ist anzugeben, dass die Oberkante Fußboden EG sowohl im Bestand als auch in der Neubauplanung bei 51,18 m ü. NHN liegt.



Erläuternde Grafik 1 DLP Architekten und Stadtplaner



Im Falle eines Abrisses oder Teilabrisses des ehem. Pfarrheims und einer Neubaumaßnahme soll durch die Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen weiterhin der prägende städtebauliche Charakter des Ensembles erhalten bleiben.

Die Planungen des Caritasverbands sehen allerdings derzeit einen Abriss des ehem. Pfarrheims in diesem Teilbereich des Grundstücks nicht vor. Die bestehenden Räumlichkeiten sollen nach vorliegender Planung umgebaut und umgenutzt werden.

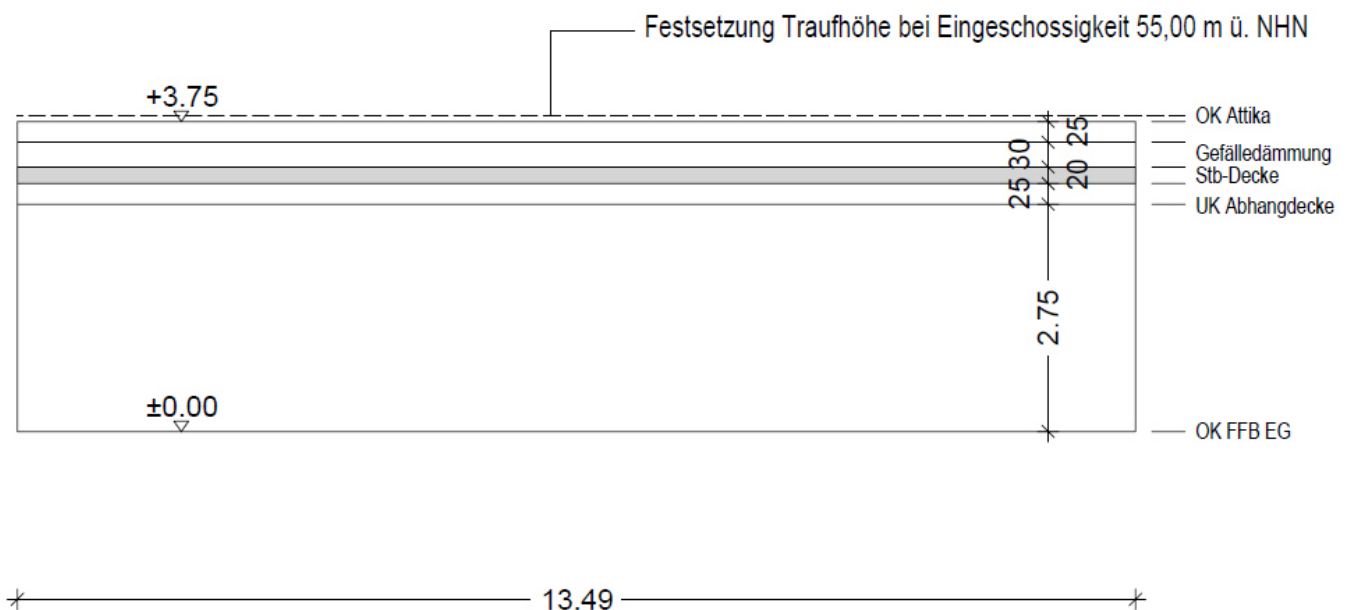
Für den westlichen Teilbereich des Plangrundstücks soll der westliche Teilbereich des Pfarrheims (Kaplanei) abgerissen und ein Ergänzungsgebäude in Nord-Süd-Ausrichtung und einem Anschlussgebäude neu angefügt werden.

Hier wird eine Zweigeschossigkeit als Maximalwert festgelegt und ebenfalls mit Höhenfestlegungen von Traufe und First ergänzt.

