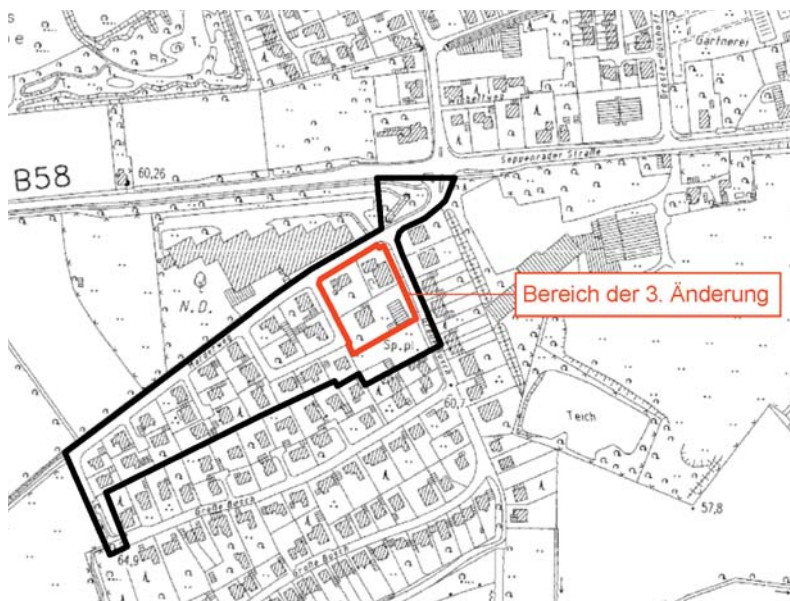


3. Änderung Bebauungsplan „Große Busch - Nord“

Begründung
Satzungsbeschluss

Verfahren gem. § 13 BauGB

Stadt Lüdinghausen



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Planverfahren	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.5	Derzeitige Situation	4
2	Änderungspunkte	5
2.1	Änderung / Erweiterung der überbaubaren Flächen	5
2.2	Änderung / Ergänzung der Gebäudehöhen	5
2.3	Änderung / Aufhebung der Geschossflächenzahl	5
2.4	Änderung der zulässigen Dachneigung	5
2.5	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 „Einfriedungen“	6
2.6	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 „Außenwände“	6
2.7	Ergänzung der aktuellen Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten Sortimente	6
3	Erschließung	7
4	Belange der Umwelt	7
4.1	Eingriffsregelung	7
4.2	Biotop- und Artenschutz	7
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10
5	Sonstige Belange	10
5.1	Ver- und Entsorgung	10
5.2	Immissionsschutz	10
5.3	Denkmalschutz	11
6	Verfahrenshinweis	11

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungs- bereich

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am 19.12.2017 beschlossen, den westlich des Dortmund-Ems-Kanal gelegenen Bebauungsplan „Große Busch – Nord“ zu ändern. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich zwischen den Straßen „Große Busch“, „Fuchsweg“ und „Marderweg“. Der Geltungsbereich umfasst konkret die Parzellen 358, 359, 437 und 438 der Flur 42 der Gemarkung Seppenrade.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Große Busch – Nord“ regelt seit 1975 die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich des Maderwegs. In seiner letzten Änderung, welche im Jahr 2006 vom Rat der Stadt Lüdinghausen beschlossen worden ist, erfolgte die planungsrechtliche Umwandlung von einem Gewerbe- (gem. § 8 BauNVO) in ein Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO).

Nach Abriss des Vorgängerbaus soll nun das unbebaute, etwa 1.600 qm große Grundstück „Große Busch 1“ (Eckbereich Maderweg) durch ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einem weiteren Einfamilienhaus bebaut werden. Aufgrund des derzeit mit Baugrenzen festgesetzten Baufensters ist allerdings die Bebauung des Grundstückes nicht im Sinne des Bauherren möglich. Demzufolge soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a „Große Busch - Nord“ nunmehr das Baufenster entsprechend der Planung erweitert und angepasst werden. Ebenfalls soll im Zuge der 3. Änderung aufgrund der bereits bestehenden heterogenen Bebauungsstruktur (u.a. unterschiedliche Klinkerfarben der Wohnbebauung, nördlich angrenzende Gewerbehalle) sowie aufgrund der verschiedenen Dachformen in der unmittelbaren Umgebung (u.a. Satteldach, Pultdach und Flachdach) die Möglichkeit einer zweigeschossigen Flachdachbebauung sowie das Material Putz für die Gestaltung der Außenwände ermöglicht werden. Von der Höhe soll sich die neue Bebauung an dem Bestand orientieren, wodurch eine Einfügung in das Umfeld gewährleistet werden soll.

1.3 Planverfahren

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Das Änderungsverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung gem. § 13 (3) BauGB entbehrlich.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Große Busch - Nord“ trifft für die Bauflächen, die an den Änderungsbereich angrenzen, die Festsetzung als „Mischgebiet“. Für den Änderungsbereich selbst trifft der Bebauungsplan ebenfalls die Festsetzung als „Mischgebiet“.

