

**Begründung
zur
3. Änderung
des Bebauungsplanes
„Neustraße“
der Stadt Lüdinghausen**

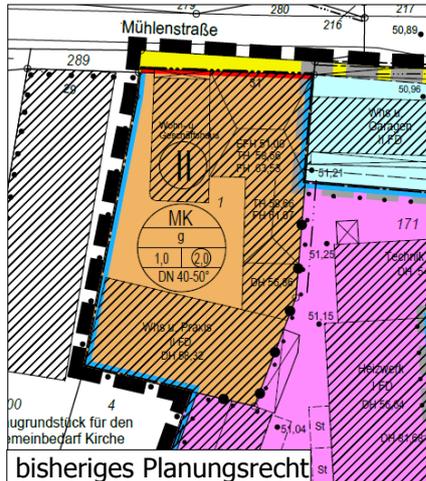
- Fassung für das vereinfachte Verfahren
gem. § 13 BauGB -

1. Allgem. Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

Zur Realisierung eines GesundheitsCampus im nördlichen Anschluss an das Krankenhaus ist im Frühjahr / Sommer 2015 das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neustraße - GesundheitsCampus" durchgeführt worden.

In diesem Zusammenhang haben die Eigentümer der westlich benachbarten Immobilie Mühlenstraße 31 angeregt, auch dort die – im o.g. Verfahren unverändert übernommenen – bisherigen Festsetzungen zu überarbeiten:



Sie führen an, dass für ihr Grundstück eine zweigeschossige Bebaubarkeit festgesetzt ist, östlich (der künftige GesundheitsCampus) und westlich (die Familienbildungsstätte) hingegen höhere Bebauung zulässig ist. Auch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Mühlenstraße weise Dreigeschossigkeit auf. Daher möge die zwingende Zweigeschossigkeit konsequenterweise auch für ihr Grundstück aufgehoben werden.

Dieses Anliegen ist städtebaulich nachvollziehbar sowie sinnvoll und soll mit der vorliegenden 3. Änderung planungsrechtlich erreicht werden. Konkrete Bauabsicht liegt aktuell jedoch noch nicht vor.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf das 763 m² große Flurstück 376, Flur 15, Gemarkung "Lüdinghausen-Stadt" (Mühlenstraße 31). Ein Teilabschnitt der Mühlenstraße wird ebenfalls mit einbezogen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes geht zugleich seine digitale Neuzeichnung einher. Sie gibt den gesamten Geltungsbereich (ausgenommen sind die durch separate Vorhabenbezogene Bebauungspläne erfassten Bereiche des GesundheitsCampus sowie des St. Ludgerus-Hauses an der Neustraße) auf aktuellem Kataster wieder, nimmt aber inhaltlich keinerlei Änderungen vor.

1.3 Derzeitige Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen



Das Grundstück ist weitgehend überbaut: zur Mühlenstraße hin mit einem zweigeschossigen Gebäude mit Walmdach (EG: Arztpraxis, OG: Wohnen) und schmalem Flachdachanbau, rückwärtig durch einen zweigeschossigen Flachdachbau (Arztpraxis). Unmittelbar östlich benachbart wird derzeit der GesundheitsCampus als Ergänzung des St. Marien-Hospitals errichtet. Westlich grenzt das Gebäude der Familienbildungsstätte an.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Der Geltungsbereich der 3. Änderung hat keine nennenswerte ökologische Bedeutung, das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt.

1.4 Übergeordnetes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Kerngebiet dar. Dieser Vorgabe ist mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

2. Städtebauliches Konzept

Änderungen hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes ergeben sich nicht.

2.1 Festsetzungen

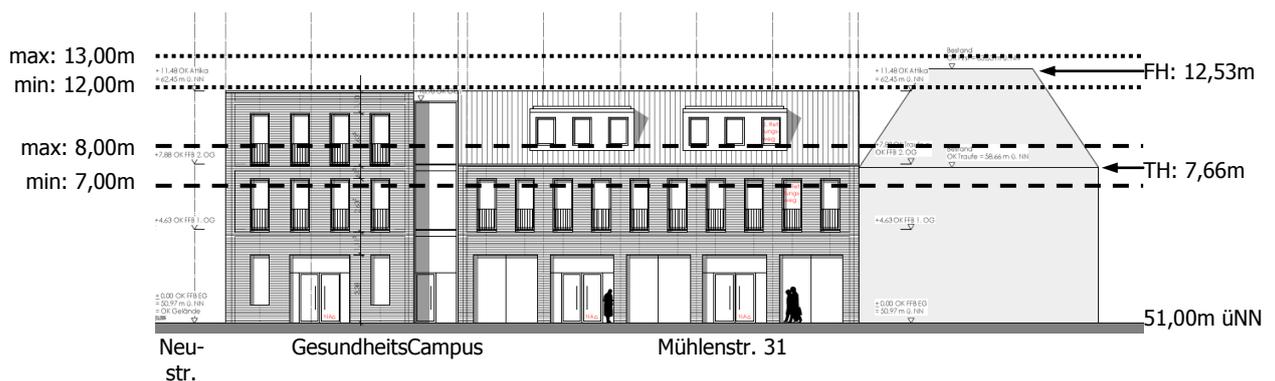
2.1.1 Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet

Die Kerngebietsfestsetzung (MK) mit der Regelung, dass allgemeine, nicht betriebsbezogene Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig ist, wird für die Teile des Grundstücks, die nicht direkt an die Mühlenstraße angrenzen, aufgehoben. Auch wenn derzeit kein aktueller Bedarf dazu besteht, sollte bei einer möglichen Aufgabe der Praxisnutzung dort allgemeines Wohnen auch im Erdgeschoss zulässig sein. Entsprechend erfolgt in der Planzeichnung eine Differenzierung in MI₁ und MI₂.

Diese Ausnahmeregelung für das rückwärtige Gebäude ist städtebaulich unproblematisch, da an diesem rückwärtigen Standort keine Beeinträchtigung für die gewünschte Belebung der Mühlenstraße zu befürchten ist.

Der mit dem "vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustraße GesundheitsCampus" verdeutlichte Ausschluss der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sex-Shops und Bordellen bleibt bestehen. Durch sie wäre ein Trading-Down-Effekt zu befürchten, der die städtischen Bemühungen für eine Attraktivierung der östlichen Mühlenstraße unterlaufen und konterkarieren würde.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung



Neben der Mühlenstraße 31 wird momentan der "GesundheitsCampus" fertiggestellt, für den der "vorhabenbezogene Bebauungsplan Neustraße GesundheitsCampus" anstatt der alleinigen Geschossigkeit konkrete Vorgaben zur First- und Traufhöhe getroffen hat.

Um diese Entwicklung aufzugreifen und auch für das Grundstück der Mühlenstraße 31 einen gleichartigen Rahmen vorzugeben, sollen die Höhen als Anhalt für die im Änderungsbereich geltenden Perspektiven aufgegriffen werden. Naturgemäß ist hierbei zu berücksichtigen, dass das Bestandsgebäude bereits einen höheren First hat und das Nachbargebäude der Familienbildungsstätte auch eine größere Höhe erreicht hat.



Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Gebäudes liegt aktuell bei 51,00 m üNN, die Traufhöhe (als Schnittpunkt der straßenseitigen Fassade mit der Oberkante der Dachhaut) bei 58,66m üNN (7,66m), der Dachfirst bei 63,53m üNN (12,53m). Ziel für die künftig zulässige Bebauung ist es, die Maßstäblichkeit des benachbart aktuell entstehenden GesundheitsCampus aufzugreifen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll dieser Aspekt daher zukünftig nicht mehr mit Hilfe der Festsetzung "zwingende Zweigeschossigkeit", sondern durch die für die Außengestalt maßgebliche First- und Traufhöhe

gesichert werden. Um für die künftige Entwicklung der Immobilie einen Spielraum zu ermöglichen erlauben die festgesetzten Minimal- bzw. Maximalhöhen (TH 58,00 – 59,00m üNN; FH 63,00 – 64,00m üNN) einen 1m weiten Spielraum, um gegenüber der heutigen Situation um 0,5m nach oben oder unten zu variieren. Die Untergrenze wird aus dem Grund gesetzt, dass eine zu niedrige Bebauung den baulichen Zusammenhang lückenhaft erscheinen ließe. Der niedrige Anbau hat selbstverständlich Bestandsschutz, Befreiungen von den o.g. Mindesthöhen sind für ihn denkbar, wenn der Gesamteindruck einer zusammengehörenden straßenbegleitenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Für die rückwärtige Bebauung abseitig der Mühlenstraße wird – mangels Gestaltungsnotwendigkeit – auf die Festsetzung der Mindesthöhen verzichtet, ebenso auf eine vorgegebene Dachneigung. Für den Fall, dass dort bspw. ein Flachdach realisiert werden sollte, wäre naturgemäß die maximale Firsthöhe mit der maximalen Traufhöhe gleichzusetzen.

Die bisherige zwingende Zweigeschossigkeit wird insofern geändert, dass sowohl Zwei- als auch Dreigeschossigkeit zulässig wird: auch wenn bauordnungsrechtlich formal drei Vollgeschosse ermittelt würden, wäre die Maßstäblichkeit aufgrund der Rahmenbedingungen zu First- und Traufhöhen gewährleistet.

2.1.3 Baugrenzen, Bauweise

Das durch Baugrenzen, zur Mühlenstraße hin sogar durch eine Baulinie gebildete Baufenster bleibt unverändert. Es umfasst das gesamte Grundstück und stellt somit keine Einschränkung dar, fordert aber zugleich auch, dass die Bebauung unmittelbar bis an die Straßenfläche herangeführt wird.

Bereits die heute vorhandene, aber auch die zukünftig als zulässig gewünschte Bebauung auf den Grundstücken Mühlenstraße 29 und 31 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:



Heute besteht auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine ca. 4,5m breite Zufahrt zwischen den Gebäuden, die sich aus 2m Grenzabstand des Gebäudes Mühlenstraße 31 und 2,5m Grenzabstand des Gebäudes Mühlenstraße 29 ergibt (siehe Grafik). Zudem hat die Familienbildungsstätte an ihrer Ostfassade Fenster.

Diese heutige Situation stellt ein gewohntes Bild dar und ist kein städtebaulich-gestalterischer Mißstand. Auch Veränderungen wie z.B. eine Aufstockung des bisherigen Flachdachbereiches wären vertretbar.

Grundlegend wird daher entsprechend festgesetzt, dass auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen von den laut Bauordnungsrecht vorgegebenen Maßen der Tiefe der Abstandsflächen an der o.g. gemeinsamen Grundstücksgrenze ausnahmsweise abgewichen werden kann, soweit die Belichtung vorhandener Fensterflächen ausreichend gewährleistet bleibt. Naturgemäß ergibt sich durch jede bauliche Ergänzung / Aufstockung, dass eine Veränderung der Belichtungssituation eintritt. Es kann aber erst im konkret vorliegenden Einzelfall entschieden werden, ob dadurch eine übermäßige Beeinträchtigung eintritt.

2.2 Gestalt

Hinsichtlich gestalterischer Vorgaben wird auf die Regelungen der Gestaltungssatzung für den historischen Ortskern Lüdinghausens von 1998 hingewiesen.

Darüber hinaus hat bereits der "vorhabenbezogene Bebauungsplan Neustraße GesundheitsCampus" weitergehende Festsetzungen – zu Aussenwandflächen, Dachendeckungen, Abfallbehälterstandorten – getroffen, die somit aktuell schon gelten und auch in Zukunft zu beachten sind.

Hinsichtlich der Dachneigung (festgesetzt: 40-50°) wird aber eine Ausnahmeregelung getroffen: Änderungen, die das westliche Flachdachgebäudeteil zum Inhalt haben bzw. den öffentlichen Straßenraum der Mühlenstraße nicht deutlich prägen, können ausnahmsweise in anderweitiger Dachneigung erfolgen.

2.3 Erschließung / Verkehrsfläche

Die verkehrliche Situation bleibt unverändert.

3. Auswirkungen der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Anwohner oder Naturhaushalt verbunden. Nachbarschützende Belange werden nicht beeinträchtigt.

3.1 Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft – Ausgleich

Durch diese Bebauungsplanänderungen werden keine neuen bzw. zusätzlichen Nutzungen zulässig, die einen Eingriff in die Natur und Landschaft darstellen. Daher sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist aufgrund der Sonderregelung des §13 (3) BauGB nicht erforderlich.

3.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Flora-Fauna-Habitat- und die Vogelschutzrichtlinie der EU zielen darauf ab, die biologische Vielfalt in der Natur sowohl hinsichtlich der Pflanzen als auch der Lebewesen zu erhalten und zu schützen. Daher sollen Standort und Umgebung geplanter Bauvorhaben auch nach besonders schützenswerten Tierarten untersucht werden. Die planungsrelevanten Arten wurden über den Leitfaden „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdung, Maßnahmen“ aus dem Daten- und Informationsangebot des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ermittelt.

Die Ermittlung dieser Belange ist bereits im Sommer 2015 im Zusammenhang mit dem "vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustraße GesundheitsCampus" erfolgt. Die hierbei getroffenen Aussagen können unverändert übernommen werden, zumal hinsichtlich der ökologischen / artenschutzrechtlichen Belange keine Änderun-

gen vorgesehen sind. Zudem ist der naturräumliche Bestand des aktuellen Plangebietes im vergangenen Jahr gleich geblieben.
Somit kann festgestellt werden, dass bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Neustraße“ keine Betroffenheit der Artenschutzbelange zu erwarten ist.

4. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planänderung nicht erforderlich. Soweit Veräußerung oder die Einräumung von Wegerechten erforderlich sind, so können sie durch privatrechtliche Regelungen erfolgen.

5. Flächenbilanz

Eine Änderung der Flächenbilanz ergibt sich nicht.

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Mai 2017
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Anlage: hinsichtlich der Artenschutzfrage wird Bezug genommen auf das jüngst für die unmittelbare Nachbarschaft erstellte Gutachten im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neustraße - GesundheitsCampus"; daher ist eine erneute Vorlage entbehrlich