Wie bereits vorstehend erläutert, ist im ersten Schritt der Umsetzung der Planungen lediglich eine eingeschossige Ergänzungsbebauung geplant. Perspektivisch kann jedoch ein erhöhter Flächenbedarf und/oder ergänzende Funktionsangebote dazu führen, dass das neue Ergänzungsgebäude um eine Etage aufgestockt wird, was im städtebaulichen Kontext zu vertreten ist.

Aus diesem Grund wird für den westlichen Teilbereich des Plangrundstücks eine nach Geschossigkeit differenzierte Trauf- und Firsthöhenfestlegung wie folgt gewählt:

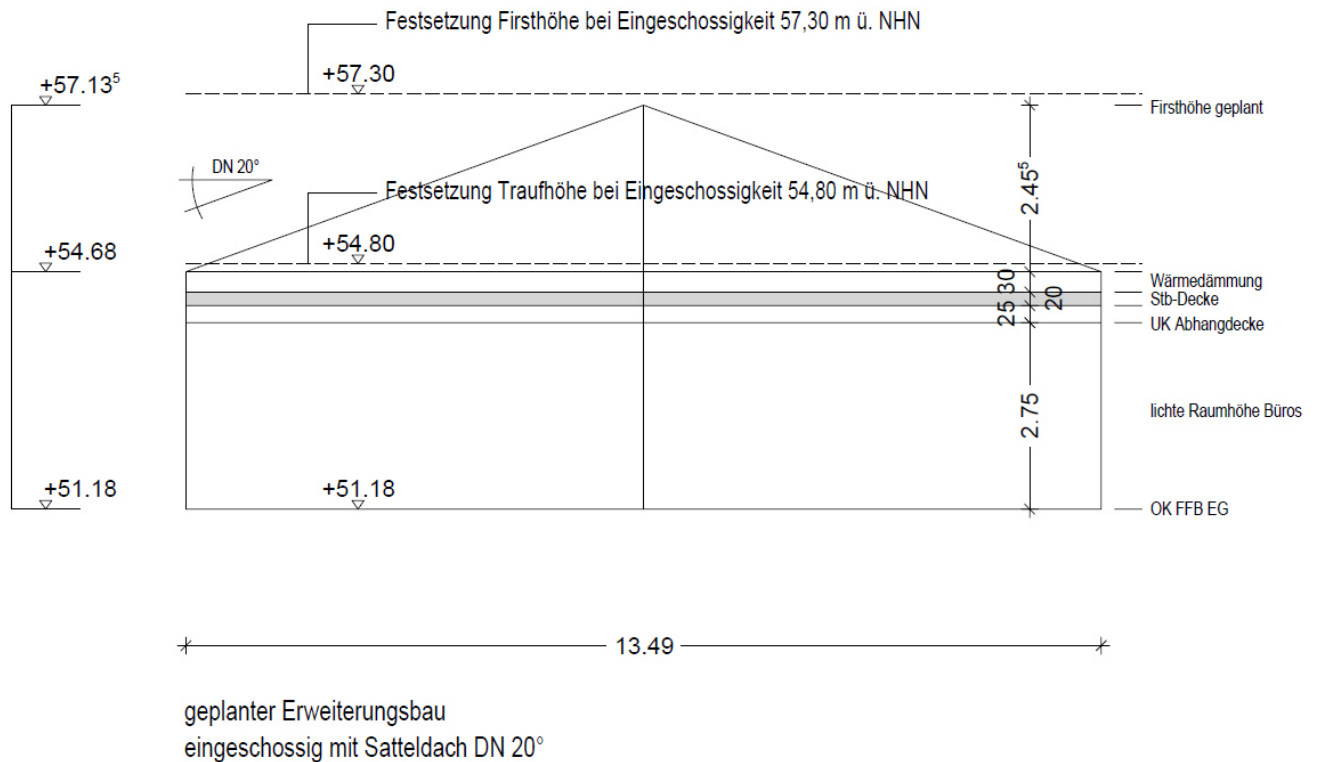
- Bei einer eingeschossigen Bebauung mit Flachdach wird für diesen Teil des Plangebiets die maximale Traufhöhe auf 55,00 m ü. NHN festgelegt.



