



Haupt- und Finanzausschuss am 09.02.2021		öffentlich		
Nr. 5 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/262/2020		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 21.01.2021		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Haupt- und Finanzausschuss	09.02.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Ludgeri-Kirche", 2. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

1.) Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Abwägungsvorschläge aus der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

2.) Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ludgeri-Kirche“ inklusive der Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ludgeri-Kirche“ im Jahr 2017 sah die bauliche Entwicklung des Pfarrheimes vor. Dazu wurde das bestehende Baufeld nach Südwesten für einen eingeschossigen Anbau erweitert. In dem Neubau konnte die Caritas neue Räume für die Beratungsstelle einrichten.

Der Caritasverband plant nun angrenzend das Grundstück des ehemaligen Pfarrhauses der St. Ludgeruskirche, anknüpfend an das östlich bereits bestehende Caritas-Haus, als künftigen Caritas Campus zu entwickeln. Es ist beabsichtigt, ein Wohnangebot für Menschen mit Behinderung, eine Tagespflegeeinrichtung für ältere Pflegebedürftige sowie Beratungs- und Büroräume zu errichten. Mit der Errichtung dieses Gebäudes bündelt die Caritas ihre Einrichtungen im Bereich der Bahnhofstraße. In Verbindung mit dem angrenzenden Caritas-Haus können damit Synergien erzeugt werden.

Die geplante Nutzung entspricht der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, jedoch ist zur Zulässigkeit des Vorhabens der Nutzungszweck von „Kirche und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden“ in „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden“ zu ändern. Im Übergang zur westlichen 3-geschossigen Bestandsbebauung und des eingeschossigen Caritas-Hauses soll der neue Baukörper zwei Vollgeschosse erhalten. Das städtebauliche Konzept sieht eine räumliche Trennung des alten und

neuen Caritas-Gebäudes vor, wodurch eine Hofsituation entsteht, die die Blickachse zur St. Ludgeruskirche öffnet. Der ruhende Verkehr findet in der generierten Freiraumfläche Platz.

Zur Umsetzung der Planung soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ludgeri-Kirche“ durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Innenbereich der Stadt Lüdinghausen und unterschreitet die maximale Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Die Änderung begründet kein Vorhaben was einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß 13a BauGB liegen somit vor.

Gemäß den Verfahrensvorschriften zum beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange von Biotop und Artenschutz wurden durch eine artenschutzrechtliche Prüfung I aufgenommen und im Planverfahren berücksichtigt.

Der Planveranlasser hat das externe Planungsbüro WoltersPartner Stadtplaner GmbH zur Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Der Änderungsbeschluss sowie der Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 25.06.2020 gefasst.

Innerhalb des Beteiligungszeitraumes vom 20.07.-28.08.2020 sind keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden. Die Kreispolizeibehörde wies darauf hin, dass auch im Zuge der Baumaßnahme auch Stellplatzangebote für Behinderten-Kfz vorzusehen seien und dass zwingend die Sichtdreiecke im Zu- und Abfahrtsbereich zur Bahnhofstraße freizuhalten seien.

Auf die im Anhang befindliche Abwägungstabelle wird verwiesen.

Verfahrensstand:



IV. Anlagen:

- Tabelle mit Abwägungsvorschlägen zu Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Planwerk zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ludgeri-Kirche“
- Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ludgeri-Kirche“

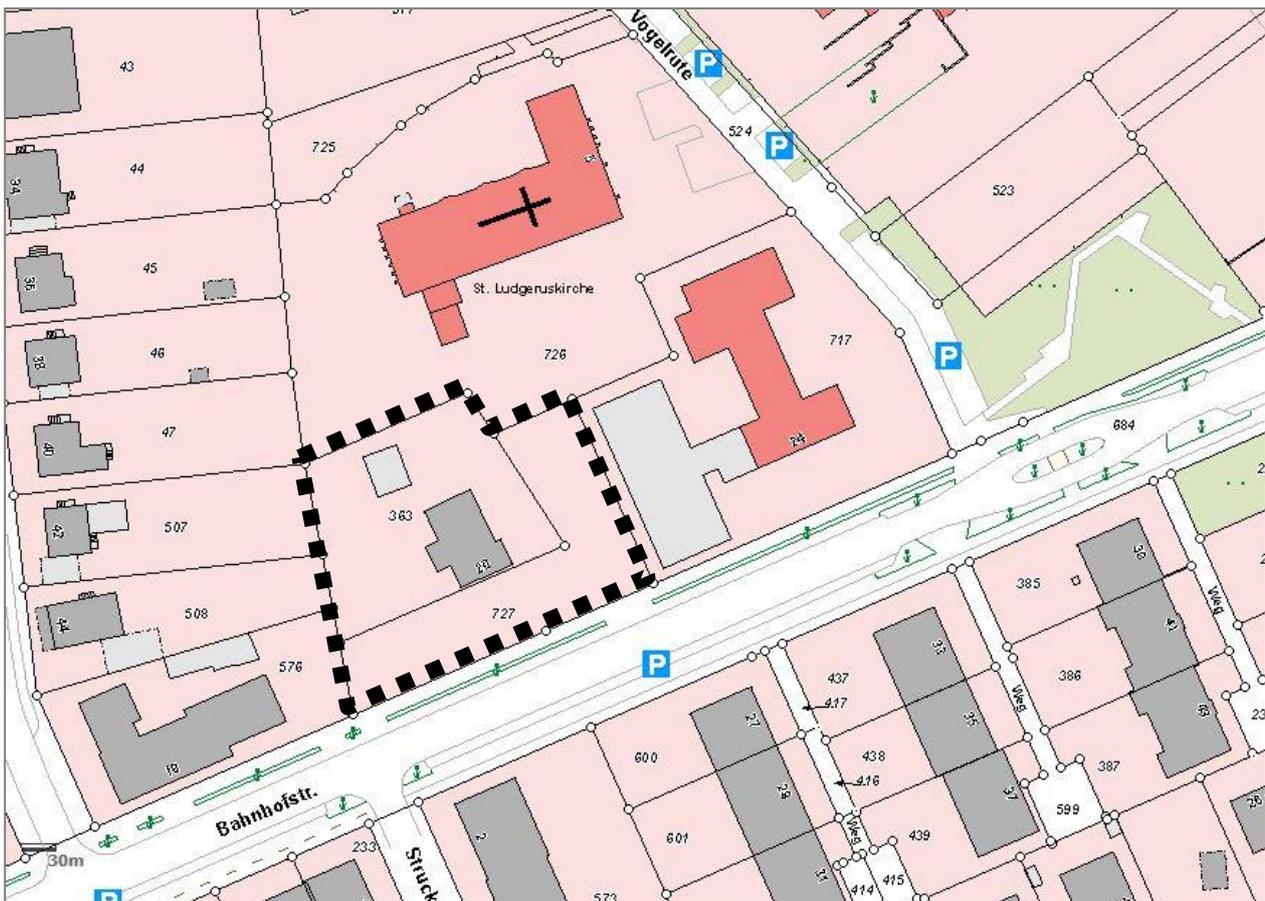
Lage im Stadtgebiet



Auszug des Ursprungsbebauungsplan



Kataster mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (unmaßstäblich)



Lageplan zum Gebäudeentwurf des Caritasverbandes (unmaßstäblich)**Ansicht** zum Gebäudeentwurf des Caritasverbandes von der Bahnhofstraße