



**Stadt Lüdinghausen
Bebauungsplan „Wolfsschlucht“**

1. Änderung

**Begründung
Planstand Entwurf Mai 2018**

Inhalt	Seite
0. Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen / Planungsanlass	3-4
2. Allgemeines	5
3. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	5-6
4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	6
5. Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung	7
5.1 Bestand, Geschossigkeit, Nutzungen und städtischer Zusammenhang	7
5.2 Konzept räumliche und funktionale Struktur	8
6. Belange des Verkehrs	9
6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	9
6.2 Ruhender Verkehr	9
6.3 Individualverkehr	9
7. Belange der Ver- und Entsorgung	9-10
8. Städtebauliche Belange, Ortsbild u. gestalterische Festsetzungen	10-11
8.1 Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen	12
8.2 Grund- und Geschossflächenzahl	12
8.3 Bauweise	12
8.4 Baugrenzen	12
8.5 Dachform und Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen, Firstrichtung	13
8.6 Gestaltungsfestsetzungen	13
9. Belange des Umweltschutzes	14
9.1 Altlasten	14
9.2 Immissionsschutz	14
9.3 Kampfmittel	14
10. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Umweltprüfung etc.	14-15
11. Belange des Denkmalsschutzes	15
12. Flächenbilanzierung	16
13. Kosten	16
14. Anlagen	16

1. Vorbemerkungen / Planungsanlass

Das Altenzentrum Clara-Stift in Seppenrade (unter Trägerschaft der Heilig-Geist-Stiftung Dülmen) hat gegenüber der Stadtverwaltung einen hohen Bedarf aufgezeigt, dort vor Ort das Angebot für Pflege und Betreuung sowie alternative Wohnformen auszuweiten.

Auf dem nordöstlich an das bestehende Altenzentrum angrenzenden Grundstück sollen eine Tagespflegeeinrichtung für ca. 12-15 Gäste, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Senioren mit 10 - 12 Bewohnern sowie barrierefreie Wohnungen entstehen, um den Standort des Altenzentrums für die Zukunft zu stärken.

Neben dem stationären Wohnen im Altenzentrum sollen auch ambulante Wohnformen und eine Einrichtung für die Tagesstrukturierung für die Bürger von Seppenrade, Lüdinghausen und der umliegenden Städte und Gemeinden angeboten werden können.

Hiermit folgt der Träger dem Ansinnen der Verfasser des Sozialgesetzbuches (SGB), Zwölftes Buch (XII) -Sozialhilfe-, wonach ambulante Leistungen und Angebote einen Vorrang haben sollen vor teilstationären und stationären Leistungen.

Die vorangegangene Prüfung, ob nicht anderweitige Standorte möglich wären, hat kein positives Ergebnis erbracht.

Insbesondere die Notwendigkeit, im funktionalen Zusammenhang mit der vorhandenen Einrichtung das Personal und die Infrastruktur zu organisieren, macht eine satellitenartige Lösung mit einer größeren Entfernung zum Altenzentrum schwierig.

Ein isolierter Standort brächte nach Berechnungen und Analysen des Clara-Stifts zudem einen um ca. 15% höheren Flächenbedarf sowie höhere Betriebskosten für die ambulanten Einrichtungen mit sich.

Das mit einem ersten Entwurfskonzept beauftragte Architekturbüro Danne . Linnemannstöns Partnerschaftsgesellschaft mbB Architekten und Stadtplaner hat daher für das neue Vorhaben einen separaten Baukörper östlich des heutigen Gebäudes vorgesehen, der benachbart der heutigen Stellplätze und Wegefläche platziert ist.

Die Zuwegung über die Fläche des Clara-Stifts zum Wegesystem entlang der Wolfsschlucht soll beibehalten werden und zum Nutzen für die Allgemeinheit in Zukunft weiter gestärkt werden.

Mit dem Vorsitzenden und einem weiteren Vertreter des Heimatvereins Seppenrade ist im Vorfeld der Planungen ein Abstimmungsgespräch zur Entwicklung und Strukturierung Belange der Wolfsschlucht mit dem Bürgermeister und den Vertretern des Stadtplanungsamts geführt worden.

Hier zeichnet sich – auch auf Grundlage eines von der Stadt beauftragten Landschaftsarchitekten – eine Lösung ab, die die jeweiligen Interessen zu einem für beide Seiten akzeptablen Konzept zusammenführen kann. Diese Planung ist vom Ausschuss für Klimaschutz, Energie und Stadtentwicklung bereits am 8.12.2016 begrüßt worden.

Landschaftlich-topographisch liegt die besondere Situation darin, dass:

- der Zugang zur eigentlichen Wolfsschlucht für die Allgemeinheit offen gestaltet sein soll und auch
- der Blick in die freie Landschaft Richtung Osten (Geländeneigung) weiterhin gegeben sein soll.



Nach dem Konzept des Landschaftsplaners soll der heutige Zugang zur Wolfsschlucht aufrecht erhalten bleiben, die Zuwegung für die Allgemeinheit attraktiviert und mit einer südlichen Aussichtsplattform ergänzt werden.

Die Gebäudekörper (Bestand und Ergänzung) sollen mit Abstand so positioniert sein, dass sich auch betriebsfremde Besucher eingeladen fühlen.

An der Mollstraße soll ein Info-Punkt installiert und die Wegweisung verbessert werden.



Dadurch, dass der Bereich östlich des Neubaus für die Allgemeinheit gestaltet wird, soll der Ausblick in die Landschaft auch künftig möglich bleiben.

Hier könnte weiterhin (beispielsweise durch den Vorhabenträger) im Schnittbereich des Übergangs zur freien Landschaft ein Garten für die Nutzer des Clara-Stifts / des barrierefreien Wohnens angelegt werden, der zugleich allen Besuchern offen steht und der Begegnung dient.

Somit könnte sich eine Verzahnung der Clara-Stift-Interessen mit denen der dörflichen Gemeinschaft ergeben.

Ergänzt werden könnte der Bereich durch das bürgerschaftliche Engagement des Heimatvereins.

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.