geplanter Erweiterungsbau  
eingeschossig mit Flachdach und Attika

Erläuternde Grafik 2 DLP Architekten und Stadtplaner

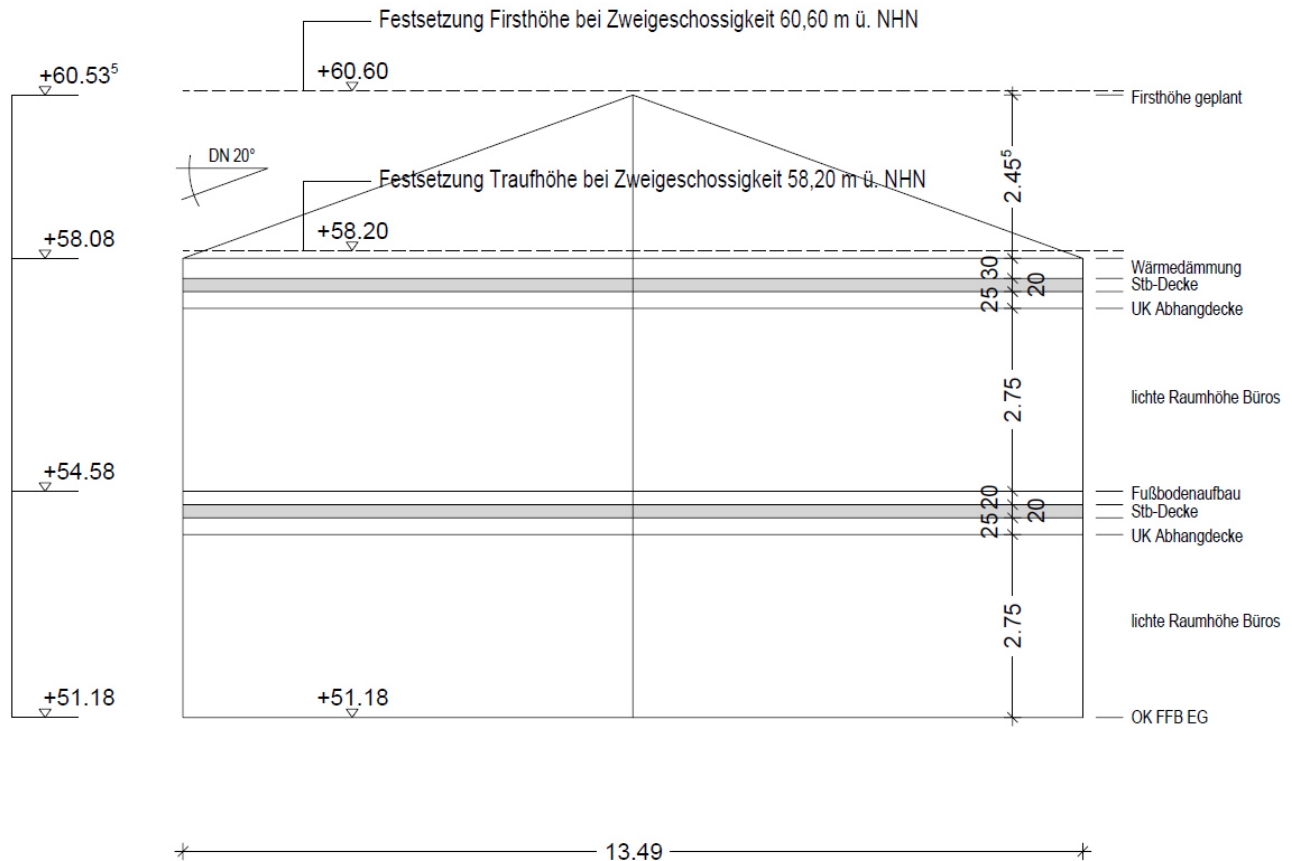
- Bei einer eingeschossigen Bebauung mit Satteldach wird für diesen Teil des Plangebiets die maximale Traufhöhe auf 54,80 m ü. NHN festgelegt.  
Die maximale Firsthöhe wird auf 57,30 m ü. NHN festgelegt.



