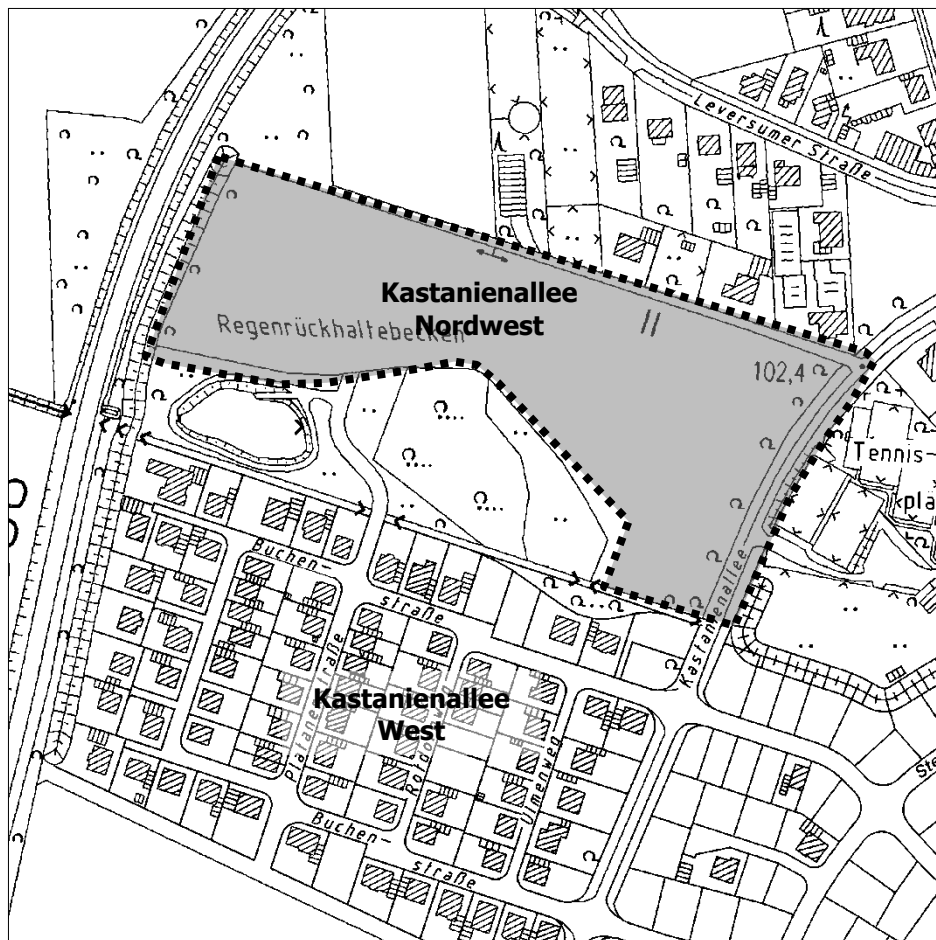


Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kastanienallee-Nordwest“

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Stadt Lüdinghausen

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 11.02.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsinformationen	3
1.1 Anlass und Planungsziel	3
1.2 Lage des Geltungsbereiches	3
1.3 Bestandsituation	3
1.4 Übergeordnete Planung	4
1.5 Planverfahren	4
2. Städtebauliches Konzept	4
3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	4
3.1 Maß der baulichen Nutzung	4
4. Örtliche Bauvorschriften	5
5. Erschließung	5
6. Ver- und Entsorgung	5
7. Umweltbelange	5
7.1 Eingriffsregelung	5
7.2 Biotop- und Artenschutz	5
7.3 Wasserwirtschaftliche Belange	6
7.4 Forstwirtschaftliche Belange	6
7.5 Orts- und Landschaftsbild	6
7.6 Klima und Luft	6
7.7 Immissionsschutz	6
8. Sonstige Planungsbelange, nachrichtliche Übernahmen	6
8.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	6
8.2 Denkmalrechtliche Belange	6
8.3 Bergbau	7
8.4 Bodenordnung	7
9. Flächenbilanz	7

1. Allgemeine Planungsinformationen

1.1 Anlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Kastanienallee-Nordwest“ ist mit Bekanntmachung vom 27.06.06 rechtskräftig. Die Vermarktung der Grundstücke ist weitestgehend abgeschlossen, sodass die baureifen Grundstücksflächen demnächst bebaut werden können.

In den südlichen Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 ist neben den Dachformen Sattel- und Zeltdach auch das Pultdach zulässig. Für Pultdächer ist eine Dachneigung von 10°-20° festgesetzt. In den örtlichen Bauvorschriften ist zusätzlich geregelt, dass als Dacheindeckung nur rote oder anthrazit bis schwarze Tondachziegel [...] zu verwenden sind. Bei Tondachziegeln lässt sich jedoch keine Dichtheit bei einer maximalen Dachneigung von 20° erzielen. Für Bauvorhaben mit Pultdach würde dadurch eine zusätzliche dichte Dachunterkonstruktion notwendig werden. Dies führt zu einer, durch die Plangeberin, unbeabsichtigten Härte.