Die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich stellen ein mit Baugrenzen festgesetztes zusammenhängendes Baufenster dar. Im Osten und Süden verlaufen die Baugrenzen etwa mit einem Abstand von 3,00 m bis 3,50 m zur Grundstücksgrenze. Im Norden beträgt der Abstand zu den Grundstücksgrenzen etwa 7,00 m und im Westen etwa 9,00 m. Zudem ist das Baufenster an seiner westlichen Flanke im Jahr 2006 reduziert und in zwei Abschnitte untergliedert worden. Damit sollte zum Zeitpunkt der getroffenen Änderung sichergestellt werden, dass durch die damals noch unbekannte künftige Bebauung kein Gebäuderiegel entstehen könnte, der für die westlich angrenzenden Einfamilienhäuser störend wirken würde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 definiert. Darüber hinaus sind für den Änderungsbereich gegenwärtig eine maximale Zweigeschossigkeit und eine maximale Baukörperhöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt bislang 25°-30°.

1.5 Derzeitige Situation

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes zeigt eine gemischte Nutzungsstruktur, welche sich aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen zusammensetzt. Neben der Wohnnutzung befindet sich u.a. ein Reitsportgeschäft im Nordosten. Im Nordwesten liegt nach Abbruch der Vorgängerbebauung nunmehr ein unbebautes Grundstück, welches derzeit eine Wiesenfläche darstellt und an den jeweiligen Grundstücksgrenzen einzelne Gehölzstrukturen aufweist. Südlich davon befindet sich ein Einfamilienhaus.

In der unmittelbaren Umgebung grenzt im Norden auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Marderweges ein größerer gewerblicher Betrieb, mit einer Flachdachbebauung an. Im Osten des Änderungsbereiches schließt eine Wohnbebauung bestehend aus überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an. Direkt südlich an das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich ein Kinderspielplatz. Das weiter südlich gelegene sowie auch das westlich an den Änderungsbereich angrenzende Umfeld stellt überwiegend eine Einfamilienhaussiedlung dar, in der teilweise gewerbliche Nutzungen integriert sind.

2 Änderungspunkte

Auf Grund der in Pkt. 1.2 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch - Nord“ erforderlich.

2.1 Änderung / Erweiterung der überbaubaren Flächen

Die überbaubare Fläche wird entsprechend des zuvor beschriebenen Planungsziels erweitert. Demzufolge werden die Baugrenzen des zusammenhängenden Baufensters, ähnlich wie bereits im unmittelbaren Umfeld üblich, mit einem geringeren Abstand von nunmehr 3,0 m zu den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Hierdurch soll die Flexibilität der Grundstücksnutzung verbessert werden.

2.2 Änderung / Ergänzung der Gebäudehöhen

Die bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,00 m wird durch eine Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe ergänzt. Die höchstzulässige Traufhöhe wird mit 66,00 m (entspricht 7,00 m, bezogen auf das bestehende Geländeniveau) und die maximale Firsthöhe mit 68,50 m (entspricht 10,00 m, bezogen auf das bestehende Geländeniveau), bezogen auf Meter über NHN (Normal Höhe Null) festgesetzt. Hierdurch werden rechtlich gesicherte Bezugshöhen für die Baukörperhöhen angegeben und sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude von ihrer Maßstäblichkeit in ihre Umgebung einfügen. Die zuvor zulässige maximale Gebäudekörperhöhe von 10,00 m bleibt damit unverändert. Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden mit Flachdach die Traufhöhe zugleich die maximal zulässige Gebäudehöhe ist. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss muss die Brüstung des oberen Vollgeschosses die maximale Traufhöhe einhalten, um eine übermäßig hohe Optik zu vermeiden.

2.3 Änderung / Aufhebung der Geschossflächenzahl

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

2.4 Änderung der zulässigen Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird von bislang zulässigen 25° bis 30°

auf 0° bis 30° erweitert. Damit wird eine größere Vielfalt bei der Ausprägung der Dachform ermöglicht, welche den veränderten Nutzerbedürfnissen entgegenkommt. Auch ist die Erweiterung der zulässig-zulässigen Dachneigung durch die bereits ohnehin schon heterogene Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung städtebaulich zu vertreten.

2.5 Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 „Einfriedungen“

Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass Einfriedungen als in einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig sind. Ausnahmsweise sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig, wenn diese der Abschirmung von Wohngärten oder notwendigen Abgrenzungen von Gewerbeflächen dienen und Sichtfelder im Straßenverkehr nicht beeinträchtigt werden.

Da die bislang geltende Festsetzung, welche Einfriedungen hin zum Straßenraum ausschließt, in der Vergangenheit zum Teil nicht befolgt worden ist, und sich die Nutzungen vermehrt hin zum Wohnen entwickelt haben, erfolgt mit der 3. Änderung eine Änderung der bislang rechtskräftigen Festsetzung, durch die eine Einfriedung und damit die private Abschirmung zum öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird. Um einen abweisenden Charakter zum Straßenraum zu vermeiden, sind Mauern oder Zäune ab einer Höhe von 0,80 m in zumindest gleicher Höhe (beispielsweise durch Efeu oder eine Hecke) straßenseitig zu begrünen.

2.6 Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 „Außenwände“

Um eine größere Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Außenwände zu ermöglichen wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass neben den bislang für die Außenwände zulässigen Materialien (gebrannte Steine) nunmehr auch Putz zulässig ist. Durch das ohnehin schon recht heterogene unmittelbare Umfeld des Änderungsbereiches kann von der zuvor engen Materialeingrenzung abgesehen und dementsprechend eine größere Individualität ermöglicht werden.

2.7 Ergänzung der aktuellen Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO im derzeitigen Bebauungsplan eingeschränkte allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird entsprechend der „Lüdinghausener Sortimentsliste“ geändert. Somit werden die zentrenrelevan-

ten sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste (siehe Planzeichnung) im Plangebiet ausgeschlossen. Hierdurch soll der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdinghausen* entsprochen werden und ein Funktionsverlust der Innenstadt beziehungsweise sonstiger zentraler Versorgungsbereiche vermieden werden.

* Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen. Köln, 2011

3 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist weiterhin über das bestehende Straßennetz (Maderweg / Große Busch) gewährleistet. Die Erschließung ist durch die Änderung des Bebauungsplanes somit nicht betroffen.

4 Belange der Umwelt

4.1 Eingriffsregelung

In vorliegendem Fall der vereinfachten Änderung ist zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs eine Gegenüberstellung des planerischen Ist-Zustandes mit dem Planungszustand nach der 3. Änderung erforderlich. Nach derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan ist die Fläche als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Da im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung die Grundflächenzahl unverändert bleibt ist davon auszugehen, dass planungsrechtlich kein Eingriff entsteht.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung* ist mittels artenschutzrechtlicher Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

• Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich stellt sich als Mischgebiet mit Wohn- und gewerblicher Nutzung dar. Auf den Gartengrundstücken befinden sich überwiegend Rasenflächen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken. Überwiegend sind dies intensiv genutzte Gärten mit Gehölzen geringer bis mittlerer ökologischer Qualität. Die Heckenstrukturen unterliegen einer intensiven Pflege.

• Artvorkommen

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 4210 (Quadrant 1) 25 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören zwei Säugetier-, 22 Vogelarten und eine Amphibienart (s. Tab. 1) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude).

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4210, Stand: Juli 2018. Status: x = (Brut)nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. ATL = Atlantische biogeographische Region.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	x	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	x	G
Vögel			
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	x	G
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	x	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	x	U
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	x	U
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	x	G-
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	x	G
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	x	U
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	x	U-
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	x	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	x	U
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	x	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	x	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	x	U
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	x	U
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	x	G
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	x	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	x	S
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	x	U
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	x	S
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	x	G
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	x	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	x	G
Amphibien			
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	x	U

• Vorkommen planungsrelevanter Arten

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Größe, Vorbelastung und Ausstattung des Änderungsberei-

ches mit Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in erster Linie durch sog. Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Aus diesem Grund können einige der theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen und der vorgegebenen Habitatausstattung einschließlich vorhandener Brut- und Nistplätze, Nahrungsquellen und / oder Überwinterungshabitate im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Änderungsbereiches ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der geringen ökologischen Qualität sowie des geringen Bruthöhendurchmessers der vorhandenen Gehölze ist nicht davon auszugehen, dass diese als Sommerquartiere für **Fledermäuse** (Zwergfledermaus, Abendsegler) dienen.

Vogelarten, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt- / Totholzbestände (Klein- und Schwarzspecht), u.a. auf Wälder, Waldränder (Schleiereule, Waldohreule, Steinkauz, Waldkauz, Baumpieper, Kuckuck, Turteltaube), Grünländer, Äcker (Rebhuhn), Obstwiesen (Feldsperling, Gartenrotschwanz), Heidegebiete und / oder (die Nähe von) Gewässer(-n) (Feldschwirl, Eisvogel, Waldwasserläufer, Schwalben, Nachtigall) angewiesen sind, sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Dagegen kann ein Vorkommen von überfliegenden **Greifvögeln** (Sperber, Mäusebussard, Rohrweihe, Turmfalke) nicht ausgeschlossen werden. Allerdings übernimmt das Plangebiet aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastung (Bebauung) höchstens eine untergeordnete Rolle als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat. Eine Funktion als Bruthabitat kann ausgeschlossen werden, weil u.a. keine geeigneten Horstbäume vorhanden sind.

Trotzdem könnten die vorhandenen Gehölzstrukturen für **europäische Vogelarten (Gebüschbrüter)** als Bruthabitat genutzt werden.

Ein Vorkommen von **Amphibien (hier Laubfrosch)** kann aufgrund der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden.

- **Maßnahme**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Stadtmitte und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen befinden sich in etwa 2 km Entfernung.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

6 Verfahrenshinweis

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Es wird daraufhin hingewiesen, dass bei der Abwägung ausschließlich die Änderungspunkte der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch - Nord“ zu berücksichtigen sind.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im Januar 2019

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld