Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 17.04.2018 Nr. 1 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/769/2018
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 07.02.2018
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	17.04.2018		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Wolfsschlucht", 1. Änderung

I. Beschlussvorschlag:
Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wolfsschlucht“ einschließlich Begründung gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:
Für den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Wolfsschlucht" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 8.5.2017 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.5. bis einschließlich 14.6.2017 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 14.5.2017 beteiligt.

a) Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 23.5.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Bezirksregierung verweist darauf, dass der Planbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Lüdinghausen 23" der RAG liege. Zudem liege es über einem Feld der "CBM-RWTH" / "Mobil Erdgas-Erdöl GmbH" mit dem Recht zum *Aufsuchen* des Bodenschatzes zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen zu wissenschaftlichen / gewerblichen Zwecken. Es seien hierdurch jedoch keinerlei konkrete bergbauliche Maßnahmen gestattet.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

b) Wasser- und Bodenverband, Stellungnahme vom 15.5.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Wasser- und Bodenverband weist darauf hin, dass die künftige Einleitungsstelle eine wasserrechtliche Erlaubnis durch den Kreis Coesfeld benötigt.	Hinsichtlich der wasserrechtlichen Lösung sind mit der Unteren Wasserbehörde Gespräche geführt worden, zwei verschiedene Lösungen zeichnen sich als umsetzungsfähig ab. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Ab einer gewissen Einleitungsmenge werde ggfs. bei der Abrechnung eine Erschwererzulage veranschlagt.	Die Details der Abrechnung sind in einer Satzung verankert. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

c) Landesbetrieb Wald + Holz, Schreiben vom 30.5.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Landesbetrieb Wald und Holz erhebt keine Bedenken gegen die Planung, bittet aber um eine Darstellung der Grünfläche entsprechend ihrer tatsächlichen Eigenschaft als Wald.	Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Festsetzungen zur Wolfsschlucht und ihrem Bewuchs sind nicht vorgesehen. Es sind keine Veränderungen (Baumfällungen o.ä.) dort geplant. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

d) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 13.6.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Abteilung "**Niederschlagswasserbeseitigung**" weist auf widersprüchliche Aussagen in BPlan-Begründung und hydrogeologischem Gutachten hin, die einerseits von Versickerung / Mulden, andererseits von Direkteinleitung des Niederschlageswassers in die Wolfsbieke sprächen. Gemäß des Merkblatts "BWK M3" (Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau) "Ableitung von Anforderungen an Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse" sei die Einleitung in ein "Anfangsgewässer" nicht genehmigungsfähig.	Hinsichtlich der wasserrechtlichen Lösung sind mit der Unteren Wasserbehörde Gespräche geführt worden, zwei verschiedene Lösungen zeichnen sich als umsetzungsfähig ab. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Auch hinsichtlich des Bestandsgebäudes sei hier die Situation zu klären.	Das Bestandsgebäude ist nicht Inhalt der aktuell anstehenden Bebauungsplanänderung, dennoch ist es in die Überlegungen mit einbezogen worden. **Der Anregung wird gefolgt.**
Die **Untere Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes "Olfen-Seppenrade" liegt. Für den Planbereich würden keine Festsetzungen getroffen, das NSG 2.1.09 "Seppenrader Schweiz" liege außerhalb des eigentlichen Änderungsbereiches. Mit Rechtskraft eines Bebauungsplanes weiche	Der Ursprungsbebauungsplan "Wolfsschlucht" ist Ende 1998, der Landschaftsplan Anfang 1999 rechtskräftig geworden. Die Aufstellungsverfahren scheinen zeitlich parallel und mit inhaltlichen Überschneidungen durchgeführt worden zu sein. Die UNB hat bereits angekündigt, den Landschaftsplan auf die Geltungsbereichs-