Mit Antrag wäre eine Abweichung von der Festsetzung zur Dachneigung oder Dacheindeckung möglich. Jedoch kann mit Novellierung der Landesbauordnung (BauO NRW) für Wohngebäude kein Freistellungsverfahren gemäß § 63 Abs. 2 BauO NRW mit Beantragung einer Ausnahme, Befreiung oder Abweichung mehr durchgeführt werden. Dies würde einen erheblichen Mehraufwand für Bauherren und Verwaltung mit sich führen.

Der Bebauungsplan wird daher dahingehend geändert, dass die Reglementierung der Dacheindeckung auf Tondachziegel entfällt. Die Baustoffwahl kann indes auch nur soweit festgesetzt werden, wenn es für die geplante Nutzungsart unabdingbar ist oder das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich beeinflusst. Mit Änderung der Festsetzung zur Dacheindeckung wird zugleich die Definition der Traufhöhe für Pultdächer überarbeitet.

1.2 Lage des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 2,89 ha und befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Seppenrade.

Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes „Kastanienallee-Nordwest“.

Der Geltungsbereich wird wie folgend begrenzt:

- Im **Norden** den Erlenstraße,
- im **Osten** durch die Kastanienallee,
- im **Süden** durch eine umfangreiche Gehölzgruppe und das Wohngebiet Kastanienallee-West und
- im **Westen** durch die Bundesstraße B 58.

1.3 Bestandsituation

Die Grundstücke des geplanten Wohngebietes sind weitestgehend vermarktet. Die Grundstücke sind baureif hergestellt und die Baustraßen in der Örtlichkeit vorhanden. Das Änderungsverfahren kann daher vor der Umsetzung der Bebauung beschlossen werden und so die Zielsetzung einer Bau- und Genehmigungserleichterung erreicht werden.

1.4 Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan setzt für den Änderungsbereich Wohnbaufläche fest. Der Ursprungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die 2. Änderung begründet keine Änderung der Art der Nutzung. Das Verfahren geht daher mit der übergeordneten Planung konform.

1.5 Planverfahren

Durch die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom Stadtrat der Stadt Lüdinghausen am 18.12.2018 gefasst.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das neue Wohngebiet Kastanienallee-Nordwest sieht überwiegend Einfamilien- und Doppelhausbebauung vor. Die Parzellierung der Grundstücke erfolgt kleinteilig in West-Ost-Ausrichtung. Lediglich zur Erlenstraße sind Mehrparteienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten und Südausrichtung zulässig. Die Wohneinheiten sowie die Geschossigkeit und geneigte Dachformen wurden vertraglich im Sinne der Dorfentwicklung Seppenrades gewählt. Die Entwicklung fügt sich dem Ortsbild an.

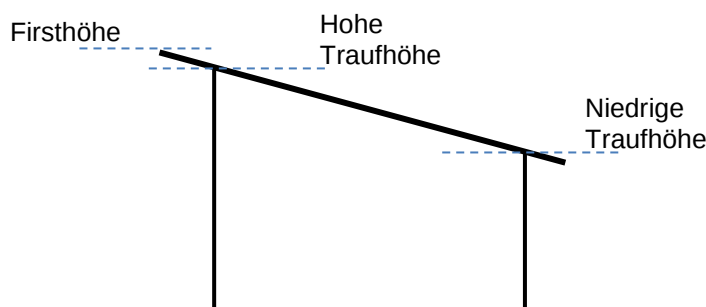
Die Änderung bleibt diesem Konzept treu.

3. Erläuterung zu den Festsetzungen

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Kastanienallee-Nordwest sieht in Teilen des Plangebietes neben Sattel- oder Zeltdächern auch Pultdächer vor. Die Traufhöhe wurde auf Gebäude mit zwei Vollgeschossen abgestimmt und auf 6,5 m festgesetzt. Die Traufhöhe definiert sich aus dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern weist der Baukörper zwei unterschiedliche Traufhöhen auf. Eine niedrige Traufhöhe auf der aufgehenden, steigenden Dachseite und eine hohe Traufhöhe auf der Firstseite des Daches.

Abbildung 1: Schnitt Gebäude mit Pultdach



Der Ursprungplan sieht für die niedrige Traufhöhe eines Gebäudes mit Pultdach maximal 5,5 m vor. Die höhere Traufhöhe wird fälschlicherweise mit der Firsthöhe gleichgesetzt und auf maximal 7,5 m bestimmt. Wie in der Abbildung 1 zu erkennen, sind mit Dachüberstand unterschiedliche First- und Traufhöhen zu erreichen. Die Änderung korrigiert die Festsetzung der Traufhöhe daher auf maximal 7,5 m. Die Firsthöhe wird neu bestimmt und hinsichtlich der maximalen Dachneigung von 20° und einem Dachüberstand vom 0,5 m auf 7,7 m festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan Kastanienallee-Nordwest sieht als Dacheindeckung nur Tondachziegel vor. Da Dächer mit Tondachziegeln jedoch erst bei einer Dachneigung ab 22° wasserdicht hergestellt werden können, wäre für die auf 10°-20° geneigten Pultdächer eine zusätzliche Dachunterkonstruktion notwendig. Aufgrund der flachen Neigung des Pultdaches ist die Wahrnehmbarkeit der Dacheindeckung geringfügig und die Auswirkungen auf das Ortsbild insignifikant. Die Gestaltungsverschriften zur Dacheindeckung werden daher mit der 2. Änderung für Pultdächer aufgehoben. Das Material der Dachziegel ist für das städtebauliche Erscheinungsbild nachrangig zu betrachten, soweit diese dem festgesetzten Farbspektrum entsprechen und sich als nicht-glänzend darstellt. Die Formulierung wird daher auf *Dachziegel* statt *Tondachziegel* beschränkt.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kastanienallee an das örtliche Verkehrsnetz von Seppenrade angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt ausgehend der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erlenstraße. In Kammerschließung werden die südlichen Grundstücke tlw. über Stichwege erschlossen. Die Platanenstraße verbindet das Wohngebiet mit dem südlich angrenzenden Gebiet „Kastanienallee-West“.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Löschwasser sowie Strom, Gas und Kommunikationstechnik ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

7. Umweltbelange

7.1 Eingriffsregelung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird dadurch nicht begründet.

Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

7.2 Biotop- und Artenschutz

Die Änderung sieht eine Anpassung der Materialität der Baustoffe vor sowie die Anpassung der Traufhöhe für Gebäude mit Pultdach vor. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sowie Verbotstatbestände gem. § 44

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

7.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

7.4 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

7.5 Orts- und Landschaftsbild

Das typischen Erscheinungsbild von Seppenrade bleibt erhalten, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

7.6 Klima und Luft

Die Änderung der Materialität der Dacheindeckung erzeugt keine signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

7.7 Immissionsschutz

Die Immissionssituation ist unverändert zu bewerten. Sie ist im Jahr 2005 durch ein Gutachten¹ untersucht worden.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch

- den Straßenverkehrslärm der im Westen verlaufenden B 58,
 - durch die Tennisanlagen östlich der Kastanienallee,
 - den östlich der Kastanienallee gelegenen Festplatz,
 - einen nordöstlich angrenzenden Gärtnereibetrieb
- ein.

Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen wurden über den Ursprungsplan geregelt und durch dieses Verfahren nicht geändert.

8. Sonstige Planungsbelange; nachrichtliche Übernahmen

8.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Es liegen keinerlei Hinweise darauf vor, dass aufgrund heutiger oder früherer Nutzung Altlasten im Plangebiet vorhanden sein könnten.

Die Übersichtskarten zur Kampfmittelinwirkung lassen für den Geltungsbereich keine Bombenblindgänger erwarten. Allerdings ist natürlich bei allen Bodenarbeiten mit der grundsätzlichen Vorsicht vorzugehen, da unerwartete Kriegsrelikte nie ganz auszuschließen sind.

8.2 Denkmalrechtliche Belange

Belange des Denkmalschutzes sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weder im Plangebiet noch im sonstigen Wirkungs-Umfeld befinden sich Denkmale.

¹ Sachverständigenbüro für Immissionsschutz Uppenkamp + Partner:
Gewerbe-, Sport- und Straßenlärmwirkungen auf das
Bebauungsplangebiet westlich der Kastanienallee, Gutachten Nr. 5 048
05; Ahaus, Juni 2005

8.3 Bergbau

Das Plangebiet könnte künftig bergbaulichen Einwirkungen (Kohleförderung im Untertagebau) unterliegen, auch wenn noch offen ist, ob dies überhaupt und wann dann tatsächlich der Fall sein wird.

Daher ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die Bauherren im Zuge der Planung mit der RAG Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufnehmen sollten, um evtl. notwendig werdende Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zu klären.

8.4 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich	ca. 2,89 ha	=	100 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,22 ha	=	77 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,54 ha	=	18 %
öffentl. Grünfläche (Wall, Parkanlage)	ca. 0,13 ha	=	5 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Februar 2019
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister