

§ 3 Vorhaben und Nutzungen

Der Investor verpflichtet sich, auf der im beigefügten Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Fläche gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- im Erdgeschoss Gastronomie (alternativ / ergänzend auch Geschäfte, Büros, Praxen)
- in den Obergeschossen Wohnungen (alternativ / ergänzend auch (Ferien-)Appartments, Büros, Praxen)

zu errichten.

Keinesfalls dürfen dort Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Shops etc.) betrieben werden.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens sowie der sonstigen beschriebenen Maßnahmen nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Hellmann am Markt".
- (2) Der Investor verpflichtet sich, für das in § 3 beschriebene Vorhaben
 - innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hellmann am Markt" vollständige Vorlagen als Bauantrag einzureichen,
 - spätestens 3 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bauvorhaben zu beginnen und es dann anschließend
 - innerhalb von 18 Monaten fertigzustellen.
- (3) Die Parteien verpflichten sich für den Fall, dass sich die Durchführung des Vorhabens aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen verzögert, über die Verlängerung der in § 4 (2) festgesetzten Fristen zu verhandeln.

§ 5 Gestaltung, Fassadenmaterialien

- (1) Die Fassadengestaltung (bspw. Gliederung) muss die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) verankerten Ansichten einhalten.
In Vorabgesprächen zwischen der Stadt, ihren Gestaltungsberatern und dem Investor ist vereinbart worden, dass für das Fassadenmaterial eine besonders sorgfältige Auswahl des Klinkers erforderlich ist. Es soll ein örtlicher Wasserstrich-Ziegel mit aufgelockerter handwerklicher Optik eingesetzt werden. Die Dacheindeckung hat – wie im Bestand und laut Gestaltungssatzung auch vorgegeben – in rotem Ton zu erfolgen.
Die konkreten Fassadenmaterialien sind vor der Bauausführung mit der Stadt abzustimmen, die ihre Berater hinzuzieht.
- (2) Gestaltungsvarianten, deren Gesamteindruck dem der aufgezeigten Pläne widerspricht, sind nicht zulässig. Abweichende Ausführungen können jedoch im Einvernehmen mit der Stadt Lüdinghausen als Ausnahme zugelassen werden.

§ 6 Werbung

Für Werbeanlagen gelten die Vorgaben der Gestaltungssatzung.

§ 7 Platz- und Gehwegflächen, Aussengastronomie

Die Inanspruchnahme städtischer Platz- und Gehwegflächen (bspw. für Aussengastronomie) kann nach den Erfordernissen erfolgen, die sich aus der aktuell im Ausbauentwurf befindlichen Marktplatzgestaltung ergibt. Die Sondernutzung ist mit dem FB 4 der Stadt Lüdinghausen abzustimmen und zu entgelten.

§ 8 Baustellenabwicklung

- (1) Zur Abwicklung der Baumaßnahme ist es für den Investor erforderlich, angrenzende städtische Straßen als Zu- und Abfahrt in Anspruch zu nehmen, die aktuell in einem vergleichsweise guten Zustand sind.
Vor Beginn jeglicher Abriss- und Bauarbeiten ist zur Beweissicherung eine Begehung gemeinsam mit dem Tiefbauamt durchzuführen.
Der Investor verpflichtet sich, die Baustellenabwicklung mit dem Tiefbauamt abzustimmen.
- (2) Die Durchgängigkeit für Fußgänger auf der Garten- und Burgstraße ist während des gesamten Bauablaufes zu gewährleisten, damit die Gewerbetreibenden und Einrichtungen entlang der Garten- und Burgstraße auf direktem Weg vom Marktplatz erreichbar bleiben.
Die erforderlichen Anträge für notwendige verkehrliche Anordnungen sowie eine Sondernutzungserlaubnis sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Straßenverkehrsbehörde des Kreises bzw. beim Ordnungsamt der Stadt Lüdinghausen einzuholen.

§ 9 Kostentragung

Die aus diesem Vertrag bzw. seiner Durchführung entstehenden Kosten trägt der Investor.

§ 10 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Investors bedarf der Zustimmung der Stadt Lüdinghausen. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass
 - die unter § 3 dieses Vertrages benannten Inhalte gefährdet, oder
 - die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der Fristen des § 4 (2) unter Berücksichtigung von § 4 (3) dieses Vertrages erheblich gefährdet ist.
- (2) Der Investor verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt, was jedoch nur aus gewichtigem Grund (bspw. Bonität) versagt werden kann.

§ 11 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors oder Dritter – wie bspw. für Planentwürfe –, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung trägt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hellmann am Markt" (§ 12 Abs.6 BauGB) können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 12 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.

- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 13 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der Vorhabenbezogene Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hellmann am Markt" in Kraft tritt.

.....
Ort / Datum

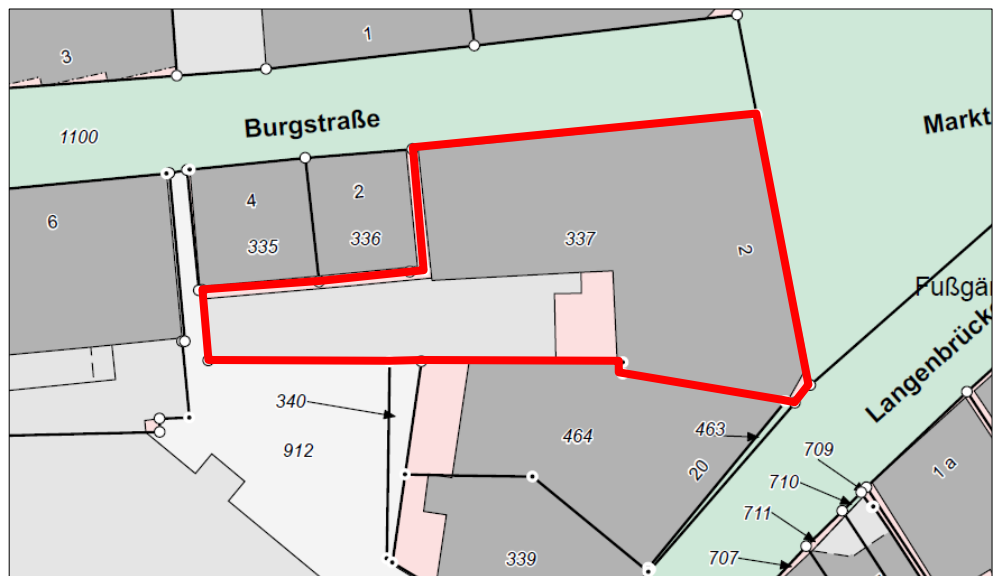
.....
([REDACTED])

.....
([REDACTED])

.....
Ort / Datum

.....
(Richard Borgmann)

Anlage 1: Lageplan Vertragsgebiet (unmaßstäblich)



**Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hellmann am Markt"**

die großformatige Planfassung ist dem Vertragswerk nicht beigelegt, es gilt die vom Rat der Stadt Lüdinghausen verabschiedete Fassung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst auch den Vorhaben- und Erschließungsplan mit der

- Ansicht Nordseite (von der Burgstraße aus),
- Ansicht Ostseite (vom Marktplatz aus),
- Dachaufsicht.



Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3/Planung
z. Hd. Herrn Blick-Weber
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Ansprechpartner:
Dr. Christoph Grünewald

Tel.: 0251 591 8880
Fax: 0251 591 8928
E-Mail: christoph.gruenewald@lwl.org

Az.: Gr/Ti/M 438 /16 B

Münster, 26.07.2016

Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hellmann am Markt“

Ihr Schreiben vom 18.07.2016 Az.: ./.. –

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Blick-Weber,

der Bebauungsplan sieht vor, das bestehende Gebäude auf der Westseite des Marktplatzes in Lüdinghausen durch einen Neubau zu ersetzen, der unter Einbezug der älteren Keller die geringen Freiflächen des Grundstücks überbauen wird. Es wird dem Bauherrn allerdings eingeräumt, dass der Bestandserhalt der Keller nicht verpflichtend ist, Bodeneingriffe in diesem Bereich sind also nicht ausgeschlossen.

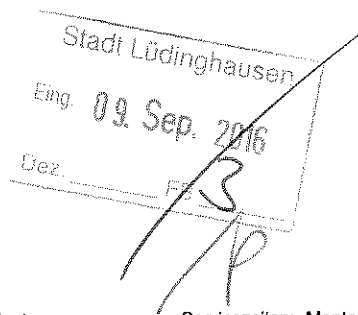
Der LWL-Archäologie für Westfalen ist weder der Umfang noch die Tiefe der bisherigen Keller bekannt, so dass die Frage, inwieweit bei Herausnahme dieser alten Keller noch Überreste mittelalterlicher Wohngebäude auftreten können, nicht zu beantworten ist. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass leichte Bodeneingriffe in bislang nicht überbauten Flächen stattfinden werden und somit archäologische Befunde und Funde des Mittelalters und der Neuzeit nicht auszuschließen sind.

Wir bitten um Zusendung von Planunterlagen, die die unterkellerten Flächen ausweisen und bitten um Angabe der Kellertiefen. Erst danach ist zu entscheiden, ob eine baustellenbegleitende Untersuchung ausreicht oder ob vor dem Beginn der Baumaßnahme Prospektionsschnitte notwendig werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


(Dr. Grünewald)



LWL-Archäologie für Westfalen – An den Speichern 7 – 48157 Münster

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3/Planung
z. Hd. Herrn Blick-Weber
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Ansprechpartner:
Dr. Christoph Grünewald

Tel.: 0251 591 8880
Fax: 0251 591 8928
E-Mail: christoph.gruenewald@lwl.org

Az.: Gr/Ti/M 579 /16 B

Münster, 06.09.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hellmann am Markt“

Ihr Schreiben vom 22.08.2016 Az.: ./ -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Blick-Weber,

vielen Dank für Ihr o. g. Schreiben.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Da unser Fachreferat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie eine Baustellenbeobachtung für erforderlich hält, bitten wir um Berücksichtigung folgender Hinweise:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Referat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

i. A. gez. Dr. Grünewald

f. d. R.

(Tiemann)



Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Herrn Blick-Weber
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 01 - Büro des Landrates
Geschäftszeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Raum: Nr. 136, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-9198
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 01.09.2016

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hellmann am Markt“
Hier: Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zum oben genannten Bebauungsplanverfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Aufgabenbereich: Bauen und Wohnen

Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den Vorgesprächen und § 6 BauO NRW vereinbar sein soll, wäre neben der bereits kursiv Magenta schraffierten Fläche der gesamte Bereich von MK2 kursiv zu schraffieren.

Aufgabenbereich: Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 2 BHKG NRW Aufgabe der Gemeinde.

In den eingereichten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Angaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemacht.

Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst nach Überarbeitung der Unterlagen erfolgen.

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
BIC WELADE33XXX

VR-Bank Westmünsterland eG

IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund

IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60
BIC PBNKDEFF

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr
und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Aufgabenbereich: Immissionsschutz

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf dient der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Gastronomiebetriebes mit Tages- und Abendbetrieb. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 des Gaststättengesetzes vom 20.11.98 (BGBl. I S. 3418) können Gaststättenbetreibern im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens Auflagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes erteilt werden. Zuständig für den Vollzug dieser Vorschrift sind nach § 1 der Gaststättenverordnung vom 28.01.97 (GV. NW. S.17 / SGV. NW. 7103) die örtlichen Ordnungsbehörden.

Ich rege daher an, schon jetzt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das dortige Ordnungsamt um Stellungnahme zu bitten.

Aufgabenbereich: Gesundheitsamt

Keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



i.V. Raabe

ENTWURF
ARTENSCHUTZPRÜFUNG

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hellmann am Markt", Stadt Lüdinghausen

1.0 Einleitung und Aufgabenstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Grundstück des ehemaligen Cafés Hellmann am Markt (Flurstück 337), Flur 14, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt rd. 500 m².

Für eine Zulässigkeit des geplanten Abrisses und Neubaus auf Grundstück 337 wird ein Ersetzen des bestehenden Bebauungsplanes "Langenbrückenstraße-West" in diesem Bereich durch Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage eines Vorhabenplanes des Vorhabenträgers erforderlich.

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

Die Artenschutzbelange im Bereich sind in diesem Zusammenhang 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.

Der hier vorgelegte Beitrag ist den Unterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als eigenständige Unterlage beigelegt.

2.0 Artenschutz - Gesetzliche Regelungen und Vorgaben

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind nach nationalem und internationalem Recht

- die **besonders geschützten Arten** nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, Anlage 1 Spalte 2) und EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchVO, Anhang A oder B),
- die **streng geschützten Arten** (EGArtSchVO Anhang A oder BArtSchV Anlage 1, Spalte 2) inklusive der **FFH-Anhang IV-Arten** (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG) sowie
- die **europäischen Vogelarten** (Vogelschutzrichtlinie - V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)

zu beachten und zu untersuchen (vgl. § 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01.03.2010).

Im Vordergrund des Artenschutzes in diesem Sinne stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es beispielsweise untersagt, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Zusätzlich gilt bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten (nach Vogel-RL) ein Verbot der erheblichen Störung. Diese ist so definiert, dass sich während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (also praktisch ganzjährig) der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern darf.

Das vorrangige Ziel des Artenschutzes in diesem Sinne ist die Sicherstellung der "ökologischen Funktion" der von Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (= Lebensstätten) in ihrem räumlichen Zusammenhang (vgl. § 42 Abs. 5 BNatSchG).

Sind derartige Störungen durch ein Vorhaben zu erwarten, so können geeignete Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände abwenden. Unter geeigneten Vermeidungsmaßnahmen sind beispielsweise die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus der Eingriffsregelung oder die Durchführung "vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen" (so genannte CEF-Maßnahmen, vgl. § 42 Abs. 5 BNatSchG) zu verstehen.

3.0 Methode - Datenrecherche und -auswertung

Die Prüfung der Artenschutzbelange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft - da bisher noch keine diesbezüglichen Untersuchungen durchgeführt wurden - zunächst die sog. Stufe I der Artenschutzprüfung, d. h. es wird eine Vorprüfung durchgeführt, bei der das potentiell vorhandene Artenspektrum und die Wirkfaktoren der Planung im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte hin geprüft werden.

Es ist eine überschlägige Prognose zu erarbeiten, ob und ggf. bei welchen Arten solche Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die jeweiligen Arten eine vertiefende Art-für-Art-Untersuchung erforderlich (sog. Stufe II der Artenschutzprüfung).

Die vorliegende Untersuchung umfasst eine Datenrecherche und -auswertung auf Grundlage der LANUV-Internetseite www.naturschutzinformationen-nrw.de/Artenschutz/de/arten, die für jedes Messtischblatt in NRW die dort seit 1990 nachgewiesenen, in NRW planungsrelevanten Arten dokumentiert.

Anhand dieser Daten - Stand: 01.07.2014 - wurde geprüft, ob die im Bereich des zugrundeliegenden Messtischblattes 4210 Quadrant 2 bisher nachgewiesenen planungsrelevanten Arten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorkommen könnten und welche Auswirkungen durch das Vorhaben auf sie ggf. damit verbunden wären.

Ergänzend wurden die Angaben und Annahmen durch Begehung und Inaugenscheinnahme des Geltungsbereichs (Gebäudebegehung) abgesichert.

4.0 Örtlichkeit und Planungsauswirkungen

Das Plangebiet vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hellmann am Markt liegt inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt Lüdinghausen, direkt am zentral gelegenen Marktplatz der Stadt. Es umfasst rd. 500 m² und betrifft das Flurstück 337 (Vorhabengrundstück), Flur 14 der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die Flächen sind entsprechend ihrer zentralen Lage und Nutzung bebaut und vollständig versiegelt. Das Gelände ist zudem allseitig von Bebauung bzw. Straßen eingefasst und liegt inmitten des Siedlungsbereiches.

Nennenswerter Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist im Gebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Einfassung mit bestehenden Straßenverkehrsflächen, Bebauung von allen Seiten und intensiven anthropogenen Störungen ist das Potential für eine zukünftige Entwicklung im Rahmen des Artenschutzes auch stark eingeschränkt.

5.0 Potenzielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Bereich der Planung

Im Anhang zu diesem Beitrag ist die Tabelle der im Bereich des zugrunde gelegten Messtischblattes

- Q 4210-2

festgestellten, in NRW planungsrelevanten Arten beigefügt (Quelle: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/42102).

Aufgrund der Struktur und Lage des Plangebietes beschränkt sich das mögliche Vorkommen auf einige wenige Arten, deren Erhaltungszustand zudem als "günstig" dargestellt wird (grüne Farbe der sog. Ampelbewertung). Arten mit ungünstigen (unzureichenden/gelben bzw. ungünstigen/roten) Erhaltungszuständen im Bereich sind nicht erkennbar betroffen.

Bezüglich der potentiell vorkommenden Arten wird festgestellt:

5.1 Säugetiere

Fledermausquartiere oder Wochenstuben wurden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht gefunden und sind auch nicht bekannt. Dies wurde im Rahmen einer Begehung insbesondere auch des Dachgeschosses des bestehenden Gebäudes geprüft.

Die potenziell vorkommenden Arten sind in den Tabellen des Anhangs aufgeführt und werden hinsichtlich ihres Erhaltungszustandes als „günstig“ (grün) eingestuft.

5.2 Vögel

Für potenziell vorkommende Vogelarten gilt weitgehend Gleiches. Hauptvorkommen, Brutstätten, Durchzügler oder Wintergäste – hier auch insbesondere solche mit potentiell unzureichendem oder ungünstigem Erhaltungszustand - sind mit Ausnahme der „Mehlschwalbe“, für deren Vorkommen (Nester an Gebäuden) keine Anhaltspunkte gefunden wurden, nicht zu erwarten.

5.3 Weitere Arten

Unter Berücksichtigung der Lebensraumausstattung ist nicht mit planungsrelevanten Arten aus den Gruppen Amphibien, Libellen oder sonstigen Insekten zu rechnen, zumal in diesem Bereich auch keine „planungsrelevanten Arten“ im Messtischblatt aufgeführt sind.

5.4 Pflanzen

Ein Vorkommen von nach BArtSCHVO besonders geschützten oder nach Europarecht streng geschützten Pflanzenarten kann aufgrund der vorhandenen Biotoptypen ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Relevanz ist somit nicht gegeben.

6.0 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf planungsrelevante Arten

Nach Auswertung der zugrundeliegenden Daten ist mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet grundsätzlich nicht zu rechnen.

Aufgrund der Biotopausstattung ist auch von keiner Bedeutung etwa als Nahrungshabitat für planungsrelevante Fledermaus- oder Vogelarten auszugehen.

Eine weitergehende Artenschutzprüfung im Sinne einer "Vertiefenden Prüfung der Verbottatbestände" (Stufe II) oder ein "Ausnahmeverfahren" (Stufe III) ist auf dieser Grundlage nicht erforderlich.

7.0 Zusammenfassung und Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hellmann am Markt der Stadt Lüdinghausen hat das Büro ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG GmbH eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

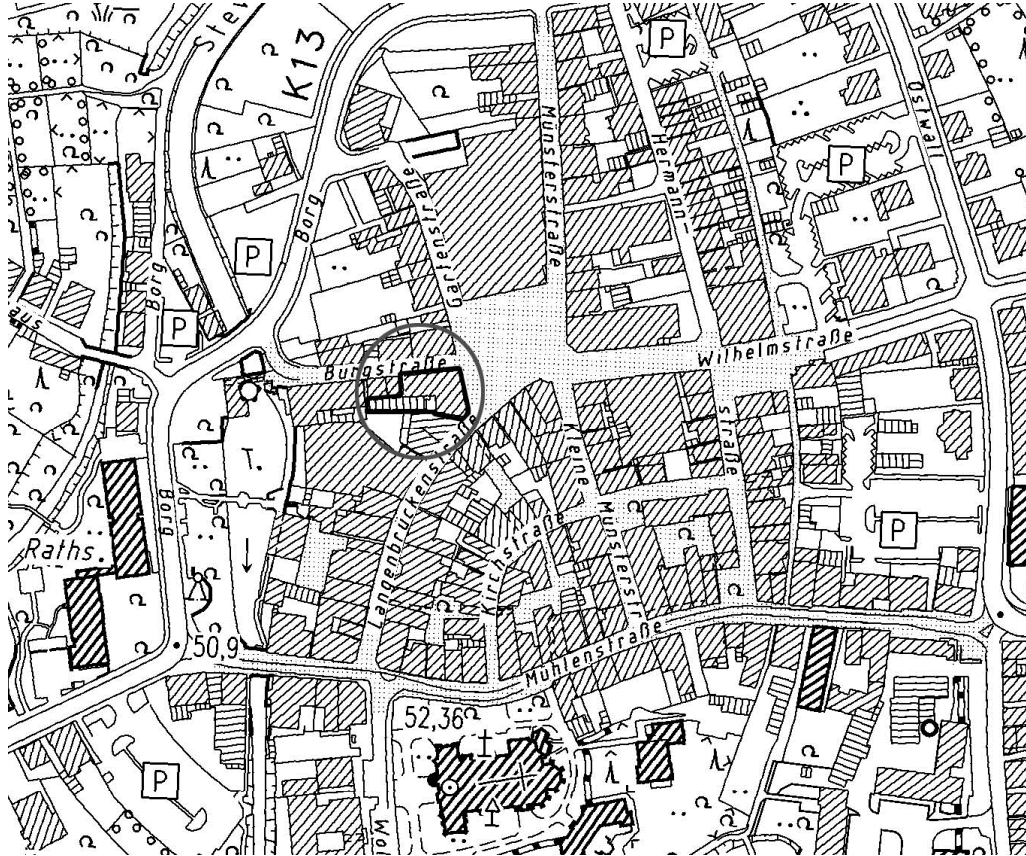
Lüdinghausen, im Juli 2016

ARCHPLAN STADTENTWICKLUNG
Matthias van Wüllen

ANHANG: Tabellen zum Messtischblatt Q 4210-2

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210			
Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
Eptesicus serotinus	BreitflügelFledermaus	Art vorhanden	G-
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Art vorhanden	G
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G-
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	sicher brütend	G
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U-
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G
Anthus trivialis	Baumpieper	sicher brütend	U
Ardea cinerea	Graureiher	sicher brütend	G
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G-
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U
Dendrocopos medius	Mittelspecht	sicher brütend	G
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	U
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G
Gallinago gallinago	Bekassine	rastend	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U
Locustella naevia	Feldschwirl	sicher brütend	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G
Mergus merganser	Gänsesäger	rastend	G
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	S
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	U-

Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW 2014)
www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/..... 42102



**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

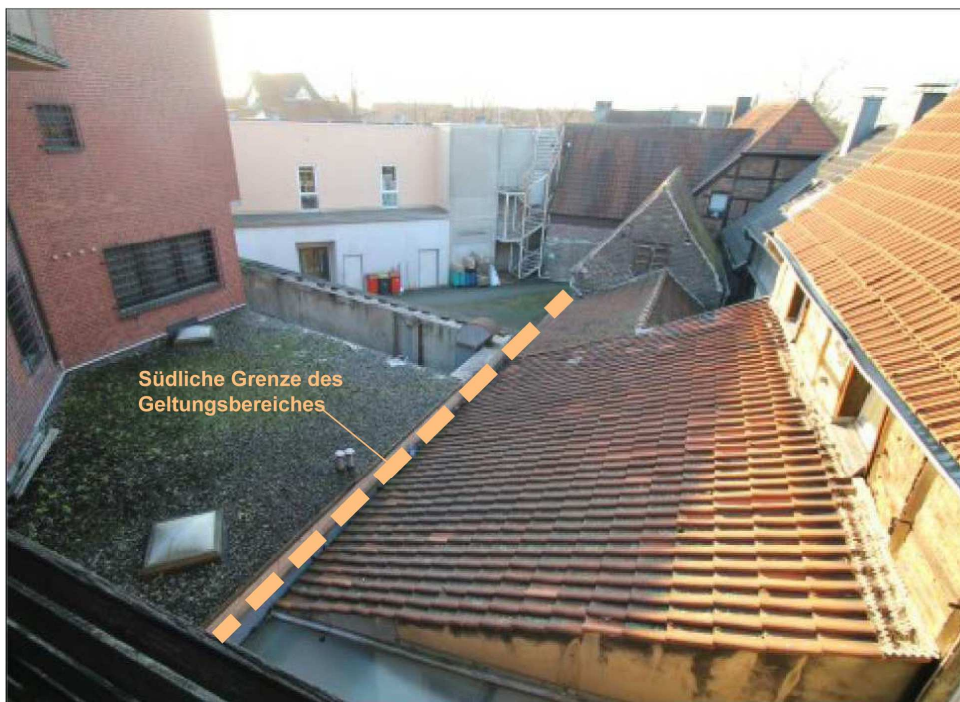
Das inmitten der Innenstadt von Lüdinghausen in exponierter Lage am Marktplatz gelegene „Café Hellmann“ ist im Jahr 2015 geschlossen worden und seitdem ungenutzt. Der neue Eigentümer plant einen Neubau an gleicher Stelle, der das vorhandene bauliche Volumen im Grundsatz wahrt, und hat hierzu eine entsprechende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

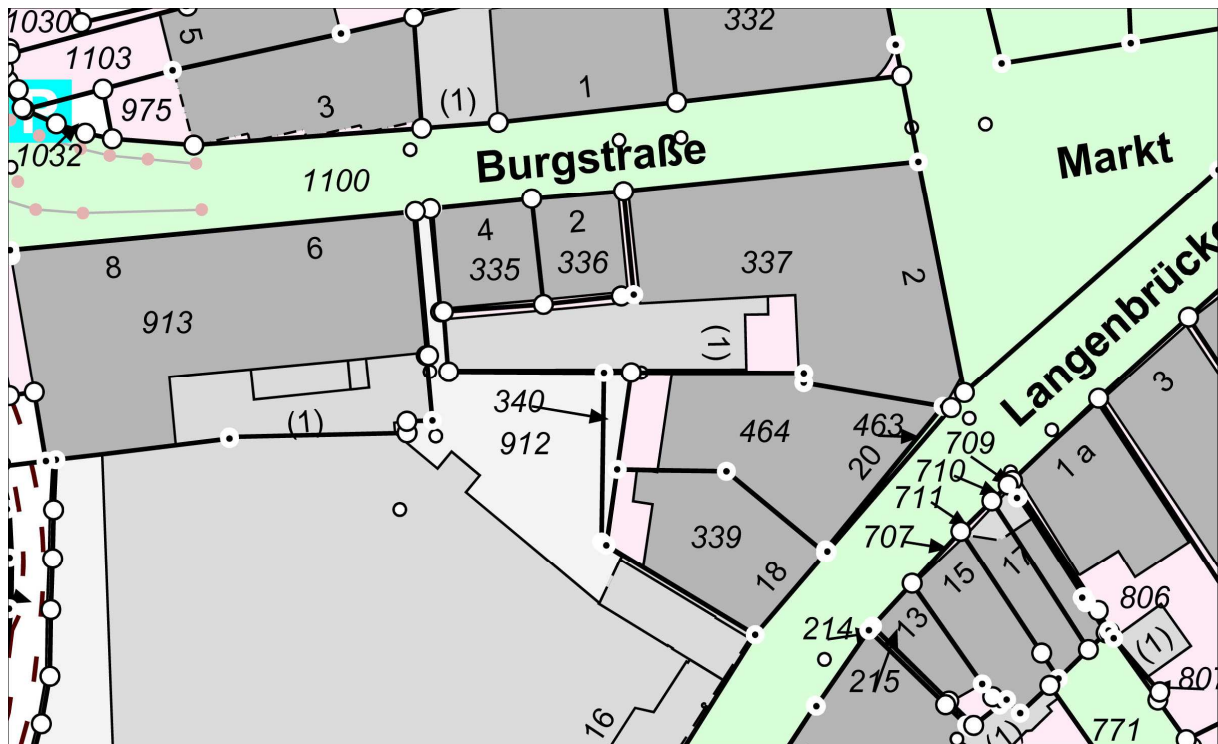
Das Gebäude des ehemaligen Cafes befindet sich auf der westlichen Seite des Marktplatzes. Nördlich grenzt die Burgstraße an, südöstlich die Langenbrückenstraße mit den Gebäuden Langenbrückenstraße 20 und 18. Westlich und nördlich schließt die geschlossene Bebauung entlang der Burgstraße an, südlich die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

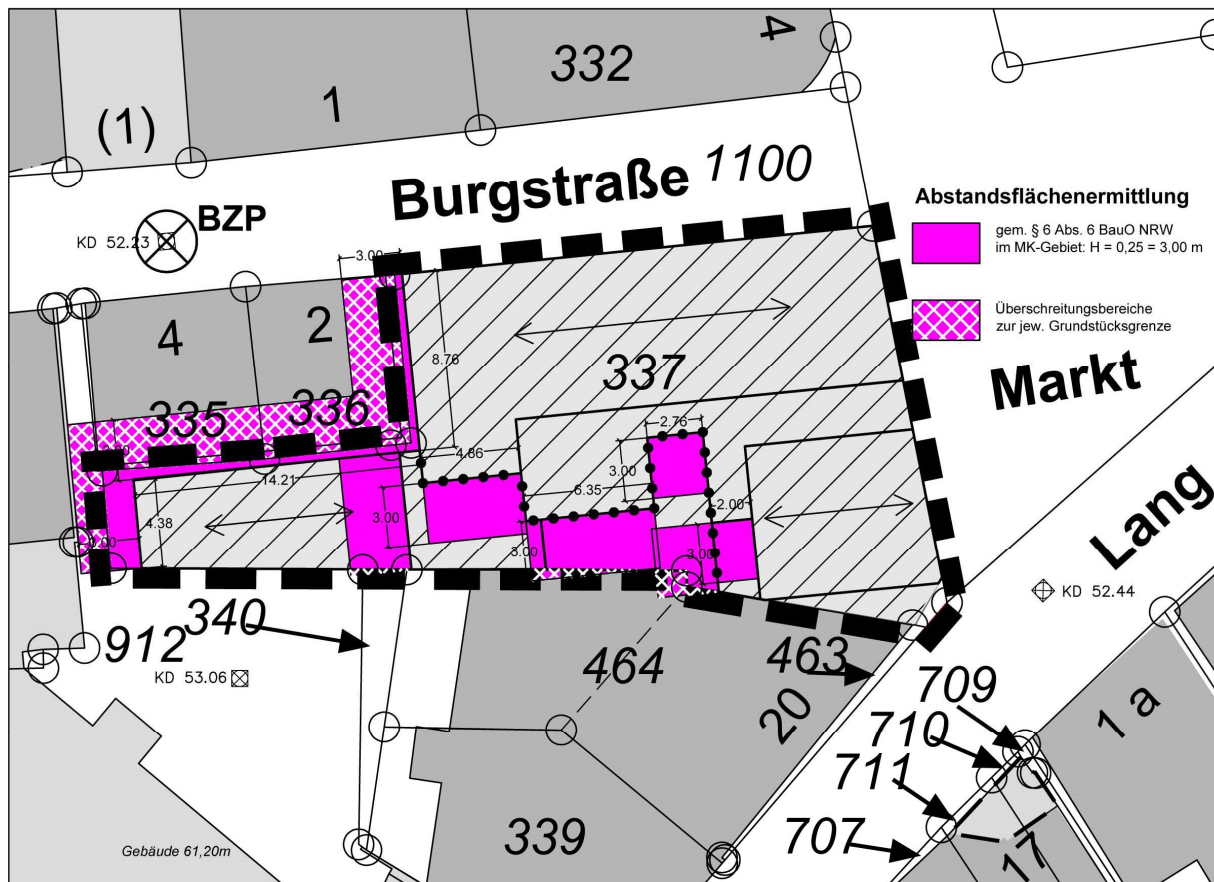
Bereits die heute vorhandene, aber auch die zukünftig gewünschte Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weicht aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage und Situation von den „gängigen“ Regelungen im Planungs- und Baurecht und insbesondere von den Regelungen zu den Abstandsflächen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

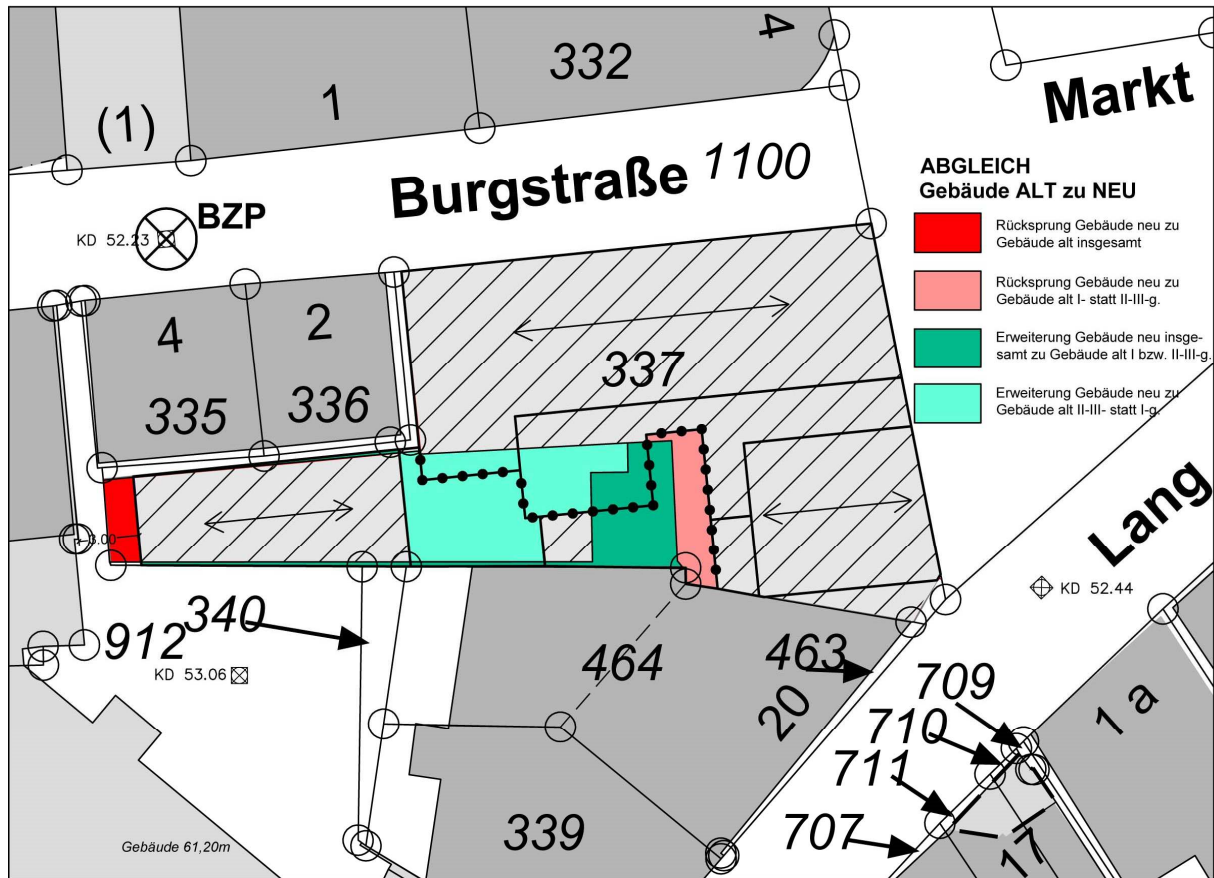
Im Nordwesten des Geltungsbereichs wird eine weitere Unterschreitung der Abstandsflächen ermöglicht. Hier entspricht die geplante Bebauung der bisher vorhandenen.

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.

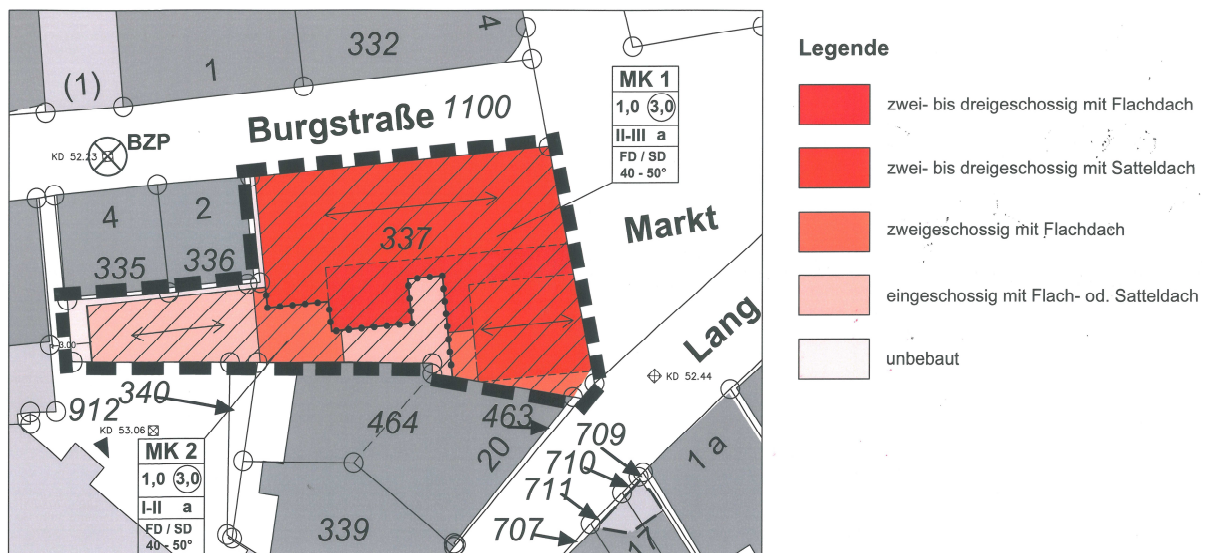
Gegenüber dem vorhandenen Gebäude Burgstraße 6 und der zur Langenbrückenstraße 16 gehörenden Innenhofzufahrt wird der Abstand, wie weiter vorne beschrieben, um 2 m erhöht.

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 Abstandsverringerng 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:

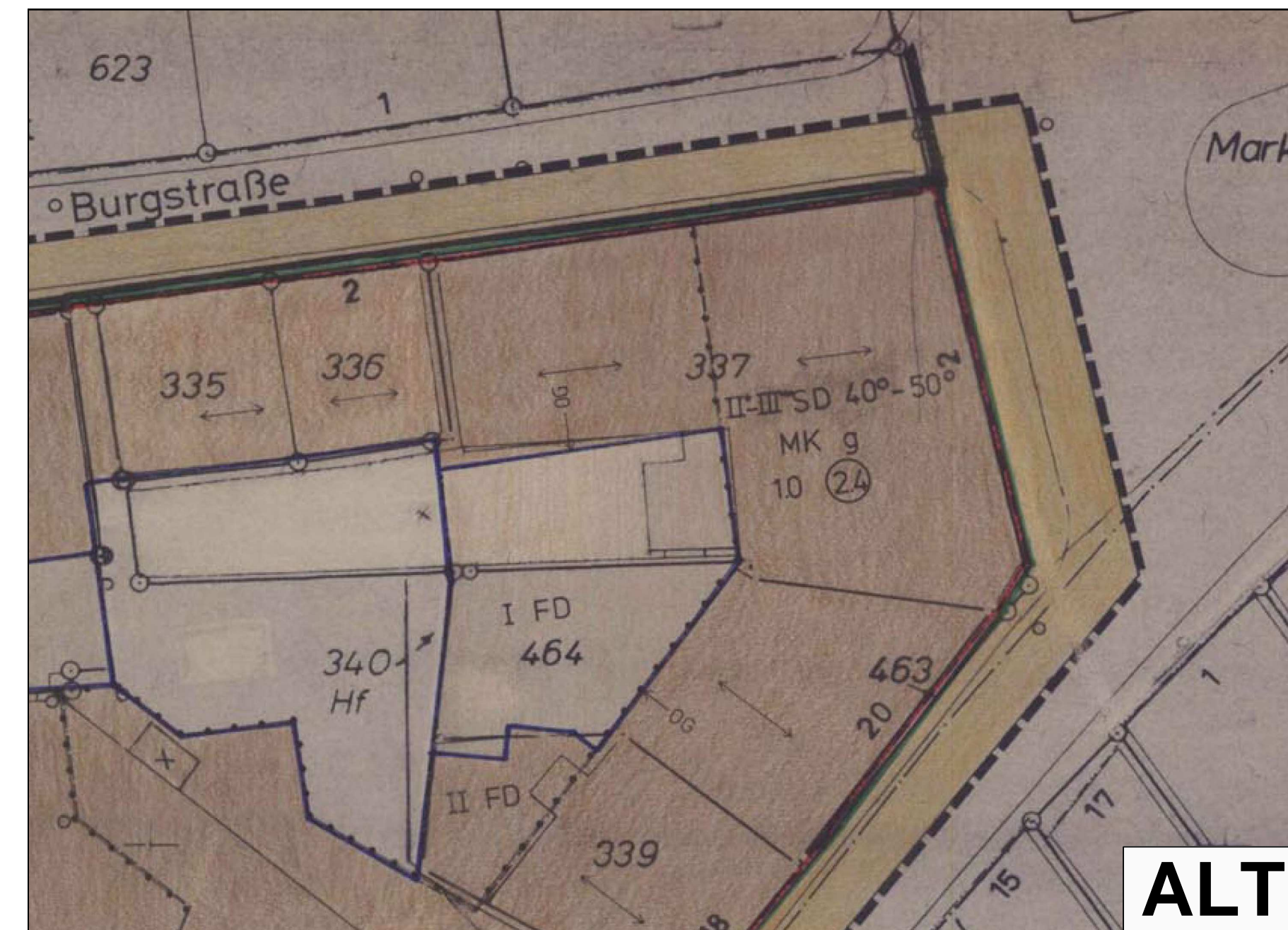
Artenschutzprüfung Stufe 1 - Archplan Stadtentwicklung GmbH – 07/2016

Aufgestellt:

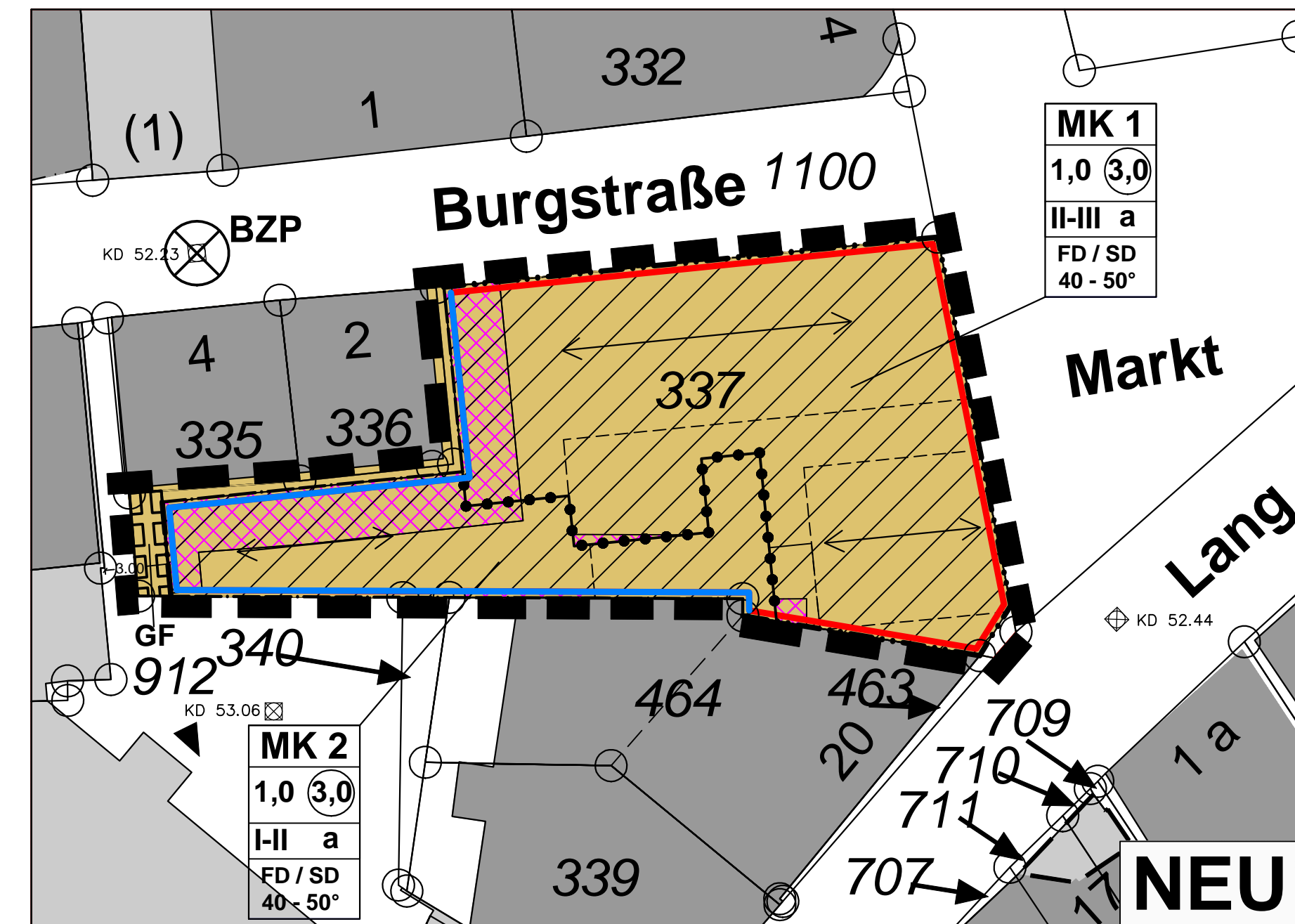
Lüdinghausen, im Juli 2016
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Erstellung:

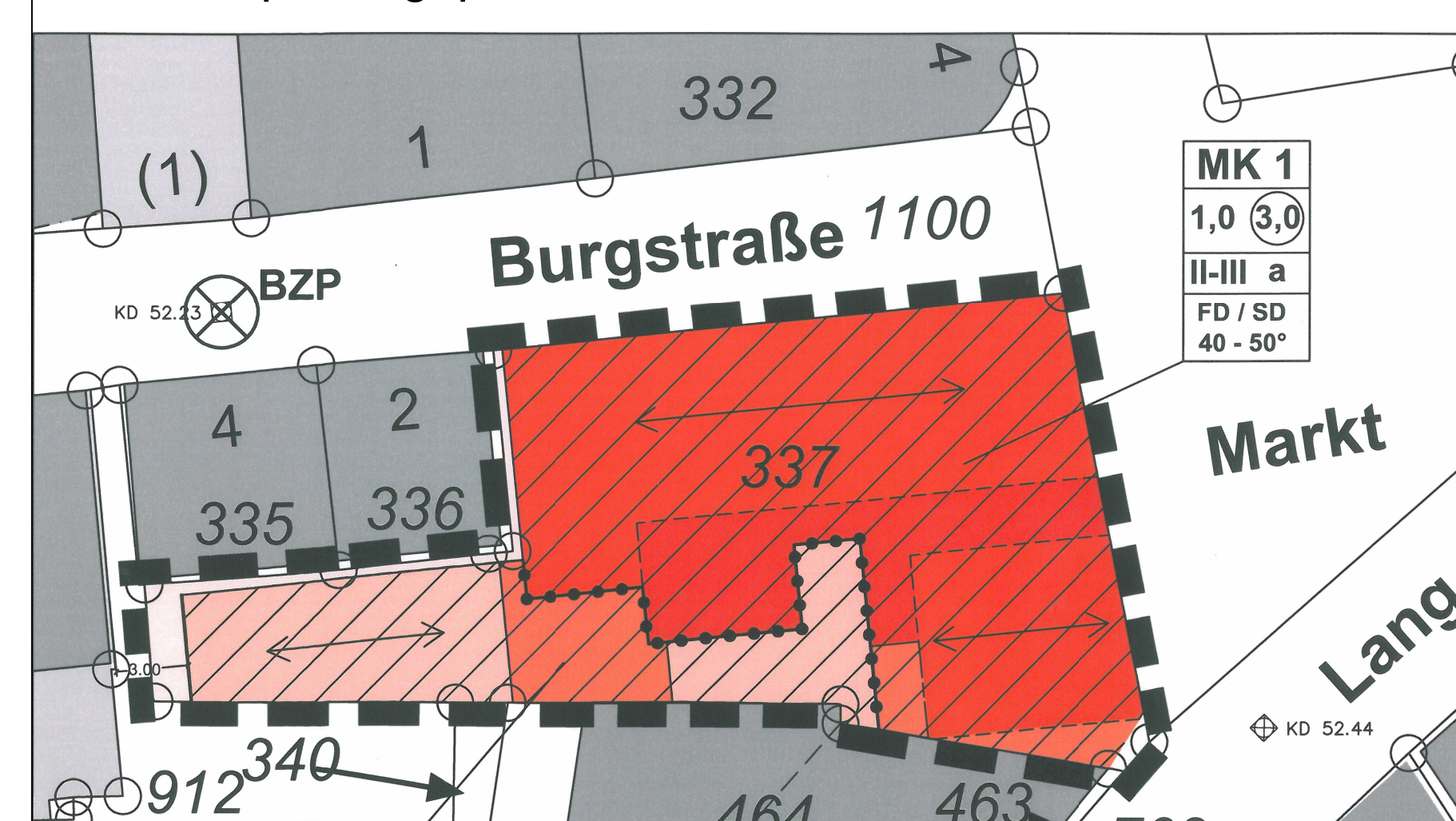
Bebauungsplan "Langenbrückenstraße - West" (alt) - Auszug



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hellmann am Markt" (neu)



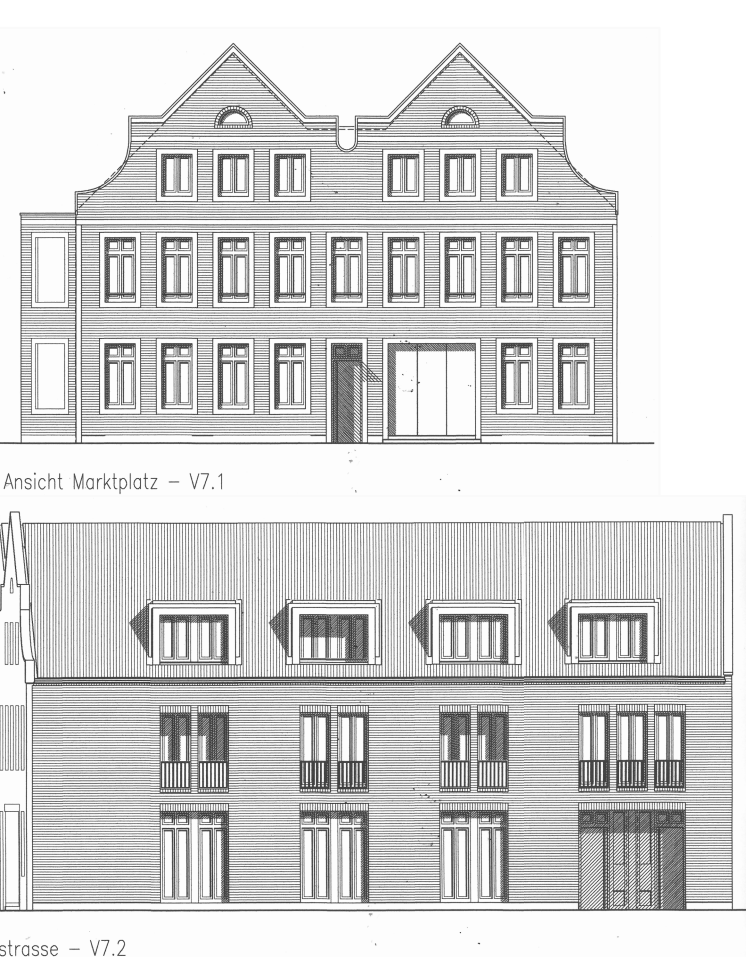
Vorhabenplan - geplante Geschossstruktur - M 1:250



