

# Begründungsentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



**Stadt Lüdinghausen**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB

Stand: 30.03.2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Planungsvorgaben .....</b>	<b>2</b>
1.1 Anlass und Planungsziel.....	2
1.2 Lage des Geltungsbereiches .....	2
1.3 Bestandssituation .....	3
1.4 Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht....	3
1.4.1 Regionalplan.....	3
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	3
1.4.3 Bebauungspläne.....	4
1.5 Planverfahren .....	4
<b>2. Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Erläuterungen zu den Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	6
3.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	7
<b>4. Verkehrliche Erschließung.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
6.1 Eingriffsregelung.....	7
6.2 Biotop- und Artenschutz.....	8
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange .....	8
6.4 Forstwirtschaftliche Belange .....	8
6.5 Orts- und Landschaftsbild .....	8
6.6 Klima und Luft.....	8
6.7 Immissionsschutz .....	8
<b>7. Sonstige Belange und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>8</b>
7.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	8
7.2 Denkmalschutz .....	9
7.3 Bergbau.....	9
7.4 Bodenordnung .....	9
<b>8. Flächenbilanz .....</b>	<b>9</b>

# 1. Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1 Anlass und Planungsziel

Auf dem Gemeinbedarfsgrundstück zwischen der Bahnhofstraße und der Wolfsberger Straße befinden sich die Bestandsgebäude der ehemaligen Paul-Gerhardt-Schule und der Ludgeri-Grundschule. Im Jahr 2007 wurden die beiden benachbarten Schulen zu einer Grundschule verschmolzen. Das Altgebäude der Paul-Gerhardt-Schule entspricht aus Brandschutzgründen nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist abgängig. Als Ersatz soll ein Neubau als Erweiterung der Ludgerischule auf dem Grundstück entstehen. Mit Fertigstellung des Ersatzneubaus erfolgt der Abbruch der ehemaligen Paul-Gerhardt-Schule.

Das Architekturbüro Lindner Lohse Architekten BDA aus Dortmund erstellte die Planungen zum Ersatzneubau. Da dieser mit Anschluss an den Bestand der Ludgerischule geplant ist und der Abbruch der Paul-Gerhardt-Schule erst im Nachgang des Neubaus erfolgt, ist die Positionierung auf der Gemeinbedarfsfläche begrenzt. So ist der Neubau parallel zur Ludgerischule auf der nordöstlichen Grundstückfläche geplant. Der Neubau orientiert sich damit näher zur Bahnhofstraße und überschreitet die südöstliche Baugrenze um ca. 15 – 20 Meter.

Zur Umsetzung des Ersatzneubaus erfolgt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“, in welchem die Baugrenzen im Sinne der Planungen angepasst werden.

## 1.2 Lage des Geltungsbereiches

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“ ist auf den östlichen Teil der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule beschränkt und umfasst eine Flächengröße von ca. 3.018 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird wie folgend begrenzt:

- Im Nordosten durch die Wohngrundstücke Am Steverufer 2 und 4 sowie das Grundstück Wolfsberger Straße 27
- Im Osten durch die Wolfsberger Straße und das Grundstück Wolfsberger Straße 31
- Im Südwesten durch die Grundstücke Wolfberger Straße 31 und 33a/b und die Grundstücksflächen der Grundschule
- Im Westen durch die Grundstücksflächen der Grundschule

Der Änderungsbereich beinhaltet das Flurstück 624 tlw., Flur 3, LH-Stadt. Eigentümerin des Grundstückes ist die Stadt Lüdinghausen.

### 1.3 Bestandssituation

Der Änderungsbereich wird derzeit als Schulgrundstück genutzt. Im Plan-  
gebiet befinden sich ein Sandspielplatz, eine Sprunganlage, ein Teil der  
asphaltierten Schulhoffläche sowie die Zuwegung zur Wolfsberger Straße.