### Erläuternde Grafik 3 DLP Architekten und Stadtplaner

Die konkrete Planung sieht derzeit ein Gebäude mit einem flachen Dach und Attika mit einer Traufhöhe von 54,93 m ü NHN vor.

- Bei einer zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach (bei einer möglichen Aufstockung) wird die maximale Traufhöhe auf 58,20 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe auf 60,60 m ü. NHN festgelegt.



geplanter Erweiterungsbau  
zweigeschossig mit Satteldach DN 20°

Erläuternde Grafik 4 DLP Architekten und Stadtplaner



Quelle: Ansichten Bestand und Planung, Büro Steinberg & Koeppen, Stand Juli 2016



Quelle: Ansichten Bestand und Planung, Büro Steinberg & Koeppen, Stand Juli 2016

## 8.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) von derzeit 0,4 wird auf 0,6 erhöht und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 wird auf 1,0 erhöht. Dies resultiert aus dem Umstand, dass künftig aus dem großen Flurstück 364 der Grundstücksbereich des Caritas Hauses Lüdinghausen separat herausparzelliert werden soll und daher die Nutzungsziffern den veränderten grundstücksrechtlichen Gegebenheiten angepasst werden müssen.

Die Grundflächenzahl darf gem. § 19 (4) Bau NVO durch die Grundflächen der Stellplätze und deren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Diese Vorgaben sind auf den konkreten Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ begrenzt und gewährleisten weiterhin eine maßvolle Bebauung des Plangebiets.

Die mögliche bebaubare Fläche ist durch das definierte Baufeld / die Baugrenzen in ausreichender Weise eingegrenzt (s. Punkt 8.4).

Als Ermächtigungsgrundlage dient bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ abweichend vom Ursprungsplan die gültige Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der aktuellen Fassung.

## 8.3 Bauweise

Eine spezifische Festlegung der Bauweise wird nicht getroffen.

Durch den Anbau des westlichen Gebäuderiegels an die Bestandsgebäude des ehemaligen Pfarrheims und eine mögliche ergänzende Verlängerung des südlichen Bestandsgebäudes in östlicher Richtung könnte theoretisch die Gebäudelänge des Baukörpers das Maß von 50 m überschreiten.

Dies wird begründet mit den Funktionszusammenhängen innerhalb des geplanten Caritas Hauses und führt städtebaulich für das bestehende Gebäudeensemble einschl. der möglichen Erweiterungen nicht zu einer gestalterisch problematischen Ausweitung der baulichen Möglichkeiten.



## 8.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die weitestgehend in Anlehnung an den Ursprungsplan übernommen und an die geänderten Gebäudestrukturen angepasst werden.

Der bisherige Verlauf der Baugrenze wird an der westlichen Seite in einem Teilbereich nach Westen erweitert, um den geplanten Ergänzungsanbau zu ermöglichen.

Im südöstlichen Planbereich, in dem die Anordnung von Stellplätzen geplant ist, wird die Baugrenze im Bezug zu den bestehenden Eingrenzungen reduziert.

Die Fläche des Baufeldes des Ursprungsplans (ca. 1.660 m<sup>2</sup>) wird durch die neu definierte Baufeldfläche von ca. 1.720 m<sup>2</sup> nur geringfügig überschritten.

## 8.5 Dachform und –neigung, Firstrichtung

Der zurzeit rechtsgültige Bebauungsplan "Ludgeri-Kirche" legt keine Dachform, Dachneigungen oder Firstrichtungen fest. Die bestehenden Gebäude weisen derzeit jeweils Satteldächer mit relativ flachen Neigungen von 19° bis 22° auf.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ erhält bezüglich der Dachform und der Dachneigung (neben der für die eingeschossige Ausführung des westlichen Erweiterungsbaus zulässige Flachdachausführung) eine neue Festlegung mit einem Spielraum einer Neigung von 18° bis 23° und ermöglicht so gleichzeitig einen gewissen gestalterischen Spielraum und die Übernahme und Fortführung der Gestaltungsgrundsätze aus dem Bestand.

Die Höhe eines möglichen Daches wird in direktem Bezug zur Geschossigkeit begrenzt (s. Punkt 8.1).

Bei den Festlegungen der Firstrichtungen soll der bestehenden Bebauung des ehem. Pfarrheims Rechnung getragen werden, in dem der südliche Baukörper und der nördliche Baukörper die Festsetzung der Firstrichtung in Ost-West-Ausrichtung erhalten. Für den verbindenden Zwischenbau (Firstrichtung derzeit in Nord-Süd-Richtung) wird keine Festsetzung getroffen.

Im westlichen Planbereich, in dem eine maximale Zweigeschossigkeit möglich ist, wird eine Firstrichtung (im Falle einer Ausführung eingeschossig mit geneigtem Dach oder einer zweigeschossigen Ausführung) in Nord-Süd-Ausrichtung festgesetzt, der geplanten rechteckigen Kubatur folgend. Dachgauben werden ausgeschlossen. Sie würden bei der geringen Dachneigung sehr wuchtig erscheinen und hätten ohnehin kaum Nutzwert.

## 8.6 Gestaltungsfestsetzungen

Die in den Gestaltungsfestsetzungen angeführten Maßnahmen zur Gestaltung der Außenwandflächen, werden getroffen, um eine harmonische Einheit der neuen Bebauung mit dem Bestand zu erzielen, sowie eine verträgliche Einpassung in die Strukturen des Quartiers zu gewährleisten.

Die Gestaltung der Baukörper soll der ortsüblichen Bauweise mit Klinker und Vormauersteinen entsprechen. Zulässig ist für Fassaden ein nichtglänzendes Verblendmauerwerk in den Farben rot, rotbraun, dunkelrot mit Kohlebrand, mittel- bis dunkelgrau, beige oder gelb-braun.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie Eingänge oder Übergänge zwischen Gebäuden etc. sind auch gestrichener Putz in den Farben weiß oder grau oder Holz- und Metall-/Glaskonstruktionen zulässig. Einzelne definierte Bereiche mit Holzverschalung sind bereits im Bestand des Pfarrheims vorhanden. Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen werden ausgeschlossen.

## **9. Belange des Umweltschutzes**

### **9.1 Altlasten**

Im Bereich der 1. Änderung des B-Plans „Ludgeri-Kirche“ 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 1. Änderung des B-Plans „Ludgeri-Kirche“ 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 "Ludgeri-Kirche" sind Versiegelungen zulässig. Durch die Klassifizierung als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13 a BauGB entfällt für das nun anstehende Planverfahren das Erfordernis eines Eingriff-Ausgleichs.

### **10.2 Artenschutz**

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.

Westlich des Pfarrheims, im geplanten Erweiterungsbereich wachsen zwei Bäume, die am 09.07.2016 mittels Inaugenscheinnahme durch das Büro WWK Partnerschaft für Umweltplanung (Frau Weil) artenschutzrechtlich überprüft wurden, weil sie in der zukünftigen überbaubaren Fläche liegen und gerodet werden sollen.

Die Prüfung kam zu dem Schluss, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Rodung der begutachteten Bäume bestehen.

Der diesbezügliche Prüfbericht Baumkontrolle liegt der Begrünung als Anlage\_2 bei.

Die Planzeichnung beinhaltet den Hinweis, dass europäische Vogelarten in den Bäumen im Plangebiet als Brutvögel vorkommen können. Daher dürfen erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden oder es muss vor

dem Fällen eine artenschutzrechtliche Überprüfung der Bäume durchgeführt 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.

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 28 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. bei Abbruch- und Umbaumaßnahmen) – 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.

### **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 gem. § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen.

Ungeachtet dessen ist es dennoch das Ziel der Planungen, mit Hilfe der zuvor beschriebenen Festsetzungen die Wirkung und Gestalt der Kirche mit den umgebenden Gebäuden zu berücksichtigen und zur erhalten.

**12. Flächenbilanzierung**

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil des Plangebiets
Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ In Gänze „ <b>Fläche für Gemeinbedarf</b> “	2.681	100 %

**13. Kosten**

Alle durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ludgeri-Kirche“ ausgelösten Kosten sind vom Caritasverband für den Kreis Coesfeld e.V. zu übernehmen.

Der Stadt Lüdinghausen entstehen durch die Realisierung dieser Bebauungsplanänderung keine unmittelbaren Kosten.

**14. Anlagen**

Anlage 1\_ASP

Anlage 2\_Prüfbericht Baumkontrolle

Verfasser: WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf

ENTWURF  
Münster, Juli 2016

**Danne . Linnemannstöns Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**Architekten + Stadtplaner**

Tannenbergsstr. 23 in 48147 Münster

Tel. 0251-92522-4

Fax. 0251-92522-8

info@dlp-architekten.de



# Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

## A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 1. Änderung B-Plan "Ludgeri-Kirche"  
Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Lüdinghausen Antragstellung (Datum): Juli 2016

In dem 0,27 ha Plangebiet soll die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung und der Errichtung des Caritas Hauses Lüdinghausen über eine geringfügige Ausweitung der bestehenden Baugrenzen erfolgen.

Derzeit ist die Plangebietsfläche überwiegend mit Gebäuden und Wegen versiegelt bzw. verfügt über den Gebäuden zugeordnete Grünflächen.

### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

#### Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

#### Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

**Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:**

- ☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:**

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- ☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

**Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

- ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

## Prüfbericht Baumkontrolle am 09.07.2016

### Änderungsbereich B-Plan St. Ludgeri-Kirche in Lüdinghausen

#### 1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Der Caritasverband für den Kreis Coesfeld e.V. möchte in Lüdinghausen als Ursprungszelle des Verbandes seine verschiedenen Standorte an einem zentralen Ort zusammenfassen und beabsichtigt daher an der St. Ludger-Kirche das geplante Caritas Haus Lüdinghausen, in dem Dienste und Arbeitsbereiche gebündelt werden, zu errichten. Das Haus ist im direkten Anschluss an das vorhandene Pfarrheim geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, ist es erforderlich den B-Plan Ludgeri-Kirche an dieser Stelle zu ändern.

Westlich des Pfarrheims, im geplanten Erweiterungsbereich wachsen zwei Bäume, die am 09.07.2016 mittels Inaugenscheinnahme artenschutzrechtlich überprüft wurden, weil sie in der zukünftigen überbaubaren Fläche liegen. In Abb. 1 sind die beiden Bäume grün markiert.



**Abb. 1 Lageplan Bäume für artenschutzrechtliche Beurteilung** (M 1 : 1.000)

#### 2 Methodik und Prüfergebnis

##### Methodik

Die Bäume wurden am 09.07.2016 am Nachmittag artenschutzrechtlich über-

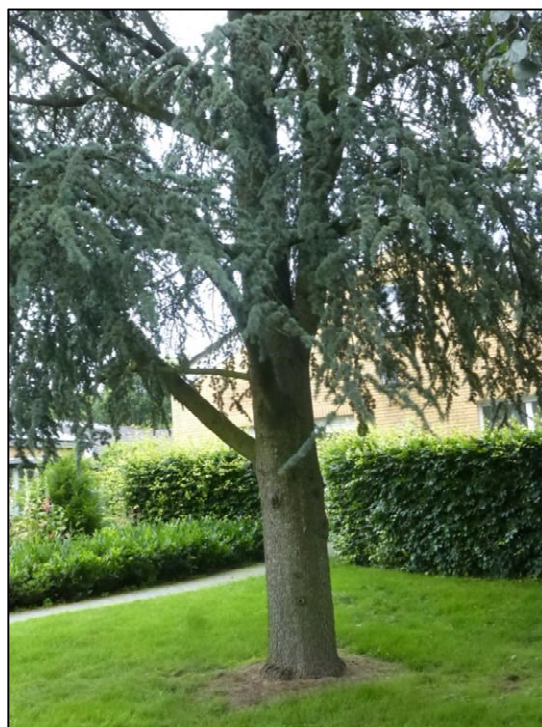
prüft. Hierbei wurde insbesondere auf vorkommende Vögel sowie auf Spuren, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Vögel schließen lassen, geachtet. Derartige Spuren sind Kot- und Urinspuren, Körperfettablagerungen und Insektenreste an Fraßplätzen von Fledermäusen sowie Federn, Gewölle von Eulenvögeln aber auch Vogelnester oder Nisthilfen. Auch wurde kontrolliert, ob Baumhöhlen, die für Fledermäuse und Vögel geeignet sind, vorkommen.