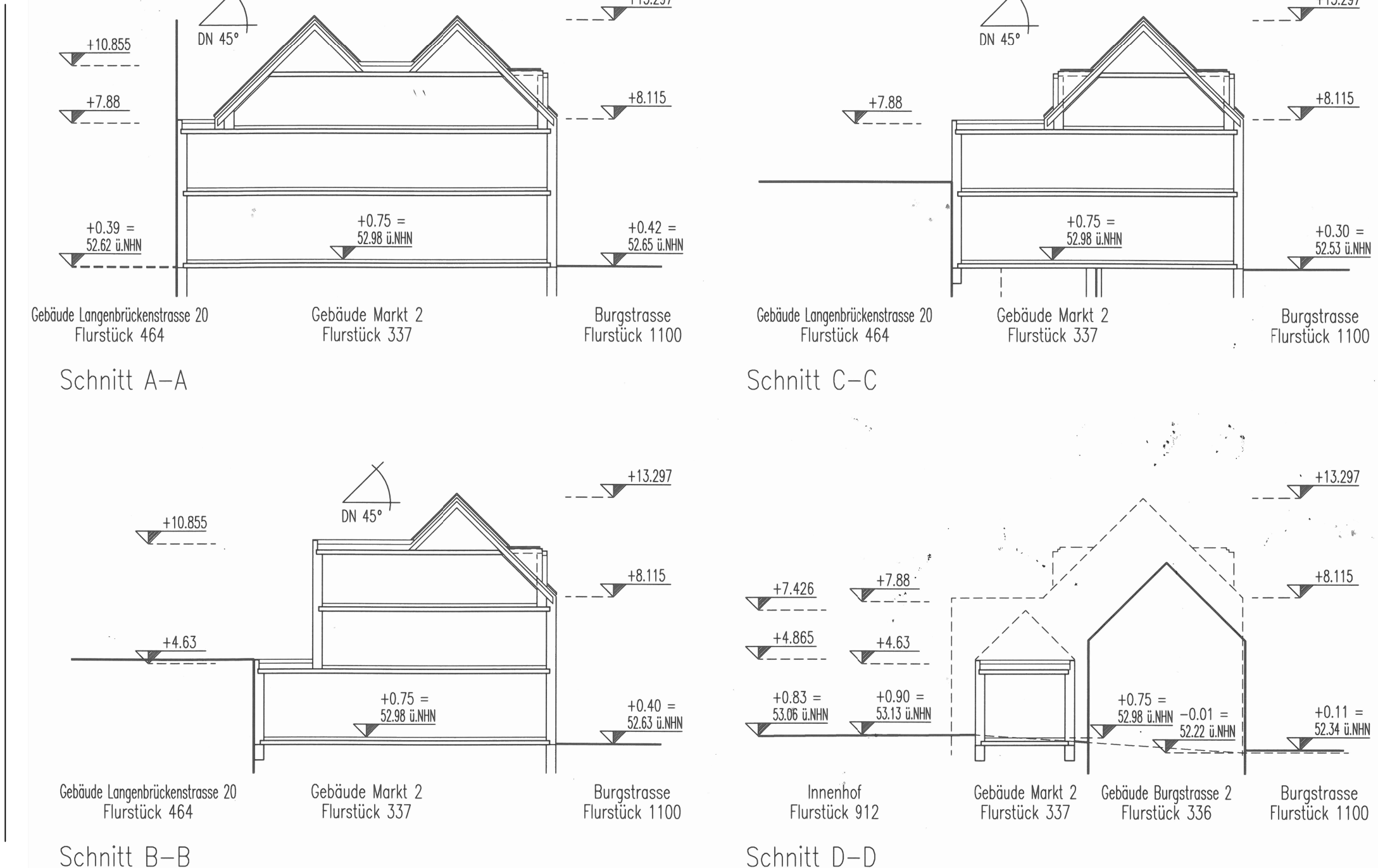
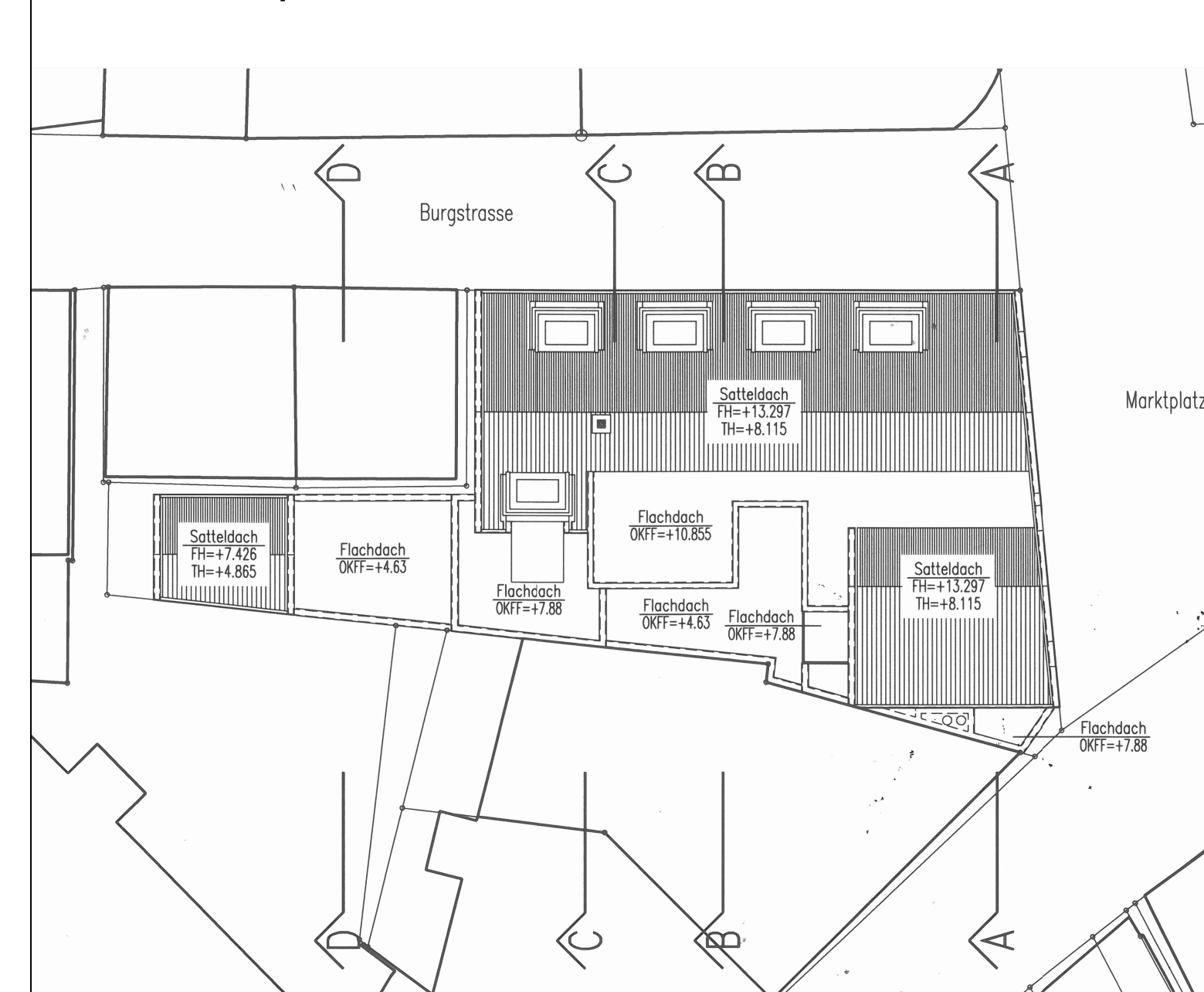
Legende

- zwei- bis dreigeschossig mit Flachdach
- zwei- bis dreigeschossig mit Satteldach
- zweigeschossig mit Flachdach
- eingeschossig mit Flach- od. Satteldach
- unbebaut

Vorhabenplan Ansichten - M 1:250



Vorhabenplan - Dachaufsicht und Schnitte - M 1:250



Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hellmann am Markt" ersetzen in dessen Geltungsbereich die bisher hier geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Langenbrückenstraße-West". Die Regelungen der für die gesamte Altstadt geltenden Gestaltungssatzung haben auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hellmann am Markt" Wirkung. Sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes widersprechen, gelten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

MK Kerngebiet § 7 BauNVO; siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MK 1 Bezeichnung der Teilbereiche; siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 23 BauNVO

I - II Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß; siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

1,0 Grundflächenzahl (GRZ)

(3,0) Geschossflächenzahl (GFZ)

BZP Bezugspunkt (BZP) für die Höhenfestsetzungen 52,23 m üNN. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt - vorhandener Kanaldeckel in der Burgstraße. (Anmerkung: Die Höhe des Bezugspunktes liegt ca. 0,8 m niedriger als die Fläche im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.); siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

gem. § 9 (1) Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

a abweichende Bauweise; siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

Baulinie

Baugrenze

Bereiche mit Unterschreitung von Abstandsflächen gemäß den textlichen Festsetzungen 3.2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB und des Vorhaben- und Erschließungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers von Flurstück 912 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 (6) BauGB

vorhandene Flurstücksgrenzen

350 vorhandene Flurstücksnr.