### 1.4 Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

#### 1.4.1 Regionalplan

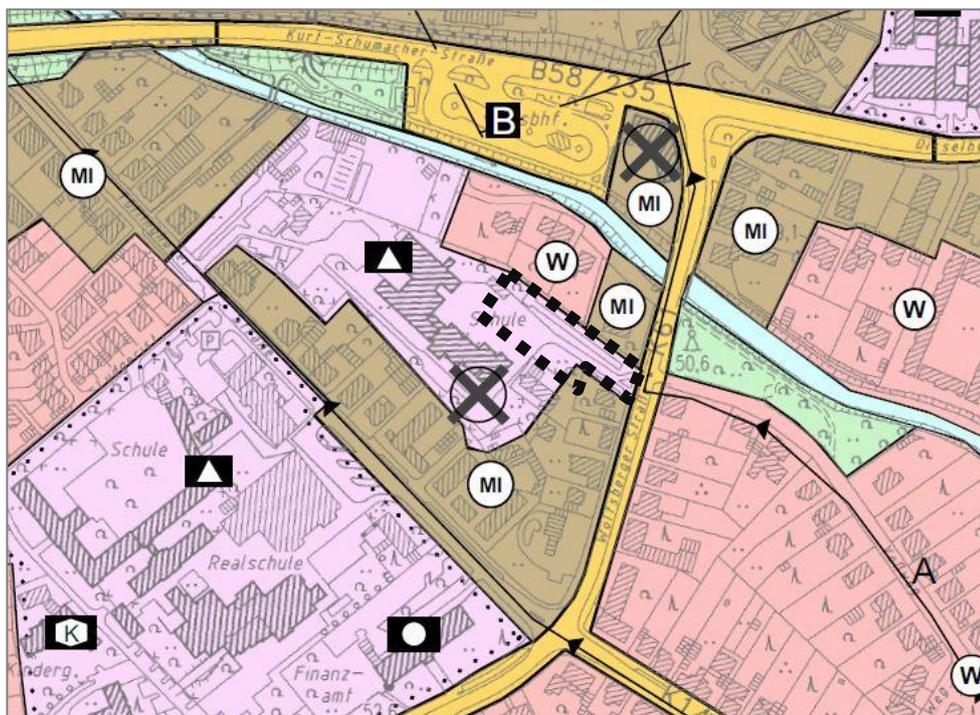
Der Regionalplan Münsterland weist das Plangebiet vollständig als „Allge-  
meinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen aus dem  
Jahr 2004 stellt den Planbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweck-  
bestimmung Schule nach § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB und geringfügig als ge-  
mischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit als im Sinne des § 8 Abs. 2  
BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Abbildung 1: Auszug des rechtsgültigen FNPs



#### 1.4.3 Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1991 nimmt einen Abschnitt der Vischeringsteveer auf und erstreckt sich entlang der Wolfsberger Straße und der Tüllinghofer Straße bis zur Höhe Kurt-Schumacher-Straße. Regelungsinhalt sind die planungsrechtlichen Zulässigkeiten innerhalb der Mischgebietsflächen an der Tüllinghofer und Wolfsberger Straße, der Wohngebietsgrundstücke Am Steverufer sowie der innenliegenden Gemeinbedarfsfläche der Paul-Gerhardt- und Ludgeri-Schule.

Der Ursprungsplan hatte ein privates Grundstück rückwärtig der Wolfsberger Straße (hinter Hausnr. 31 und 33) mit in die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche einbezogen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen angepasst. Mit dieser Änderung wurden die seinerzeitigen Baugrenzen geradegezogen und in nordwestliche Richtung versetzt. Der heutige Gebäudebestand war damit ausreichend gesichert.

### 1.5 Planverfahren

Mit Ratsbeschluss vom 17.12.2019 wurde die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“ zur Anpassung der Baugrenze aufgestellt und die Verwaltung mit der Erarbeitung des Planentwurfes beauftragt.