### **Baum 1 Blau-Zeder**

Hierbei handelt es sich um eine Blau-Zeder (*Cedrus atlantica* ‚Glauca‘) mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 0,33 m und einer Höhe von ca. 13 m. In der Höhe von ca. 3 m befindet sich ein Zwiesel (/s. Foto 1 und 2).



**Foto 1 Blau-Zeder**



**Foto 2 Zwieselbildung**

### **Baum 2 Stieleiche**

Hierbei handelt es sich um eine Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 0,30 m und einer Höhe von ca. 9 m bis 10 m. Die Eiche hat einen durchgehenden Leittrieb (s. Foto 4 und 5).

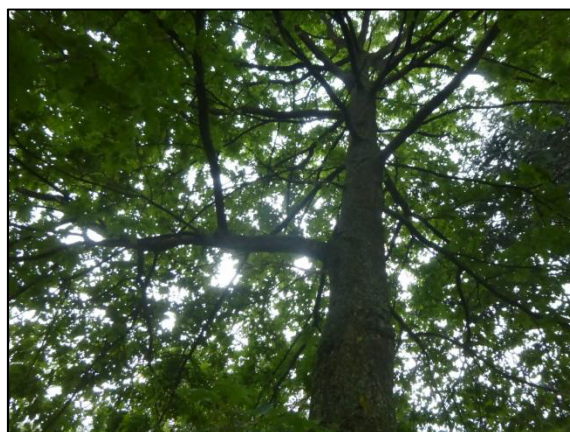
Im **Ergebnis** der Kontrolle am 09.07.2016 ist folgendes festzustellen:

- In der Zeder wurde eine Ringeltaube beobachtet.
- Baumhöhlen und / oder Nester wurden an beiden Bäumen nicht festgestellt.
- Gewölle als Hinweis auf das Vorkommen von Eulenvögeln wurden nicht gefunden.





**Foto 3** Stieleiche



**Foto 4** Zwieselbildung

- Jahreszeitlich bedingt wurden im Rahmen der Geländebegehung keine aktiven Brutvorkommen von Brutvögeln festgestellt.
- Die Nutzung der beiden Bäume von Vögeln als Brutstandort ist nicht sicher auszuschließen.
- Eine potentielle Neuansiedlung ist erst ab Mitte März 2017 möglich.

### 3 Fazit

Europäische Vogelarten können in den Bäumen als Brutvögel vorkommen. Daher können erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

Die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt sicher erhalten.

Die Verbotstatbestände der Art. 12 und 13 FFH-RL bzw. § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung der Zeitenregelung für Fäll- und Rodungsarbeiten nicht erfüllt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen daher keine Bedenken gegen die Rodung der begutachteten Bäume.

Warendorf, 11.07.2016

*H. Weil-Suntrup*

Hildegard Weil-Suntrup, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
**WWK** Weil • Winterkamp • Knopp, Partnerschaft für Umweltplanung  
 Molkenstr. 5, 48231 Warendorf, Tel.: 02581/93665, Fax: 93661  
[h.weil@WWK-Umweltplanung.de](mailto:h.weil@WWK-Umweltplanung.de)