der Landschaftsplan auf die Außengrenze des Bebauungsplanes zurück.	grenzen des Bebauungsplanes zurückzuführen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Für das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit müssen noch ausreichende Ersatzmaßnahmen aufgezeigt werden.	Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist auf Grundlage des neuen Entwurfs überarbeitet worden. Es zeichnet sich ab, dass auf den Ökoflächenpool der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Coesfeld zurückgegriffen werden muss. **Der Anregung wird gefolgt.**
Eine Niederschlagswassereinleitung in das Naturschutzgebiet müsse noch näher geprüft werden. Keinesfalls dürften Beeinträchtigungen des NSG bzw. des Biotops eintreten. Soweit neue Leitungen vorgesehen seien, bedürften diese einer naturschutzrechtlichen Befreiung, für die auch die Naturschutzvereinigungen einzubinden seien.	Hinsichtlich der wasserrechtlichen Lösung sind mit der Unteren Wasserbehörde Gespräche geführt worden. Zwei verschiedene Lösungen zeichnen sich als umsetzungsfähig ab, die auch das Naturschutzgebiet nicht beeinträchtigen **Der Anregung wird gefolgt.**

e) Anreger A, Schreiben vom 14.6.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Anreger äußert – stellvertretend für acht Familien – folgende Bedenken:	
Das gem. BPlan-Vorentwurf mit bis zu 35,05 x 25m große und an östlicher Seite bis zum First 16,00m hohe Gebäude verhalte sich rücksichtslos gegenüber der bestehenden Wohnbebauung "Am Dorn". Sie wurde ausdrücklich als eingeschossig mit max. 25° Dachneigung und ohne Drempel festgesetzt. Damit sei die Erweiterung des Clarastifts in etwa doppelt so hoch wie bspw. das Wohnhaus "Am Dorn 43".	Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen ist die Gebäudekonzeption der Erweiterung überarbeitet worden: die Höhe ist um ein Geschoss reduziert worden, der Baukörper leicht L-förmig verschwenkt worden. Das Gelände fällt vom Bereich der Stellplätze vor dem Neubau bis zum Garten hinter dem Neubau um 3m nach Osten ab. Die Höhenentwicklung ist in die Abwägung mit der angestrebten Gemeinbedarfsnutzung einzustellen.
Das Bauvorhaben sei auch nachteilig für das Orts- und Landschaftsbild. Mit seiner Viergeschossigkeit an der Hanglage dominiere der Neubau nicht nur die nähere Umgebung, sondern auch das weitläufigere Orts- und Landschaftsbild, das sich von Osten her ergibt.	Die auf Grundlage der Anregungen und der politischen Beratung erfolgte Reduzierung eines Geschosses mildert die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
Gegenüber dem bisherigen westlichen Bestands-gebäude seien die städtebaulichen Kennwerte überproportional vergrößert worden: 4 Vollgeschosse (statt 2) GRZ 0,6 (statt 0,4) GFZ 2,4 (statt 0,8)	Die höheren Kennwerte ergeben sich aus der Geländeneigung, die die Geschossigkeit (nun auf III Vollgeschosse reduziert) stärker wirksam werden lässt. Zudem soll nur ein eng umgrenzter Bereich der bisher städtischen Parzelle verkauft werden, um hinsichtlich der verbleibenden Umgebung weiterhin vollen Einfluss als Eigentümer beizubehalten. Hieraus resultiert aber auch eine formal höhere bauliche Dichte mit Bezug auf das Kaufgrundstück.
Die Wohnbebauung "Am Dorn" sei dahingehend angelegt worden, dass sie in ihrer Höhe dem	Die Festsetzungskombination aus Eingeschossig-keit, Dachneigung zwischen 18-28° und

Hangverlauf folge und sich dem Gefälle des Berges anpasse. Dieses Grundprinzip werde nun aufgehoben, der Neubau an der Firsthöhe des weiter entfernten Clarastiftes fortgeführt.	Baufensterzuschnitt im BPlan "Auf dem Dorn" führt tatsächlich bei den Wohnhäusern zu einer Bebauung, die sich der Geländekontur anschmiegt. Der nun überarbeitete Entwurf für die Clarastift-Erweiterung sieht nicht mehr vor, die Firsthöhe horizontal weiterzuführen, während sich das natürliche Gelände nach Osten hin neigt. Stattdessen folgt das Gebäude dem Geländeverlauf – naturgemäß jedoch in größerem Volumen als ein Einfamlienhaus.
Der Parkplatzsuchverkehr werde "Am Dorn" und auf der Mollstraße überproportional zunehmen, da bereits aktuell die Stellplätze nicht reichten und ordnungswidrig geparkt werde. Es fehlten Angaben zur Unterbringung der Bedienstetenstellplätze.	Der überarbeitete Entwurf spiegelt die vorhandenen Stellplätze und ordnet jenseits der Fahrgasse – vor dem geplanten Erweiterungsbau – einen Bereich für Stellplätze an. Weitere zwei Stellplätze sind unmittelbar für die Andienung der Tagespflege vor Kopf "Am Dorn" ergänzt worden. Den konkreten Stellplatzbedarf und dessen Unterbringung muss der Bauherr erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachweisen. In der Begründung für die zweite Beteiligungsrunde wird der Bedarf aber vorausschauend bereits aufgezeigt werden. **Der Anregung ist insoweit gefolgt, dass ergänzende Stellplätze vorgesehen sind. Für die öffentliche Auslegung wird die konkrete Bedarfsermittlung vorweg eingebracht.**
Der BPlan-Vorentwurf verstoße gegen das festgelegte Naturschutzgebiet "Seppenrader Schweiz". Die "Fläche für den Gemeinbedarf" überlagere an ihrer südlichen Seite das festgelegte NSG um ca. 4-5m.	Die Grünflächen-Festsetzung der Wolfsschlucht ragt im Vorentwurf zur 1. Änderung weiter Richtung Norden als der bisherige, wirksame Bebauungsplan. In der Detailbetrachtung ist aber tatsächlich zu erkennen, dass die seinerzeitige NSG-Abgrenzung auch die Treppenanlage und wenige nördlich davon gelegene Meter einbezogen hatte. Allerdings ist es naheliegend, die Treppenanlage als örtlich nachvollziehbare Grenze heran-zuziehen, der aktuelle Bebauungsplan-Vorentwurf hat hierzu die neue Katastergrundlage herangezogen. Die Abgrenzung des Naturschutzgebietes ist seinerzeit auf der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000 erfolgt, die eine Unschärfe von etwa 3m hat. Auch in der Einleitung zum Landschaftsplan wird geregelt "sollte dennoch nicht zweifelsfrei erkannt werden, ob ein Grundstück oder Grundstücksteil betroffen ist oder nicht, gilt das Grundstück oder Grundstücksteil als nicht betroffen."
Zudem wird der Bedarf des Clarastifts in Frage gestellt, da eine sehr hohe Bewohneranzahl aus entfernten Orten komme. Hier wird hinterfragt, ob Seppenrade für sie Hochhäuser bauen solle, damit diese Personen nicht an ihren Wohnorten bleiben müssen.	Laut der Gespräche mit der Stiftung resultiert die Dimensionierung des geplanten Baukörpers nicht aus dem Ziel, Senioren aus dem Umland nach Seppenrade zu bewegen, sondern aus den Notwendigkeiten für den wirtschaftlichen Betrieb einer solchen Pflegeeinrichtung.

Die Argumente werden mit mehreren Grafiken / Fotos unterstützt, so dass die Anreger die Aufforderung aussprechen, der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zuzustimmen.	

f) Heimatverein Seppenrade, Schreiben vom 14.6.2017

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Heimatverein äußert seine Stellungnahme auch im Namen der Arbeitsgruppe "Quellen und Siepen":	
Während sich der vorhandene Baukörper mit seiner Zweigeschossigkeit angemessen an seine Umgebung anpasse, stehe der geplante viergeschossige Baukörper nicht mehr in angemessener Relation zur Wohnbebauung "Am Dorn" sowie zu den östlichen Wirtschaftsgebäuden (inkl. Armenhaus) und dem Wolfsschlucht-Bewuchs. Man werde insbesondere von Osten das Gebäude als Fremdkörper empfinden, da es entgegen der Geländestruktur ausgerichtet ist.	Hier ist auf die vorigen Ausführungen zu inhaltsgleichen Bedenken des Anregers A hinzuweisen. Die überarbeitete Entwurfsfassung hat in einer Besprechung die Zustimmung des Heimatvereins gefunden.
Wenn langfristig eine 2. Erweiterung anstünde, die die Höhenrelation der 1. Erweiterung fortführe, werde sich dieser Fremdköper-Eindruck noch verstärken.	Eine zusätzliche 2. Erweiterung hat bislang nie zur Rede gestanden. Es ist aber aufgrund der deutlichen Hangneigung naheliegend, dass eine horizontale Fortführung der Firsthöhe nicht beliebig Richtung Osten ausgeweitet werden kann. **Dem Hinweis wird zugestimmt.**
Aus ökonomischen Gründen sei das Pflegekonzept des Trägers zwar verständlich, die Erweiterung des Pflegeangebotes auch für Bewohner außerhalb Seppenrades und Lüdinghausens wird jedoch in Frage gestellt. Eine derartige Dimensionierung eines Neubaus an landschaftlich exponierter Stelle – begründet mit Nutzungsangeboten für das Umland – sollte kritisch geprüft werden.	Es wird städtebaulich nicht differenziert werden können oder müssen, ob in der Erweiterung neben Seppenradern und Lüdinghausern auch Auswärtige wohnen – entsprechende Auflagen der Stadt gegenüber dem Träger werden kaum durchzusetzen sein. Zudem würde sich in jedem Einzelfall die Frage stellen, ob nicht eine ungewollte Härte vorläge, oder bpsw. ein Pflegebedürftiger von außerhalb nicht zu seinen Seppenrader Verwandten ziehen könnte.
Das geplante Parkplatzangebot auf der Westseite des Neubaus erscheine zu gering. Es sei davon auszugehen, dass die Stellplätze nicht ausreichten, schon heute werde der Parkraum "Am Dorn" von Besuchern genutzt.	Hier ist auf die vorigen Ausführungen zu inhaltsgleichen Bedenken des Anregers A hinzuweisen.
Eine Wendemöglichkeit am Eingang zur Wolfsschlucht solle nicht auf der Südseite zwischen Neubau und Treppenanlage geplant werden.	Mit der Wendemöglichkeit ist nicht die Schaffung einer neuen Verkehrsanlage gemeint, sondern lediglich die Nutzung der gepflasterten Fläche am südlichen Ende der bestehenden Park-Reihe.
Die Bodenversiegelung entziehe der Schüttung der Quelle Wasser. Eine Ableitung des	Hinsichtlich der wasserrechtlichen Lösung sind mit der Unteren Wasserbehörde Gespräche

gesammelten Niederschlagswassers in die Wolfsbieke mit Verrohrung bzw. befestigter Rinne wird abgelehnt, sie entspreche nicht den Planungsabsichten zur Wolfsschluchtsanierung.	geführt worden, zwei verschiedene Lösungen zeichnen sich als umsetzungsfähig ab. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Die Ableitung von gegebenenfalls verschmutztem Oberflächenwasser würde das prinzipiell saubere Wasser der Quelle beeinträchtigen, dies müsse ohnedies hinsichtlich des gesetzlichen Quellschutzes überprüft werden.	siehe oben
Da noch keine Kompensationsmaßnahme festgelegt sei, wird ein Ausgleich mit räumlicher und funktionaler Beziehung zur Wolfsschlucht und ihren Quellen vorgeschlagen.	Es wird seitens des Bauherrn intensiv nach Flächen gesucht, die für den Ausgleich zur Verfügung gestellt werden können. Soweit diese nicht gefunden werden, wird auf den Ökoflächenpool der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Coesfeld zurückgegriffen werden müssen. **Der Anregung wird gefolgt.** **Dem Hinweis wird zugestimmt.**

Das Clarastift in Seppenrade beabsichtigt aufgrund des starken Bedarfs, sein Pflegeangebot auszuweiten. Daher ist vorgesehen, den vorhandenen Gebäudekomplex nach Osten hin – benachbart der heutigen Stellplätze und Wegefläche platziert – durch einen weiteren Baukörper zu erweitern.

Die Zuwegung über die Fläche des Clarastifts zum Wegesystem entlang der Wolfschlucht soll beibehalten bleiben, so dass der Zugang zur eigentlichen Wolfsschlucht für die Allgemeinheit offen gestaltet werden soll.
Dadurch, dass der Bereich östlich des Neubaus für die Allgemeinheit gestaltet wird, soll der Ausblick in die Landschaft auch künftig möglich bleiben. Hier könnte direkt am Clarastift ein Garten für die Bewohner / Besucher angelegt werden, der zugleich der Allgemeinheit offen steht und der Begegnung dient.

Der Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan "Wolfsschlucht" sehen den Standort bereits seit langem als "Fläche für den Gemeinbedarf" vor, eine überbaubare Fläche ist hingegen bislang nicht eingetragen.
Mit dem Änderungsverfahren hat der Vorhabenträger das Planungsbüro "Danne / Linnemannstöns" beauftragt, welches u.a. auch die Bauleitplanung für den GesundheitsCampus sowie für den Caritas-Neubau an der Bahnhofstraße (Ludgeri-Kirchgelände) erstellt hat.

In der KEPS-Sitzung am 4.7.2017 ist die Beratung mit der Maßgabe vertagt worden, die Themen "Entwässerung" (entlang der kompletten südlichen Flanke der Gemeinbedarfsfläche), "Gebäudehöhe / Massivität" unter Einbezug des Gestaltungsbeirats, "Translozieren der alten Gebäude", "Stellplätze" und "Ausgleichsmaßnahmen" nachzuarbeiten.
Folgende Ergebnisse haben sich daraus ergeben:

- **Entwässerung**
  Durch das Büro UPlan sind zwei Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt worden, die beide seitens der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Coesfeld akzeptiert werden: eine Sandrigolenversickerung vor Ort bzw. eine rohrgebundene Führung auf 150m Länge zur Einleitung in die Wolfsbieke.
- **Höhenentwicklung / Massivität des geplanten Gebäudes**
  Der Gebäudeentwurf ist in seiner Höhenentwicklung reduziert worden, zur Kompensation ist der Baukörper leicht L-förmig verschwenkt worden (s. vergleichende Grafiken). Der Gestaltungsbeirat hat der überarbeiteten Fassung zugestimmt, ebenso der Heimatverein.

- **Überdenken der Anordnung bzw. Lage des geplanten Gebäudes (Translozieren der alten Gebäude?)**
  Die Lage des Baukörpers ist geringfügig überarbeitet worden, im Grundsatz aber beibehalten. Durch die gärtnerische Gestaltung der östlichen Gebäudeseite sowie durch die Regionale-Maßnahmen zur Attraktivierung der Wolfsschlucht (siehe Vorlage 3/576/2017) werden die Altgebäude wieder stärker in das Bewußtsein und Erlebnis rücken. Der absehbare Aufwand, den ein Translozieren des Altbestandes auslösen würde, wäre vor dem Hintergrund seines baufälligen Zustands und fehlender Nutzungsperspektiven nicht zu rechtfertigen.
- **Konkretisierung des Themas „Stellplätze“**
  Für den Neubau ist erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Stellplatznachweis vorzulegen, der aktuell anstehende Bebauungsplan muss aber zumindest erkennbar realisierungsfähig sein.
- **Ausgleichsmaßnahmen**
  Der Bauherr sucht derzeit intensiv nach Flächen, die im Umfeld (bestenfalls in räumlicher und inhaltlicher Zuordnung zur Wolfsschlucht) für den Ausgleich zur Verfügung gestellt werden können. Soweit diese nicht gefunden werden, wird auf den Ökoflächenpool der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Coesfeld zurückgegriffen werden müssen.

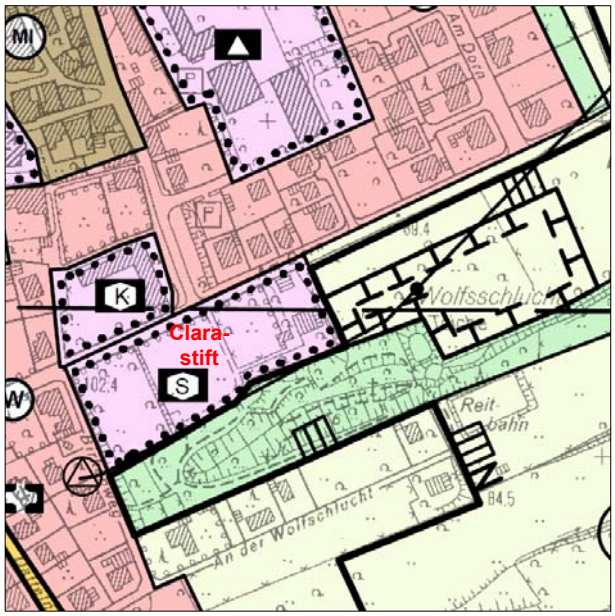
Der Gestaltungsbeirat ist einbezogen worden: Die aktuell aufgezeigten Volumina, Höhen, Dachformen werden zur Grundlage des BPlan-Änderungsentwurfes herangezogen. Wenn die Nutzungen und die daraus resultierende Grundrisse final feststehen, werden die Fassaden überarbeitet und vor Bauantragsstellung dem Gestaltungsbeirat nochmals vorgelegt.

Auch mit dem Heimatverein ist Mitte Februar das Gespräch geführt worden, gegenüber der überarbeiteten Fassung sieht er keine Bedenken mehr.

In der Sitzung wird Frau Linnemannstöns den Stand der Planung vorstellen.

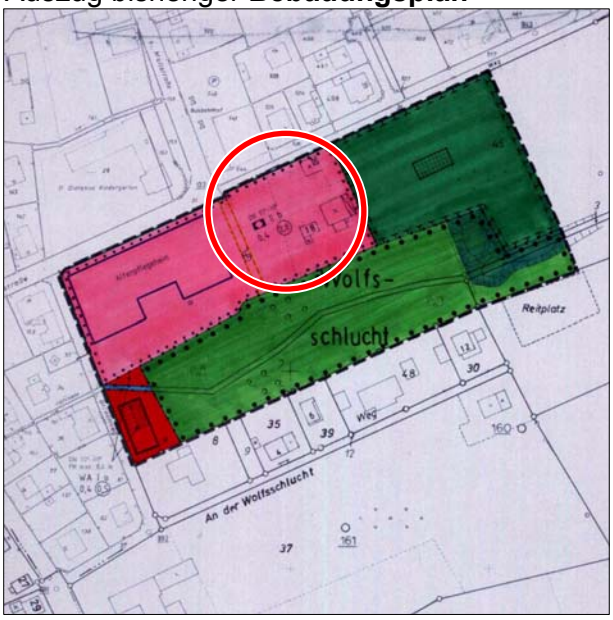
Lage im **Stadtgebiet**

Auszug aus dem **FNP**



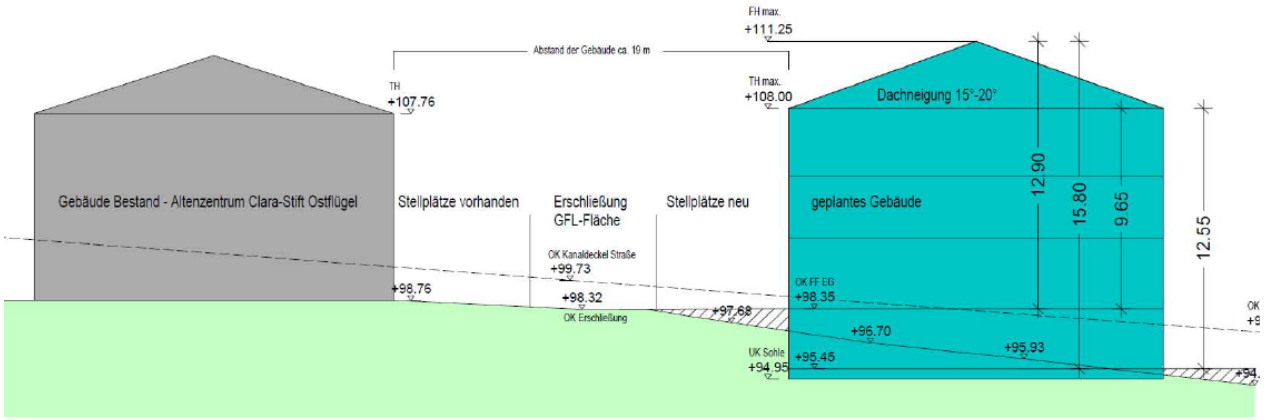
Luftbild

Auszug bisheriger **Bebauungsplan**

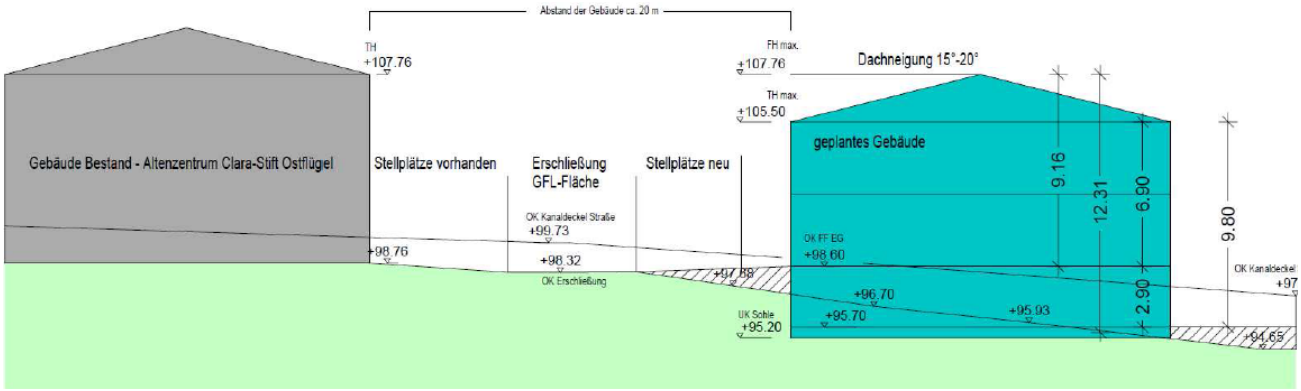


Gebäudepositionierung (aktuell geplant)

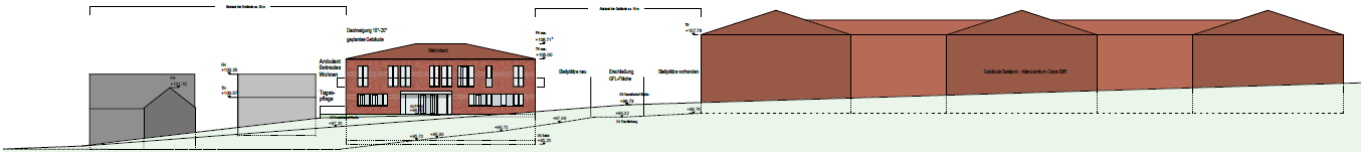
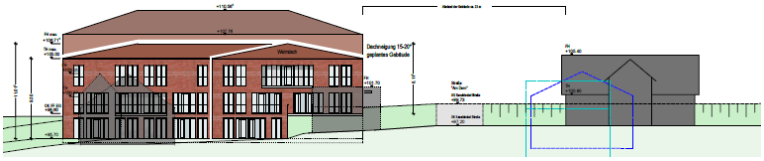
Höhenentwicklung (bislang geplant)



Höhenentwicklung (aktuell geplant)



Höhenabwicklung von **Norden** aus gesehen (straßenseitig)



Höhenabwicklung von **Osten** aus gesehen (hang-aufwärts)