Durch Anpassung der südöstlichen Baugrenze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden soll.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Daher kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

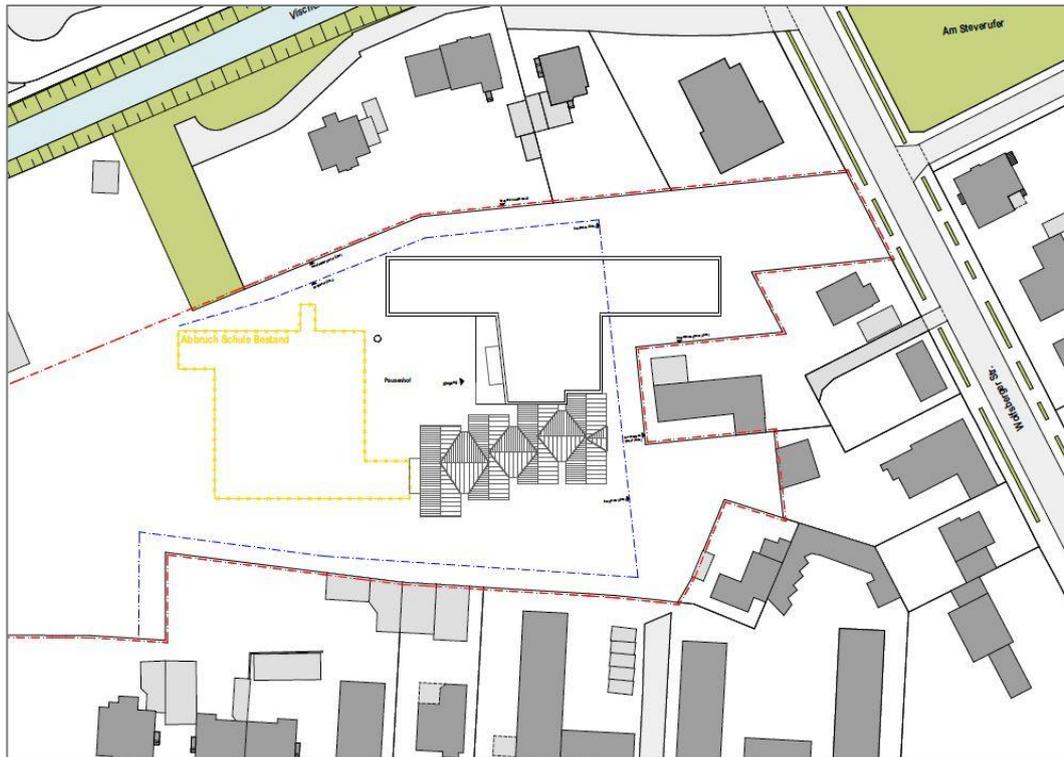
Ebenso wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs.1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

## 2. Städtebauliches Konzept

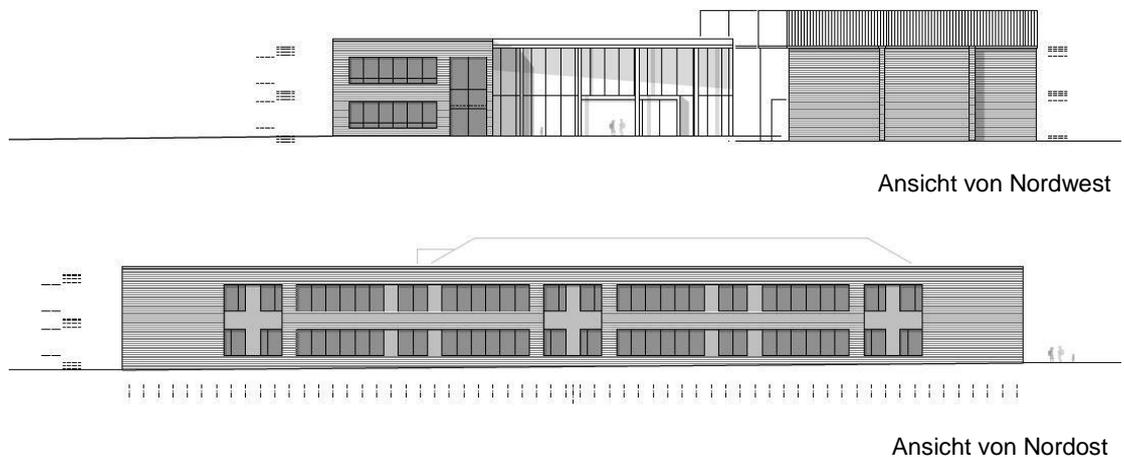
Der Entwurf des Architekturbüros Linder Lohse vom 28.01.2020 sieht den Ersatzneubau als Riegel parallel zur Ludgeri-Schule vor. Der neue Baukörper schließt über einen Zwischentrakt, in welchem der neue Haupteingang und die Aula untergebracht sind, an das Bestandsgebäude an. Der Neubau ist mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach geplant. Die Gebäudehöhe stuft sich damit zum Bestandsgebäude ab.