19 Hausnummern - Bestand

Hauptgebäude - Bestand

Nebengebäude - Bestand

Gebäude - geplanter Neubau

Gebäude - geplanter Neubau

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4), (6) und (9) BauNVO

- 1. Kerngebiet**
 - 1.1 Innerhalb des Kerngebietes sind die folgenden, gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen BauNVO unzulässig:
 - Vergnügungsgärten gemäß Nr. 2
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß Nr. 5
 - 1.2 Oberhalb des Erdgeschosses sind innerhalb des Kerngebietes gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO auch sonstige Wohnungen zulässig.
 - 1.3 Innerhalb des Kerngebietes sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen) unzulässig.
 - 1.4 Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

- 2. Zulässigkeit von Vollgeschossen und Höhe der baulichen Anlagen**
 - 2.1 Die im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen sind entsprechend ihren jeweils zulässigen Vollgeschossen, Höhen und örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des Vorhabenplanes in die Teilbereiche MK 1 und MK 2 untergliedert.
 - 2.2 Der Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist in der Planzeichnung festgesetzt.
 - 2.3 Das Plangebiet ist wie folgt untergliedert:
 - Im Bereich **MK 1** zulässig: FD (auch als Gründach), SD, jew. II-III-geschossig
 - zulässige Gebäudehöhe als FD / Traufhöhe als SD, wenn II-geschossig : von 7,75 m bis 8,25 m über BZP (59,98 m bis 60,48 m üNN)
 - zulässige Gebäudehöhe als FD / Traufhöhe als SD, wenn III-geschossig : von 10,65 m bis 11,25 m über BZP (62,88 m bis 63,38 m üNN)
 - zulässige Firsthöhe SD, wenn III-geschossig: von 13,00 m bis 13,50 m über BZP (65,23 m bis 65,73 m üNN)
 - Im Bereich **MK 2** zulässig: FD I-II-geschossig (auch als Gründach); SD I-geschossig
 - zulässige Gebäudehöhe als FD / Traufhöhe als SD, wenn I-geschossig : von 4,50 m bis 5,00 m über BZP (56,73 m bis 57,23 m üNN)
 - zulässige Firsthöhe als SD, wenn I-geschossig: von 7,50 m bis 8,00 m über BZP (59,73 m bis 60,23 m üNN)
 - zulässige Gebäude als FD, wenn II-geschossig: von 7,75 m bis 8,25 m über BZP (59,98 m bis 60,48 m üNN)

Für die dargestellten FD-Gauben können abweichende Höhen zugelassen werden.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

gem. § 9 (1) Nr. 2 u. 2a BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO

- 3. Bauweise**
 - 3.1 Innerhalb des Kerngebietes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte abweichende Bauweise lässt zu, dass im Erdgeschoss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB bis auf die jeweilige Baugrenze gebaut werden darf bzw. dort, wo eine Baulinie festgesetzt ist, bis auf diese gebaut werden muss. Ab dem 1. Obergeschoss kann auch gegenüber den Baulinien unter Beachtung der Höhenfestsetzungen und der Festsetzungen gemäß 3.2 abgewichen werden.
 - 3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird ergänzend festgesetzt, dass entsprechend den Höhenfestsetzungen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen wie folgt zulässig sind:
 - 3.2.1 Die aufgrund der Höhenfestsetzungen gegenüber der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze des Vorhabens zurückspringenden Gebäudeteile sind bei Einhaltung einer Mindestabstandsfläche von 3,0m zur gegenüberliegenden Grundstücksgrenze zulässig.
 - 3.2.2 In den in der Planzeichnung mit Magenta-Schraffur gekennzeichneten Bereichen kann dieser Mindestabstand aus städtebaulichen Gründen unterschritten werden.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (6) BauGB

FD Flachdach

SD Satteldach

40° - 50° zulässige Dachneigung für Gebäudeteile mit Satteldach

← Hauptfirsrichtung

Fassaden

Als Fassadenmaterialien sind nur rote Vormauerziegel zulässig. Die Gestaltung von Fenstern, Türen und fassadengestaltenden Elementen (Materialien, Farben) regelt der Durchführungsvertrag im Einklang mit der Gestaltungssatzung Altstadt. Geringfügige Abweichungen von den aufgezeigten Fassaden können zugelassen werden. **Dächer** Als Dacheindeckung ist nur eine rote oder braune Pfanneneindeckung zulässig (wie bisher). Für untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Materialien zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können - soweit nicht vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar - als Abweichung zugelassen werden. **Giastische und engoberte Materialien** sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

Hinweise

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen: Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdینگhausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Hinweis zu Kampfmitteln Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Bei Ramm-/Bohrarbeiten ist die Technische Regel TR-KB-NRW-Nr. 1 - Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr anzuwenden.

Rechtsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW. S. 590) - SGV. NW S. 2023 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeienverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256 / SGV. NW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.06 (GV. NRW. S. 615)

Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Lüdینگhausen hat in seiner Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach Maßgabe der §§ 3 (2) und 4 (2) i. V. m. § 13a (2) und (3) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Lüdینگhausen, den

(Siegel)

Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und seiner Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 13a (3) BauGB vom bis zum offengelegen.

Lüdینگhausen, den

(Siegel)

Bürgermeister Schriftführer(in)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 2 und 10 BauGB und §§ 7 und 41 GONW durch den Rat der Stadt Lüdینگhausen am als Satzung beschlossen worden.

Lüdینگhausen, den

(Siegel)

Bürgermeister Schriftführer(in)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.

Lüdینگhausen, den

(Siegel)

Bürgermeister Schriftführer(in)

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Stadt Lüdینگhausen am in Kraft getreten. Seit dieser Zeit liegt die Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht aus.

Lüdینگhausen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Stadt Lüdینگhausen am in Kraft getreten. Seit dieser Zeit liegt die Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht aus.

Lüdینگhausen, den

(Siegel)

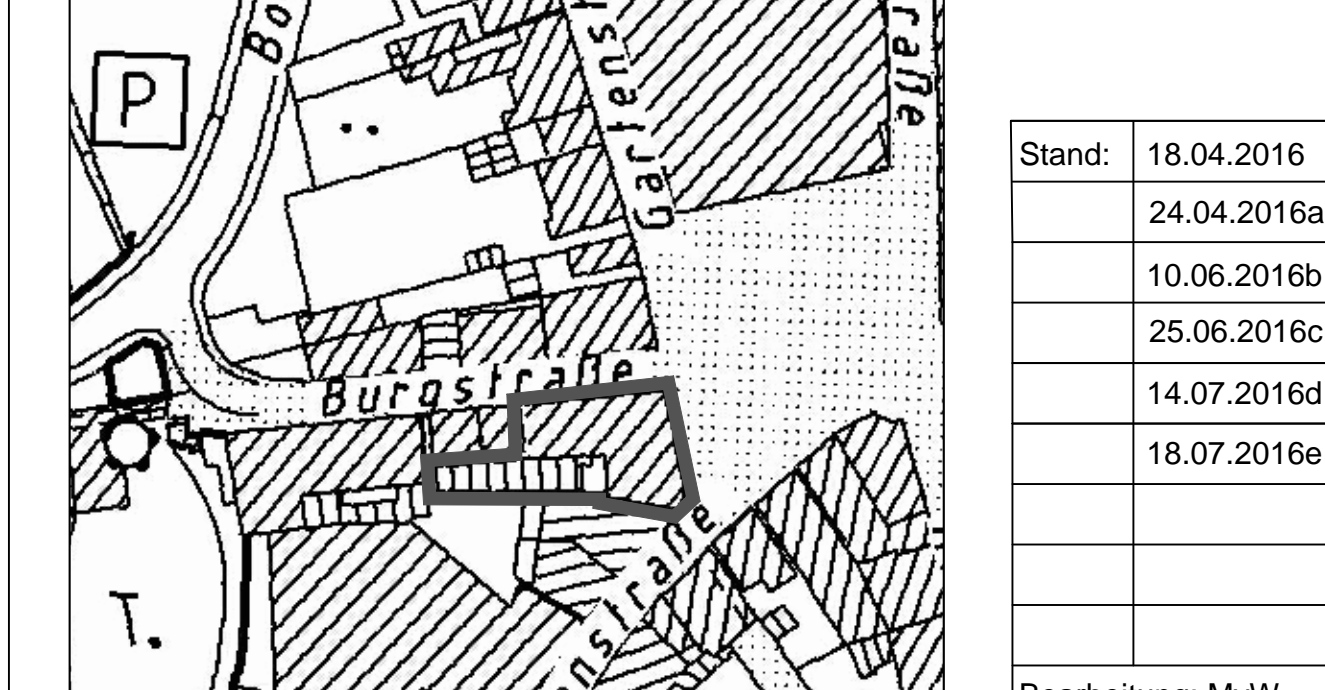
Bürgermeister

STADT LÜDINGHAUSEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

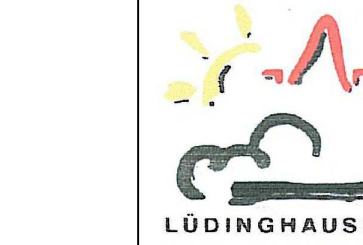
"HELLMANN AM MARKT"

Übersichtsplan 1 : 5.000



Stand:	18.04.2016
	24.04.2016a
	10.06.2016b
	25.06.2016c
	14.07.2016d
	18.07.2016e

Bearbeitung: MvW



Entwurfsbearbeitung:
ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG
Kommunales Amt für Stadtentwicklung
und Bauleitplanung
Postfach 10 15 100
47633 Lüdینگhausen
Tel. 0251/2105252
E-Mail: stadtentwicklung@luedinghausen.de

ENTWURF

Maßstab 1 : 250

