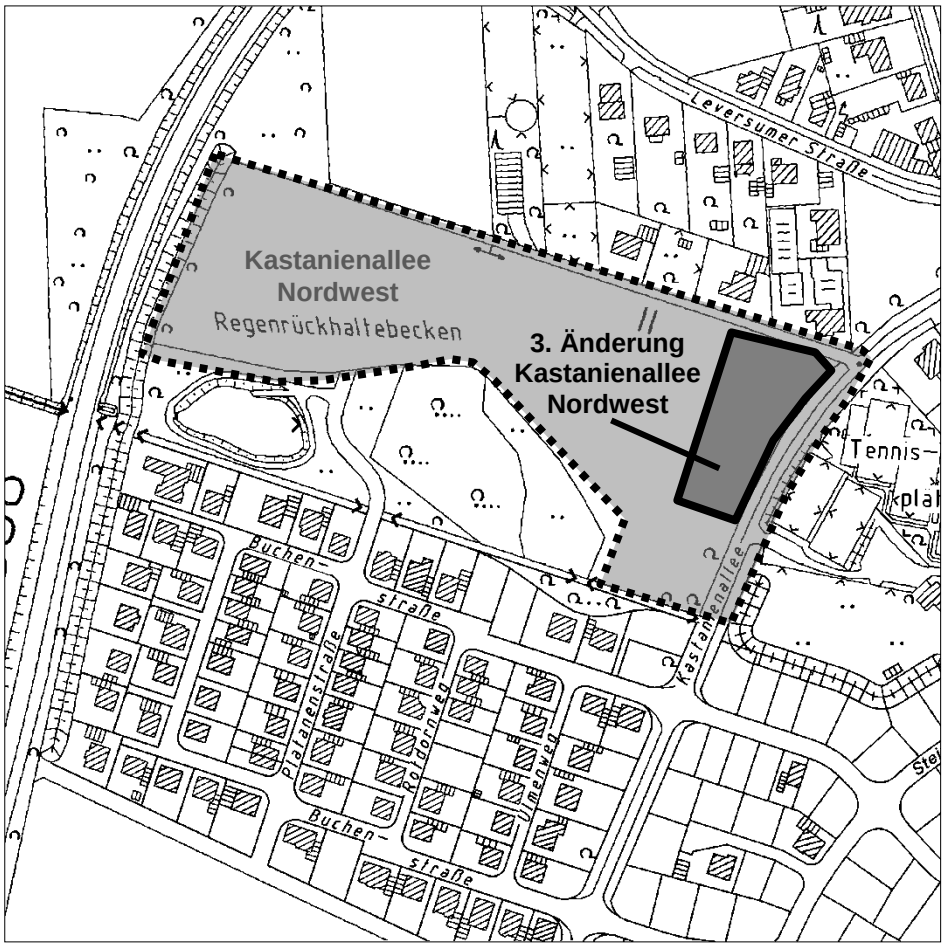
Begründungsentwurf zur

3. Änderung des Bebauungsplanes „Kastanienallee-Nordwest“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stadt Lüdinghausen

Bürger- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Stand: 11.09.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben 1
1.1 Anlass, Planungsziel und -verfahren 1
1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1
1.3 Bestandssituation 1
1.4 Übergeordnetes Planungsrecht 1
2. Städtebauliches Konzept 2
3. Erläuterung zu den Festsetzungen 2
3.1 Art der baulichen Nutzung 2
3.2 Maß der baulichen Nutzung 2
3.3. Überbaubare Grundstücksfläche 2
3.4 Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen 3
4. Örtliche Bauvorschriften 3
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung 3
6. Umweltbelange 3
6.1 Eingriffsregelung 3
6.2 Biotop- und Artenschutz 4
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange 4
6.4 Forstwirtschaftliche Belange 4
6.5 Orts- und Landschaftsbild 4
6.6 Klima und Luft 4
6.7 Immissionsschutz 4
7. Sonstige Belange und nachrichtliche Übernahmen 5
7.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen 5
7.2 Denkmalrechtliche Belange 5
7.3 Bergbau 5
7.4 Bodenordnung 5
8. Flächenbilanz 6

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Planungsziel und -verfahren

Der Bebauungsplan „Kastanienallee-Nordwest“, 2. Änderung ist mit Bekanntmachung vom 12.04.2019 rechtskräftig geworden. Die Vermarktung der Grundstücke ist weitestgehend abgeschlossen, sodass die baureifen Grundstücksflächen bald bebaut werden können.

Aufgrund der gestiegenen Bedarfszahlen wird die derzeit im Bau befindliche Kita im Südosten des Plangebietes von 4 auf 6 Gruppen vergrößert. Um hierbei eine größere Flexibilität hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu gewährleisten, wird das ursprünglich festgesetzte Baufeld vergrößert. Hierzu wird die Baugrenze im Bereich des vorgesehenen Kita-Grundstückes verlegt und das betreffende Baufeld so nach Südwesten ausgedehnt.

Durch die 3. Änderung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von circa 2.400 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Erlenstraße“
- Im Süden durch die Straße „Robinienweg“
- Im Westen durch die Straße „Walnussweg“
- Im Nordwesten durch die Straße „Kastanienallee“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 272 und 273, Flur 38, Gemarkung Seppenrade.

1.3 Bestandssituation

Das Grundstück 272 ist bereits an den Kita-Träger vermarktet worden. Derzeit laufen die Baumaßnahmen zur Errichtung der Kita. Das Flurstück 273 wird derzeit ebenfalls vermarktet und liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch brach. Beide Grundstücke sind baureif hergestellt und über die bestehenden Baustraßen erschlossen.

1.4 Übergeordnetes Planungsrecht

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

Die 3. Änderung begründet keine Änderung der Art der Nutzung. Das Verfahren geht daher mit der übergeordneten Planung konform.

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. Für das Kita-Grundstück ist durch Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit maximal 8 Wohneinheiten eine Nachfolgenutzung vorbereitet. Die Wohneinheiten sowie die Geschossigkeit und geneigte Dachformen wurden verträglich 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 Art der baulichen Nutzung

Für das Gebiet der Änderung wird festgesetzt, dass bis zu 8 Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. So wird zukünftig die angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Verhältnis zur Lage im Ortsgebiet sichergestellt. Die Festsetzung folgt dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept und war bereits Teil des Ursprungsplanes. Die zu erwartende städtebauliche Dichte verstärkt die räumliche Fassung der Kastanienallee.

Die übrigen im Ursprungsplan sowie in den bis dato erfolgten Planänderungen dargestellten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben von dieser Änderung unberührt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsplan sowie in den bis dato erfolgten Planänderungen dargestellten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben von dieser Änderung unberührt.

3.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Für den Bereich der vorliegenden Änderung wurde das Baufeld im Ursprungsplan im nordöstlichen Bereich des für die Kita vorgesehenen Grundstückes (Flurstück 272) festgesetzt. Die Größe des Baufeldes wurde aus der damaligen Planung des Kita-Gebäudes abgeleitet. Dabei wurde das Baufeld bereits im Ursprungsplan über den Entwurf des Kita-Gebäudes hinaus ausgedehnt, um im Falle einer Beendigung der Kita-Nutzung eine flexible und zügige Nachnutzung zu ermöglichen.

Aufgrund der gestiegenen Bedarfszahlen wird die noch im Bau befindliche Kita nun von 4 auf 6 Gruppen vergrößert. Um dem gestiegenen Flächenbedarf zu decken, erwirbt der Kita-Träger auch das südwestlich angrenzende Grundstück (Flurstück 273), um die Außenanlagen der Kita zu vergrößern.

Die vorliegende Änderung erweitert das betreffende Baufeld im Bereich des Flurstücks 272 in südwestlicher Richtung bis auf das Flurstück 273, um den gewachsenen Nutzungsansprüchen durch die Vergrößerung der Kita Rechnung zu tragen und eine flexible und zügige Nachnutzung als Wohnbaufläche nach Aufgabe der Kita-Nutzung vorzubereiten. Zwischen dem vergrößerten Baufeld und den umgebenden Straßenverkehrsflächen ist ein Abstand von 3 m vorgegeben. Dies entspricht dem Maß, welches durch den Ursprungsplan bereits für die übrigen Baufelder im Plangebiet vorgesehen ist.

3.4 Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen

Die im Ursprungsplan sowie in den bis dato erfolgten Planänderungen dargestellten Festsetzungen zum Immissionsschutz bleiben von dieser Änderung unberührt und gelten fort.

Das durch diese Änderung ausgewiesene Baufeld kann nur bebaut werden, wenn Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen durch den benachbarten Gewerbebetrieb und die Tennis-Sportanlage getroffen werden oder die Emissionsquellen nicht mehr existieren.

4. Örtliche Bauvorschriften

Die im Ursprungsplan sowie den bis dato erfolgten Planänderungen festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden von dieser Änderung nicht berührt und bleiben bestehen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Kastanienallee an das örtliche Verkehrsnetz von Seppenrade angebunden. Der Änderungsbereich wird von den Straßenzügen Erlenstraße, Walnussweg und Robinienweg verkehrlich erschlossen.

Die Versorgung mit Wasser, Löschwasser Strom, Gas und Kommunikationstechnik sowie die Entsorgung von Abfällen und Abwasser ist über das bestehende Straßen- und Leitungsnetz gesichert.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung

Die 3. 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.

6.2 Biotop- und Artenschutz

Die 3. Änderung sieht die Ausweitung eines Baufeldes vor. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sowie Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

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

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt. Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Ausweisung des größeren Baufeldes nicht verändert.

6.4 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

6.5 Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der zulässigen 8 Wohneinheiten je Gebäude können im Bereich der Änderung entsprechend größere Baukörper als im übrigen Bebauungsplangebiet entstehen. Dies wurde bereits im städtebaulichen Konzept des Ursprungsplanes berücksichtigt. Das typische Erscheinungsbild von Seppenrade bleibt erhalten, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

6.6 Klima und Luft

Die Änderung hat keine signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

6.7 Immissionsschutz

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

Auf das Plangebiet wirken Immissionen ein 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

Die im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich der Immissionsbelastungen werden durch diese Änderung nicht berührt und gelten fort.

7. Sonstige Belange und nachrichtliche Übernahmen

7.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

Die Übersichtskarten zur Kampfmitteleinwirkung 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.

7.2 Denkmalrechtliche Belange

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

7.3 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 wurde im Ursprungsplan bereits 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.

7.4 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich	ca. 0,24 ha = 100 %
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,24 ha = 100 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im September 2019
STADT LÜDINGHAUSEN

gez.
Der Bürgermeister