Durch die Gebäudeplanung werden die heutigen Spiel- und Schulhofflächen teilweise sowie die Sprunganlage überplant. Mit Fertigstellung des Neubaus und Abbruch der ehemaligen Paul-Gerhardt-Schule werden die Schulhof- und Freiflächen neu geordnet. Der Schulhof orientiert sich dann nach Nordwesten – also ins Zentrum der Gemeinbedarfsflächen.

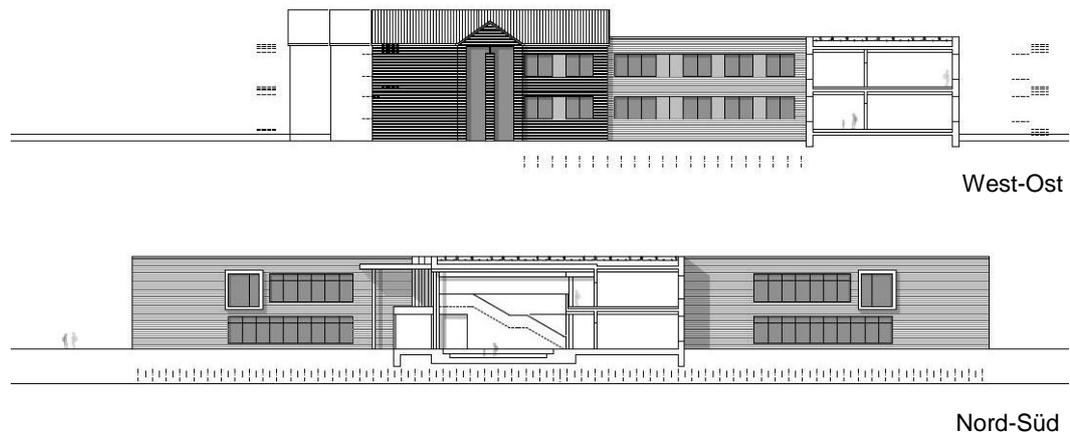
**Abbildung 2: Lageplan zum Architektenentwurf vom 28.01.2020**



**Abbildung 3: Ansichten zum Architektenentwurf vom 28.01.2020**



**Abbildung 4: Schnitte zum Architektenentwurf vom 28.01.2020**



### **3. Erläuterungen zu den Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den Planbereich wird die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule aufrechterhalten.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Ursprungsbebauungsplan weist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,0 aus. Das geplante Vorhaben hält den Festsetzungsrahmen ein, sodass das ursprüngliche Maß der Nutzung für den Änderungsbereich übernommen wird.

Die zulässigen 3 Vollgeschosse werden durch den geplanten Ersatzneubau unterschritten. Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse bleibt im Sinne der Gesamtkonzeption der Gemeinbedarfsfläche bestehen.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereiches werden auf Grundlage des Architektenentwurfes angepasst. Zur Umsetzung des Ersatzneubaus ist eine Aufweitung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Südosten notwendig.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 m zu den angrenzenden Mischgebietsflächen festgesetzt. Da die Stellung des Gebäudes nicht parallel zu den Nachbargrenzen, sondern in Ausrichtung zum Bestandsgebäude erfolgt, rückt der geplante Gebäudekörper nur an einer Ecke bis an die geplanten Baugrenzen heran. Mit Einhaltung der Abstandflächen sowie der nordöstlichen Lage des geplanten Baukörpers zu den Mischgebietsflächen, ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen dieser Flächen im Sinne der Belüftung, Verschattung und Belichtung auszugehen.

Zu den nordöstlichen Wohngebietsflächen wird die bestehende Baugrenze – im Abstand von 5 m zur Nutzungsgrenze – aufgegriffen und nach Südost-

ten um etwa 20 m weitergeführt. Aufgrund des erweiterten Mindestabstands von 5 m zur Nutzungsgrenze sind gegenüber der Wohngebietsfläche keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Insbesondere aufgrund der Riegelbebauung des Neubaus und Verlagerung des Schulhofes nach Nordwesten, ergibt sich aus schalltechnischer Sicht ein positiver Effekt für die Anlieger am Steverufer.

### **3.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Nördlich des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule“ grenzt der örtliche Busbahnhof an. Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu denen auch der Immissionsschutz gehört, gerecht zu werden, wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen Nutzungen vor den durch den Betrieb des Busbahnhofes hervorgerufenen Immissionen wurden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen. Die festgesetzte Schallschutzmaßnahme an der nordöstlichen Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche wird für den Änderungsbereich übernommen bzw. weiter fortgeführt.

## **4. Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich wird durch die Wolfsberger Straße erschlossen und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über den Schulhof sowie das bestehende Fuß- und Radverkehrsnetz ist ein sicherer Schulweg der Grundschüler\*innen gewährleistet. Der Schulbusverkehr erfolgt über die Tüllinghofer Straße. Darüber hinaus ist über den in ca. 300 m entfernten Busbahnhof die Anbindung an die Regio-Buslinien und an das öffentliche Nahverkehrsnetz gegeben.

## **5. Ver- und Entsorgung**

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.

## **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**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht berührt.

## **6.6 Klima und Luft**

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

## **6.7 Immissionsschutz**

Die 3. Änderung dient der Umsetzung eines Grundschulgebäudes auf der bestehenden Gemeinbedarfsfläche. Mit der Schulnutzung sind allgemeintypische Immissionen wie das Schulläuten und der Spielbetrieb der Kinder zu erwarten. Dieser ist nach Bundesimmissionsschutzgesetz nicht als Lärm einzustufen und führt daher auch zu keinen Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen.

Durch die Verlagerung des Schulhofes und Spielbereiches nach Nordwesten verringert sich die Schallintensität gegenüber den Wohngebietsflächen. Darüber hinaus erfüllt der Gebäudeneubau eine abschirmende Wirkung.

# **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 Kampfmittelinwirkung lassen für den Geltungsbereich keine Bombenblindgänger erwarten. Allerdings ist natürlich bei al-

len Bodenarbeiten mit der grundsätzlichen Vorsicht vorzugehen, da unerwartete Kriegsrelikte nie ganz auszuschließen sind.

## **7.2 Denkmalschutz**

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

## **7.3 Bergbau**

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau). Bedenken gegen die Realisierung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich dadurch nicht.

## **7.4 Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

# **8. Flächenbilanz**

Gesamtfläche Änderungsbereich ca. 0,03 ha = 100 %

*davon:*

Gemeinbedarfsfläche ca. 0,03 ha = 100 %

**Aufgestellt:**

**Lüdinghausen, im März 2020**

**STADT LÜDINGHAUSEN**

Borgmann

Der Bürgermeister