Insofern ist zur Verwirklichung des Vorhabens eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die entsprechende Festsetzungen zur Zulässigkeit (Baugrenzen, Baukörperhöhe, Gestalt etc.) trifft.

Mit dem Änderungsverfahren beauftragt der Vorhabenträger das Büro Danne . Linnemannstöns Partnerschaftsgesellschaft mbB Architekten und Stadtplaner in Abstimmung mit der Stadt Lüdinghausen.

Mit der Umgestaltung des Übergangsbereichs Eingang / Wolfsschlucht ist das Büro Teschner, Dülmen, von der Stadt Lüdinghausen beauftragt worden.

Der Bebauungsplan „Wolfsschlucht“ setzt in seiner derzeitigen Fassung in dem in Rede stehenden Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ fest, die derzeitigen Baugrenzen umfassen eng die bestehenden Gebäude des Altenzentrums Clara-Stift.

Die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche bleibt im Grundsatz erhalten und wird im Änderungsbereich durch die Begriffe „Tagespflege und barrierefreies Wohnen“ im Sinne der vorstehend benannten geplanten Nutzungen ergänzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ soll erfolgen, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Nutzungen zu schaffen.

Als Grundlage der Änderung des Bebauungsplans dient die Entwurfsstudie des vorgenannten Architektur- und Stadtplanungsbüros.

Diese sieht einen L-förmigen Solitärbau vor, der sich in Ausrichtung und Gebäudegestaltung an den bestehenden Strukturen des Altenzentrums Clara-Stift orientiert. Er ist zur Erschließungsstraße hin zweigeschossig und in den Landschaftsbereich dreigeschossig ausgebildet.

Eine direkte bauliche Anbindung an das Gebäude des Clara-Stifts ist nicht vorgesehen.

2. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Wolfsschlucht“ der Stadt Lüdinghausen soll geändert werden, um die städtebaulichen Ziele auf Grund geänderter Nutzungsansprüche neu zu definieren und um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung der geplanten Bebauungen zu schaffen.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst den südwestlichen Teilbereich der Parzelle Flurstück 53, Flur 48 der Gemarkung Seppenrade, Stadt Lüdinghausen.

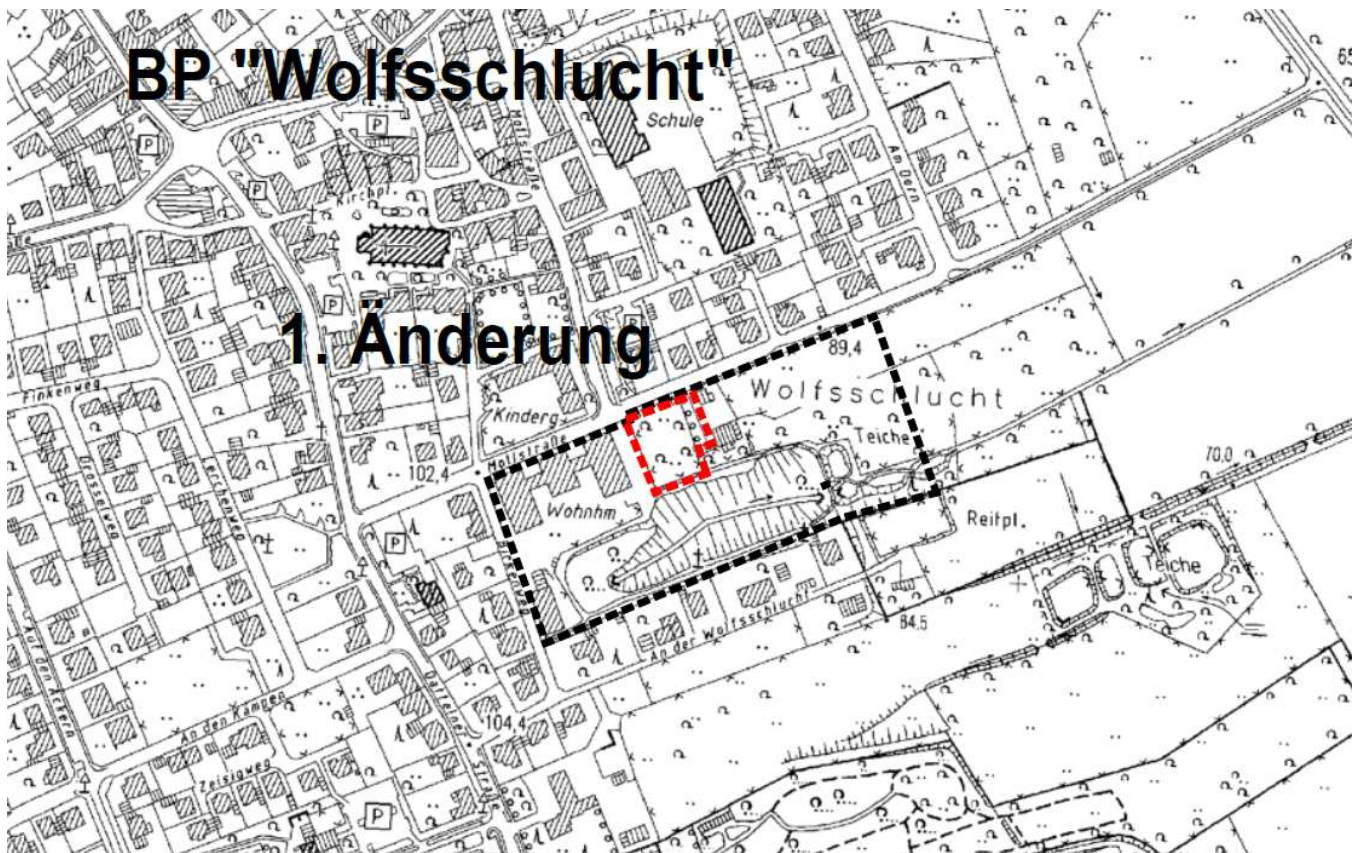
Das Grundstück befindet sich derzeit im Besitz der Stadt Lüdinghausen.

Die Gesamtfläche des Flurstücks 53 beträgt 29.611 m².

Der Bereich der 1. Änderung umfasst hiervon eine Teilfläche von 1.705 m².

Mit der 1. Änderung geht zugleich die digitale Neuzeichnung einher. In diesem Zusammenhang wird die graphische Wiedergabe eines bislang als Wasserfläche dargestellten Gewässerlaufes an die tatsächlichen Zustände angepasst bzw. korrigiert: Als Entstehungsort suggeriert die bisherige Planzeichnung eine Stelle, die seit dem Jahr 2000 mit einem Nebengebäude zum Unterstellen von Gartengeräten (dem Wohngebäude "Birkenweg 2" zugehörig) überbaut ist. Stattdessen wird zukünftig die Stelle des erstmaligen Wasseraustritts (gem. hydrogeologischer Stellungnahme) als westlicher Beginn des Wasserlaufes wiedergegeben.

Der Planbereich soll künftig als eine eigenständige Parzelle ausgewiesen und vom Flurstück 53 abgeteilt werden.



Ausschnitt DGK mit Umgrenzung der Betrachtungsgebiete

Die Plangebietsgrenzen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ werden wie folgt beschrieben:

- Im Norden grenzt das Plangebiet an die Mollstraße Flurstück 179 und an die Straße Am Dorn, Flurstücke 544, 526 und 31
- Im Süden wird es durch die Südseite der in die Wolfsschlucht hinabführende Treppe begrenzt (Teil des Flurstücks 53, Stadt Lüdinghausen)
- Im Westen grenzt es an die GFL-Fläche ebenfalls als Teil des Flurstücks 53, die zur Ver- und Entsorgung des Altenzentrums, als Zufahrt für die Stellplätze des Altenzentrums und als Zuwegung zur Wolfsschlucht dient. Die GFL-Fläche grenzt westlich an das Flurstück 52 des Altenzentrums Clara-Stift
- Im Osten grenzt das Plangebiet an die Baustrukturen eines kleinen alten Gehöfts (derzeit nicht genutzt, Teil des Flurstücks 53, Stadt Lüdinghausen)

Das Gelände des Plangebiets weist eine relativ stetig in Südostrichtung abfallende Hanglage auf. Angrenzend zur Mollstraße als Hochpunkt des Grundstücks beträgt die vorgefundene Geländehöhe ca. 98,74 m ü. NHN, nach Südosten in Richtung der Treppe, die in die Wolfsschlucht führt, fällt das Gelände ab bis auf ca. 95,93 m ü. NHN.

Die Mollstraße liegt etwas höher als die GFL-Fläche, die über eine leichte Rampe an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt.

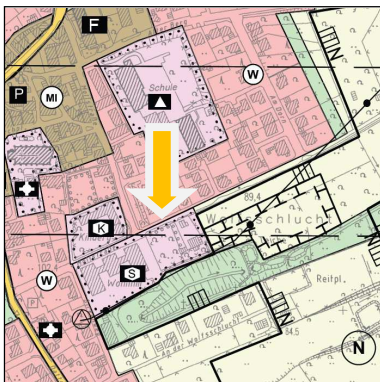
Als Höhenbezugspunkt wird der Kanaldeckel im Kreuzungspunkt der Mollstraße mit der GFL-Fläche und der Straße Am Dorn mit 99,73 m ü. NHN benannt.

Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung eingetragen.

Die Oberkante der Kellergeschosshöhe der bestehenden Bebauung des Altenzentrums Clara-Stift beträgt ca. 98,76 m. Durch die Hanglage der Mollstraße bedingt, weist das vorhandene Altenzentrum an der Ostseite eine 3-geschossig aufgehende Fassade auf und man gelangt ebenerdig vom Erschließungsweg (GFL-Fläche) in das Kellergeschoss des Clara-Stifts.

Die GFL-Fläche fällt ab in Richtung Süden zur Wolfsschlucht hin bis auf ca. 98,24 m am Beginn der Treppe und des Fußwegs in die Wolfsschlucht.

4. Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht



Sowohl der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP), als auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Wolfsschlucht“ stellt das Gebiet der 1. Änderung derzeit als eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“ dar.

Die Zweckbestimmung ist durch die geplanten Nutzungen (s. Punkt 1) weiterhin gegeben, wird durch die benannten Nutzungsfaktoren für den Bereich der 1. Änderung sinnvoll ergänzt und daher für das geplante Gebäude übernommen.

Ausschnitt FNP der Stadt Lüdinghausen, Ortsteil Seppenrade, Teilplan II, Stand 09.02.06

5. Bestandsanalyse, Planungsziele, Abwägung

5.1 Bestand, Geschossigkeit, Nutzungen und städtebaulicher Zusammenhang



Derzeit befindet sich auf dem Vorhabenstandort eine Wiese mit einigen wenigen Obstbäumen.

Zwischenzeitlich wurde diese Wiese auch als Ziegenweide genutzt. Nutztiere sind hier jedoch nicht mehr vorzufinden.

Das westlich angrenzende Gebäude des Altenzentrums Clara-Stift weist in Richtung des Plangrundstücks eine Dreigeschossigkeit und eine Fassadenlänge von ca. 35,05 m auf.

Die Traufhöhe dieses Gebäudes beträgt 107,76 m ü. NHN (ca. 9,0 m über dem Mittel der GFL-Fläche).

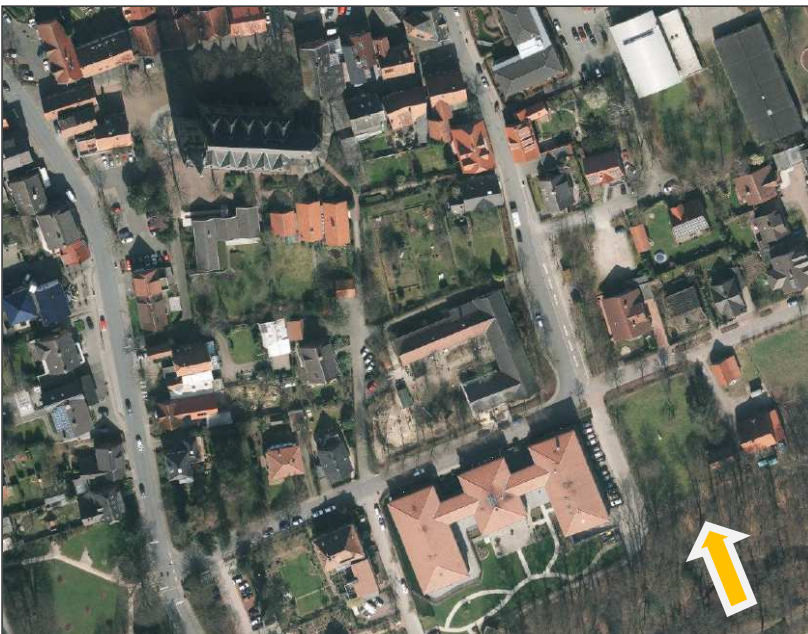
Das Gebäude verfügt über eine rote Klinkerfassade und ein Walmdach mit Pfanneneindeckung in ziegelroter Farbe.



Nördlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Auf dem Dorn“ mit seiner 1 ½-geschossigen Prägung.

Angrenzend zur Mollstraße / Am Dorn ist gem. der Vorgaben dieses Bebauungsplans eine eingeschossige Bebauung (Reines Wohngebiet mit den Nutzungsziffern GRZ 0,4 und GFZ 0,5 und einer vorgegebenen Dachneigung von 18-25°) festgelegt.

Der Mollstraße weiter nach Norden folgend ist ein Allgemeines Wohngebiet mit II- bis III-geschossigen Bebauungen und einer maximalen Firsthöhe von 14,0 m festgesetzt. Das gesamte Gebiet weist eine von durch Wohnbebauung geprägte Dorfstruktur auf, in die Schulgebäude eingebettet sind. Auf der anderen Straßenseite der Mollstraße ist ein Kindergarten angeordnet.



Der Dorfkern von Seppenrade mit Kirche und Läden befindet sich in Luftlinie ca. 300 m in nordwestlicher Richtung vom Grundstück entfernt.

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

5.2 Konzept, räumliche und funktionale Struktur

Das Altenzentrum Clara-Stift besteht aus einer 3-flügeligen Gebäudestruktur. Die einzelnen Flügel sind mit Erschließungszonen miteinander verbunden. Nach Süden in Richtung Wolfsschlucht ist der Garten und Außenbereich des Clara-Stifts angeordnet.

Das geplante Gebäude nimmt im Osten angrenzend die Kubatur (Länge, Breite und Höhe) des östlichen Wohnflügels auf und soll ähnlich wie ein vierter Gebäudeflügel gestaltet sein. Naturgemäß entwickelt er – bedingt durch das abfallende Gelände – bei gleicher Firsthöhe eine nach Osten größere Gebäudehöhe.

Eine direkte bauliche Anbindung an den Bestand ist nicht geplant.

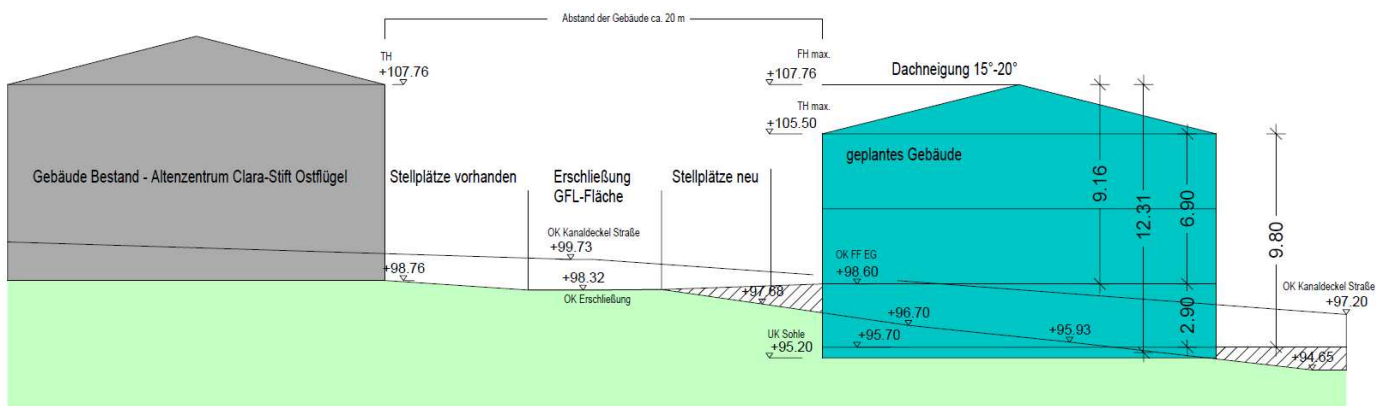
Der künftige Abstand zwischen dem Bestandsgebäude und dem Neubau soll ca. 20 m betragen. Somit ist ein für eine adäquate Belichtung ausreichender Abstand zwischen den Gebäuden gegeben. Des Weiteren bleibt zwischen den Gebäuden der Blick in Richtung Wolfsschlucht und auf die höheren waldähnlichen Strukturen erhalten. In Richtung Osten zur freien Landschaft wird sich mit dem dann im Endeffekt optisch dreigeschossigen Baukörper eine klare Ortskante zeigen.

Der Eingang des neuen Gebäudes für die Wohnnutzungen (ambulant betreute Wohngemeinschaft und barrierefreie Wohnungen) erfolgt von der Westseite aus Richtung der vorhandenen GFL-Fläche. Die Tagespflege soll einen separaten Eingang an der Nordseite erhalten.

Die nach der 1. Offenlage des Bebauungsplan gemäß der Vorgaben des Ausschusses KEPS der Stadt Lüdinghausen überarbeitete Entwurfsstudie des Büros DLP Architekten sieht für die Umsetzung der Planung einen zum bestehenden Clara-Stift hin zweigeschossig aufragenden Baukörper mit einem geneigten Dach vor. Zur Ostseite hin ragt das geplante Gebäude aufgrund der Geländetopografie dreigeschossig auf.

Der konkrete Gebäudeentwurf ist für die zweite Verfahrensstufe der Bebauungsplanänderung (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) als Grafik mit in diese Bebauungsplanbegründung aufgenommen worden (Anlage 5), um ihm – auch ohne entsprechende Festsetzungen – eine gewisse Verbindlichkeit zu verleihen.

Die Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ besteht darin, die notwendigen bauleitplanerischen Festlegungen für das ergänzende Gebäude zu treffen.



Quelle: Ausschnitt Systemschnitte Entwurfsstudie Danne . Linnemannstöns Architekten u. Stadtplaner, Stand Februar 2018

6. Belange des Verkehrs

6.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs (RVM, R44) sind in unmittelbarer Entfernung fußläufig zu erreichen (Dattelner Straße / Am Rosengarten etc.). Die Anbindung an den regionalen und überregionalen Schienenverkehr der Deutschen Bundesbahn kann über den Bahnhof Lüdinghausen erfolgen.

6.2 Individualverkehr

Die Erschließung und gleichzeitige Anbindung des Planbereichs in das örtliche Verkehrsnetz erfolgt wie bisher über die Mollstraße. Die GFL-Fläche für die Erschließung des Grundstücks ist im Bestand vorhanden und kann für das neue Gebäude ebenfalls genutzt werden. Die vorhandene Treppe in die Wolfsschlucht wird im Bereich der 1. Änderung ebenfalls als GFL-Fläche gekennzeichnet und kann von der Allgemeinheit weiterhin genutzt werden.

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

6.3 Ruhender Verkehr

Bei der Bewertung des ruhenden Verkehrs für den Geltungsbereich ist es notwendig, die geplanten verschiedenen Nutzungen und Maßnahmen zu betrachten.

Tagespflege, Ambulante Wohngemeinschaft und die barrierefreien Wohnungen lösen einen Bedarf an Stellplätzen aus, der im Zuge eines künftigen Baugenehmigungsverfahrens auf dem Grundstück nachgewiesen werden muss.

Um die Voraussetzungen hierzu zu schaffen, wird parallel zur vorhandenen GFL-Fläche analog zu der Bestandssituation auf der anderen Seite der GFL-Fläche gespiegelt eine Fläche für Stellplätze (ST) ausgewiesen. Zur Erschließung der Tagespflege werden barrierefreie Stellplätze für den Hol- und Bringdienst an der Nordseite (Straße Am Dorn) angeboten.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ sind durch die geplanten ergänzenden Nutzungsstrukturen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs in einem geringen Maß zu erwarten. Die Errichtung einer Tagespflege löst morgens und nachmittags Hol- und Bringverkehre aus, die jedoch über die vorhanden Erschließung und die Wendemöglichkeit am Ende der GFL-Fläche gewährleistet werden können.

Aufgrund der begrenzten Anzahl an Gästen der Tagespflege (ca. 12-15 Gäste) sind diese Verkehre nicht mit denen z.B. des unmittelbar angrenzenden Kindergartens zu vergleichen.

Wichtig ist jedoch, dass die unmittelbare Nähe und die barrierefreie Gestaltung der Erschließung zum Eingang der Tagespflege gegeben ist, da Gäste von Tagespflegen häufig nur über eine eingeschränkte Mobilität verfügen und beim Transfer auf Hilfestellung angewiesen sind.

Fahrradstellplätze sollen an der westlichen Gebäudeseite des geplanten neuen Gebäudes angeordnet werden.

7. Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Gebäudes mit Trinkwasser sowie die Strom- und Fernmeldeversorgung erfolgen - soweit erforderlich - über Erweiterungen / Anschluss an die jeweils bestehenden Netze. Der Löschwasserbedarf wird durch das vorh. Trinkwassernetz sichergestellt.

Die Andienung sowie die Zuwegung für Müll- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die Mollstraße und die vorhandene GFL-Fläche.

Aufgrund der vorhandenen Querschnitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichende Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Systeme.

Das auf dem Baugrundstück rund um die Gebäude anfallende Niederschlagswasser soll anlog zu den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ auf dem Grundstück nach Möglichkeit versickert oder verrieselt werden.

Theoretisch dürften zu diesem Zweck auch die Flächen von Zufahrten und Stellplätzen nur unversiegelt (wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine oder Kleinpflaster mit einer Fugenbreite von min. 2 cm und wasserdurchlässig hergestellten Fugen) hergestellt werden. Da dies allerdings für die hier häufig zu erwartenden Menschen mit körperlichen Einschränkungen sehr große Bewegungsschwernisse (Rollstühle, Rollatoren, Gehstock) auslösen würde, wird für die Stellplätze und die fußläufigen Zuwegungen auf diese Vorgabe verzichtet.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen darf entgegen der aktuell gültigen Festsetzung des Bebauungsplans nicht unmittelbar in die Wolfsbieke eingeleitet werden.

Hierauf wurde in der ersten Verfahrensphase der 1. Änderung des B-Plan in der Stellungnahme des Kreises Coesfeld hingewiesen und weiterhin ausgeführt, dass gem. BWK M3 eine Einleitung in ein „Anfangsgewässer“ unzulässig und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Das durch das Altenzentrum Clara-Stift in Auftrag gegebene Baugrundgutachten (Verfasser igb, s. Anlage 2) führt aus, dass auf dem Gelände der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ wegen der gering bis sehr gering wasserdurchlässigen oder sogar hoch wasserstauenden Einheiten von einer dezentralen Versickerung von Regenwasser von vornherein Abstand genommen werden sollte. Gegen eine Versickerung spricht auch die ausgeprägte Hanglage gen Südosten.

Die von der Stadt Lüdinghausen in Auftrag gegebene Studie: „Optionen für eine Regenentwässerung des Clarastifts in Seppenrade unter Berücksichtigung der Quellen in der Wolfsschlucht“ der U Plan GmbH kommt zu dem differierenden Schluss, dass die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück des Clara-Stifts dennoch gegeben ist, z.B. mittels Sandrigolen im Garten des Clara-Stifts mit Anschluss an den alten Ablauf als Notüberlauf.

Alternativ kann das Regenwasser gem. der Ausführungen der U Plan GmbH auch durch eine Leitungsführung in den vorhandenen Teich an der Ostseite am unteren Ende der Wolfsschlucht eingeleitet werden.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die beiden vorgenannten Möglichkeiten der Regenentwässerung als alternative Ausführungen aufgenommen.

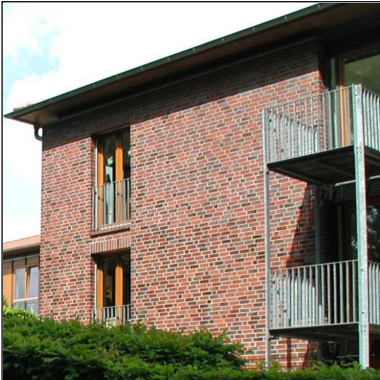
Im Zuge der Erstellung der weiteren Planungen zur Bebauung des Grundstücks muss, unter Einbindung der Fachplaner der technischen Gebäudeausrüstung und der Baugrundgutachter und Hydrogeologen die optimale Ausführung für den Neubau gefunden und mit den Genehmigungsbehörden abschließend abgestimmt werden.

8. Städtebauliche Belange, Ortsbild und gestalterische Festlegungen

Gestalterisch wurde bei Planung und Bau des bestehenden Clara-Stifts Seppenrade Wert auf traditionelle Gestaltungs- und Materialelemente des westlichen Münsterlandes gelegt.

Das Gebäude wurde in Klinkerbauweise mit Holzfenstern und Walmdächern mit roten Dachziegeln errichtet.

Durch die Auswahl der Materialien und dem ehr zurückhaltenden Gestus des Gebäudes fügt sich der Baukörper trotz seiner aus der Nutzung resultierenden Größe und Höhe homogen in die Dorfstruktur ein.



Daher ist es die Intention der Planer und des Clara-Stifts, sich bei der Gestaltung der Erweiterung in Proportion und formaler Ausprägung eng an dem Bestand des Clara-Stifts zu orientieren.

Hierzu sollen beim neuen Gebäude als Materialien Klinkermauerwerk und Dachziegel verwendet werden. Daher werden für den Bebauungsplan Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 BauGB und § 88 BauO NRW getroffen. Außenwandflächen sollen demnach das gleiche Verblendmauerwerk (nichtglänzend, in den Farben Rot, Rotbraun und/oder Dunkelrot mit Kohlebrand) erhalten.

Für untergeordnete Bauteile wie Eingänge oder Loggien sind auch Holz-Metall- und Glaskonstruktionen zulässig.

Die Verwendung von Fassadenverkleidungen aus Bitumen oder Kunststoff wird hingegen ausgeschlossen.

Für die Dachform wird – in Anlehnung an die 18° des Bestandsgebäudes – die Festsetzung der Neigung mit 15 bis 20° getroffen, um geringfügigen Spielraum beizubehalten.

Mit dem Ziel einer homogenen Einfügung in die Umgebung sind Pult- oder Flachdächer für das Hauptdach nicht zulässig. Lediglich für deutlich untergeordnete Gebäudeteile können sie ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Erscheinung des neuen Hauptgebäudes nicht nachteilig prägen.

Die im Bebauungsplan „Wolfsschlucht“ getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollten eine maßvolle Entwicklung des Grundstücks mit der klaren Vorgabe der Nutzung Altenpflege ermöglichen.

Es wurden seinerzeit die Geschossigkeit mit maximal zwei Vollgeschossen, die GRZ mit der Ziffer 0,4 und die GFZ mit der Ziffer 0,8 definiert.

Durch die vorhandene Geländetopographie und das Gefälle nach Osten besteht jedoch an der Ostseite des Altenpflegeheims de facto eine aufgehende dreigeschossige Außenfassade mit bodentiefen Fenserelementen in Richtung der GFL-Fläche.

Die bestehenden Festsetzungen werden daher im Sinne einer städteplanerisch verträglichen Entwicklung des Grundstücks und der geplanten Nutzung überarbeitet.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt – anders als bspw. in Allgemeinen Wohn-, Gewerbe- oder Kerngebieten – für Gemeinbedarfsflächen keine Obergrenzen vor.

Zur Sicherstellung der Maßstäblichkeit soll dennoch von der Möglichkeit einer Begrenzung Gebrauch gemacht werden:

Die Geschossigkeit wird auf 3 Vollgeschosse heraufgesetzt, die GRZ soll 0,6 betragen und die GFZ erhält, resultierend aus der geplanten Dreigeschossigkeit, die Kennzahl 1,8.

Die gem. § 19 Abs.4 der BauNVO basierende allgemeine Regelung, dass für Stellplätze und Nebenanlagen die GRZ von 0,6 um 50% auf 0,9 überschritten werden können, wird für diesen Bebauungsplan ausgeschlossen, um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück regulieren zu können. Der bestehende B-Plan „Wolfsschlucht“ sieht bereits jetzt vor, dass die Versiegelung der Grundstücksflächen das Maß der Grundflächenzahl nicht überschreiten darf.

Unversiegelt hergestellte Stellplatzflächen (bestehend aus wassergebundener Decke, Kies, Rasengittersteinen oder Mosaik- und Kleinpflastersteinen mit einer Fugenbreite von mindestens 2 cm) werden in dieser Berechnung nicht den versiegelten Flächen zugerechnet.

8.1 Geschossigkeit und zulässige maximale Trauf- und Firsthöhen

Der zurzeit rechtsgültige Bebauungsplan "Wolfsschlucht" ermöglicht derzeit die Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Maximalwert.

Diese Festsetzung wird für den Änderungsbereich auf drei Vollgeschosse angehoben (wobei sich das unterste Vollgeschoss im Kellergeschoss des geplanten Gebäudes befindet) und durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen ergänzt, um die grundsätzliche städtebauliche Erscheinung in diesem Abschnitt des Bebauungsplans beizubehalten zu können.

Von den ursprünglich geplanten 4 Vollgeschossen wird abgewichen, um den Anregungen und Bedenken der Anwohner und des Heimatvereins in der 1. Verfahrensphase zu dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen.

Die Reduzierung der Höhe um ein komplettes Vollgeschoss wird durch eine Erhöhung der Grundfläche des Gebäudes in etwa kompensiert, was sich in der Geometrie des gewählten Baufelds (L-Form) widerspiegelt.

Die maximale Traufhöhe darf in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ nun 105,50 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe 107,76 m ü. NHN betragen.

Somit ist die maximale Traufhöhe mindestens 2,26 m unterhalb der Traufhöhe des Clara-Stifts und die geplante Firsthöhe maximal auf der Höhe der Traufe des Bestandsgebäudes (s. Grafik auf Seite 8).

Daraus ergibt sich effektiv, dass

- zur Westseite (in Richtung Clarastift) die Traufhöhe maximal etwa 6,90 m und die Firsthöhe maximal etwa 9,16 m,
- zur Ostseite (in Richtung Landschaft) die Traufhöhe maximal etwa 9,80 m und die Firsthöhe maximal etwa 12,31 m,

betragen wird (s. Grafik auf S. 8).

Zur Orientierung ist anzugeben, dass die Oberkante Fußboden EG im Bestand bei ca. 98,76 m ü. NHN liegt und in der Neubauplanung bei ca. 98,60 m ü. NHN liegen wird.

8.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) von derzeit 0,4 wird auf 0,6 erhöht und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird aufgrund der geplanten Höhenentwicklung auf 1,8 erhöht.

Dies resultiert aus dem Umstand, dass künftig aus dem großen Flurstück 53 der Grundstücksbereich des geplanten Ergänzungsgebäudes des Clara-Stifts separat herausparzelliert werden soll und daher die Nutzungsziffern den veränderten grundstücksrechtlichen Gegebenheiten angepasst werden müssen.

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

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

8.3 Bauweise

Für den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ wird die Festlegung der offenen Bauweise getroffen.

Die Gebäudelänge des Baukörpers kann demnach das Maß von 50 m nicht überschreiten und wird mit der Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet.

8.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Änderungsbereich durch Baugrenzen neu definiert, die der geplanten Gebäudekubatur folgen und die Struktur des Bestandsgebäudes des Clara-Stifts aufnehmen.

8.5 Dachform und Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen, Firstrichtung

Der zurzeit rechtsgültige Bebauungsplan "Wolfsschlucht" legt für den Bereich des Altenpflegeheims die Dachform und die Dachneigung (15° - 30°) fest.

Für das künftige Gebäude des Altenheims im Änderungsbereich werden die Neigungen mit Bezug auf den Bestand mit der Festsetzung 15° - 20° enger gefasst (s. Kap. 8).

Die Höhe eines möglichen Daches wird weiterhin durch die Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt (s. Punkt 8.1).

Bezogen werden die Höhen auf Meter über NHN (Höhennormalnull).

Aufgrund der bekannten Höhenpunkte wird von einer aus der Örtlichkeit resultierenden mittleren Höhe von ca. 98,60 m ü. NHN für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) ausgegangen.

Die maximal zulässige Traufhöhe von 105,50 m ü. NHN liegt 2,26 m unter der Höhe der Traufe des bestehenden Altenzentrums von 107,76 m.

Der Vorteil dieses Höhenbezugssystems wird darin gesehen, dass aufgrund der Örtlichkeit und der Hochbauplanung frühzeitig eindeutige Höhen festgelegt werden können.

Zur Nachvollziehbarkeit der mittleren Geländehöhe sind im Bebauungsplan vorhandene Gelände- und Kanaldeckelhöhen nachrichtlich eingetragen.

Bei den Festlegungen der Hauptfirstrichtung wird der bestehenden Bebauung Rechnung getragen (Firstrichtung parallel zur GFL-Fläche und zum Bestandsgebäude). Die Firstrichtung knickt dann um 90° ab, parallel zur Straße Am Dorn.

Dachgauben und Zwerchgiebel werden ausgeschlossen. Sie würden bei der geringen Dachneigung sehr wuchtig erscheinen und finden sich in der Bezugnahme auf den Bestand des Clara-Stifts nicht wieder.

8.6 Gestaltungsfestsetzungen

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

Die Gestaltung der Baukörper soll der ortsüblichen Bauweise mit Klinker und Vormauersteinen entsprechen. Zulässig ist für Fassaden ein nichtglänzendes Verblendmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Dunkelrot mit Kohlebrand.

Für untergeordnete Gebäudeteile wie Eingänge oder Loggien etc. sind auch Holz- und Metall-/ Glas-konstruktionen zulässig.

Einzelne definierte Bereiche mit Holzverschalung sind bereits im Bestand des Clara-Stifts vorhanden. Fassadenverkleidungen aus Bitumen und Kunststoffen werden ausgeschlossen (s. auch Punkt 8).

9. Belange des Umweltschutzes

9.1 Altlasten

Im Bereich der 1. Änderung des B-Plans „Wolfsschlucht“ sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt und aufgrund der Vornutzungen auch nicht zu vermuten. Der Bereich wird als unbedenklich eingestuft.

9.2 Immissionsschutz

Immissionen wie Lärm, Geruch, Erschütterung oder Blendung sind im Bereich der 1. Änderung des B-Plans „Wolfsschlucht“ nicht zu erwarten. Vom Vorhaben selber ist ebenso mit wenigen Emissionen auf das Umfeld zu rechnen – die zu erwartenden Verkehre werden sich voraussichtlich in engen Grenzen halten.

9.3 Kampfmittel

Der Planbereich ist in den Übersichtskarten der seinerzeitigen Bombardierung nicht gekennzeichnet. Zur Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit wird die entsprechende Fachstelle "Kampfmittelbeseitigung" der Bezirksregierung Arnsberg dennoch mit in das Verfahren einbezogen.

10. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. dessen Änderung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden; diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Leistungsbild des Umweltberichts leitet sich aus den Anforderungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ab.

Für die Planung muss die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG und der §§ 30 und 31 des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW) beachtet werden.

Hierauf wird im Bebauungsplan mit passenden Festsetzungen und im Umweltbericht mit einer entsprechenden Ausarbeitung der Eingriffsregelung reagiert.

Weiterhin ist im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung abzuklären, ob ggf. artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG betroffen sein können.

Hierauf wird in den Kap. 2.4 und 3.4 des Umweltberichtes eingegangen.

Das Formular A zur Artenschutzprüfung ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Weiterhin sind vor allem die Vorschriften des Baugesetzbuches, des Bodenschutzgesetzes, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes zu beachten.

Diese Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden in der Ausarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt, fließen in die Auswirkungsanalyse und die Minimierungs- und Vermeidungsmöglichkeiten ein und werden schließlich bei der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit der Erstellung des Umweltberichts einschließlich der Artenschutzrechtlichen Prüfung und der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (s. Anlage 1 der Begründung) hat der Vorhabenträger das Büro WWK (Weil . Winterkamp . Knopp, Partnerschaft für Umweltplanung) aus Warendorf beauftragt.

Der Umweltbericht stellt in Kap. 2 die Bestandsaufnahme und -bewertung bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Lufthygiene, Pflanzen und Tiere, Orts- / Landschaftsbild, Mensch und Kultur-

und Sachgüter sowie die zwischen diesen bestehenden Wechselwirkungen dar.

In Kap. 3 werden die projektbedingten Umweltauswirkungen benannt.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind durch das Planvorhaben nicht erkennbar.

Eingestellt ist zudem eine artenschutzrechtliche Vorprüfung.

Beim Schutzgut Boden ist eine Neuversiegelung von maximal 989 m² zu verzeichnen, die durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ ermöglicht wird.

Gleiches gilt auch für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Durch die Anlage wärmeerzeugender Oberflächen als Folge der Bebauung bzw. Versiegelung resultieren u. a. eine erhöhte bodennahe Lufttemperatur, eine verminderte relative Luftfeuchte sowie verminderte Windgeschwindigkeiten, was mit zu einer geringfügigen Verschlechterung der bioklimatischen Situation führt.

Die Grundstückfläche steht Tieren und Pflanzen bei einer Bebauung nur noch begrenzt (in den Grün- und Gartenflächen) als Lebensraum zur Verfügung.

Planungsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind nach den Erkenntnissen der Hydrogeologischen Stellungnahme des Büros GEOlogik (s. Anlage 3) und den Ausführungen des Büros WWK nicht erkennbar.

Beide Gutachten regen das Versickern, Verrieseln oder ortsnahe Einleiten der unbelasteten Niederschlagswasser an, wie es auch schon der Ursprungsplan vorsieht.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. Bislang wird die räumliche Kante zum nach Osten abfallenden Hang durch den Ostflügel des Altenzentrums und durch die deutlich niedrigeren Gebäude der ehemaligen Hofanlage definiert. Der neue Baukörper definiert die Raumkante des Ortsrands an dieser Stelle neu.

Den negativen Auswirkungen der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ ermöglichten zusätzlichen Bebauungen stehen die positiven Effekte der Planung gegenüber.

Dem Clara-Stift wird die Möglichkeit gegeben, das Angebot an Pflege- und Betreuungsleistungen für die Menschen in Seppenrade, Lüdinghausen und Umgebung zu erweitern und dem demografisch bedingten erhöhten Bedarf an barrierefreien Wohnformen und Angeboten für Senioren gerecht zu werden. Bei der Gegenüberstellung der Planungs- mit der Bestandssituation für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ergibt sich ein Defizit von 7.098 Werteinheiten.

Der in der Bilanzierung ermittelte Eingriff wird durch Ankauf einer entsprechenden Anzahl an Ökopunkten beim Ökoflächenpool des Kreises Coesfeld kompensiert, falls keine geeigneten Kompensationsflächen gefunden werden können.

Für den Fall der Nichtverwirklichung der mit der 1. Änderung des B-Planes „Wolfsschlucht“ vorgesehenen Planung ist zwar von der Beibehaltung des bisherigen Zustandes des Plangebietes, aber zugleich auch einem Fehlen von geeigneten Erweiterungsmöglichkeiten für das Clara-Stift auszugehen.

Artenschutzrechtliche Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen nicht.

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

11. Belange des Denkmalschutzes



Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ befinden sich keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen.

Östlich grenzt an das Plangebiet ein altes Stallgebäude, das nicht unter Denkmalschutz steht, aber eine historische Anmutung hat und das Umfeld prägt. Für das Gebäude ist mehrfach der Wunsch geäußert worden, dass es für gemeinschaftliche Zwecke genutzt werden möge, eine Trägerschaft / ein Betreiberkonzept liegt hierfür jedoch nicht vor. Durch das aktuelle Vorhaben des Clara-Stifts wird das Gebäude nicht beeinträchtigt, vielmehr gelangt es wieder stärker in den Fokus der Öffentlichkeit.

12. Flächenbilanzierung

	Fläche (m ²)	Anteil des Plangebiets
Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“	1.705	100 %
Fläche für Gemeinbedarf	1.649	96,7 %
GFL-Fläche	56	3,3 %

13. Kosten

Alle durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wolfsschlucht“ ausgelösten Kosten sind vom Altenzentrum Clara-Stift zu übernehmen.

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

14. Anlagen	Anlage 1	Umweltbericht einschließlich Artenschutzrechtlicher Prüfung einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Verfasser: WWK Partnerschaft für Umweltplanung, Warendorf
	Anlage 2	Baugrundgutachten Verfasser: igb Gey & John GbR, Ingenieurgeologen, Münster
	Anlage 3	Stellungnahme zur Hydrogeologie Verfasser: GEOlogik GmbH, Münster
	Anlage 4	Bericht Entwässerung Clarastift I Verfasser Dr.-Ing. Gerold Caesperlein, U-Plan GmbH, Dortmund
	Anlage 5	18 04 17 - Entwurfsstudie Hochbau Verfasser: DLP Architekten, Münster

ENTWURF
Münster, im Mai 2018

Danne . Linnemannstöns Partnerschaftsgesellschaft mbB
Architekten + Stadtplaner

Bergstr. 36-38 in 48143 Münster
Tel. 0251-92522-4
Fax. 0251-703603-71
info@dlp-architekten.de