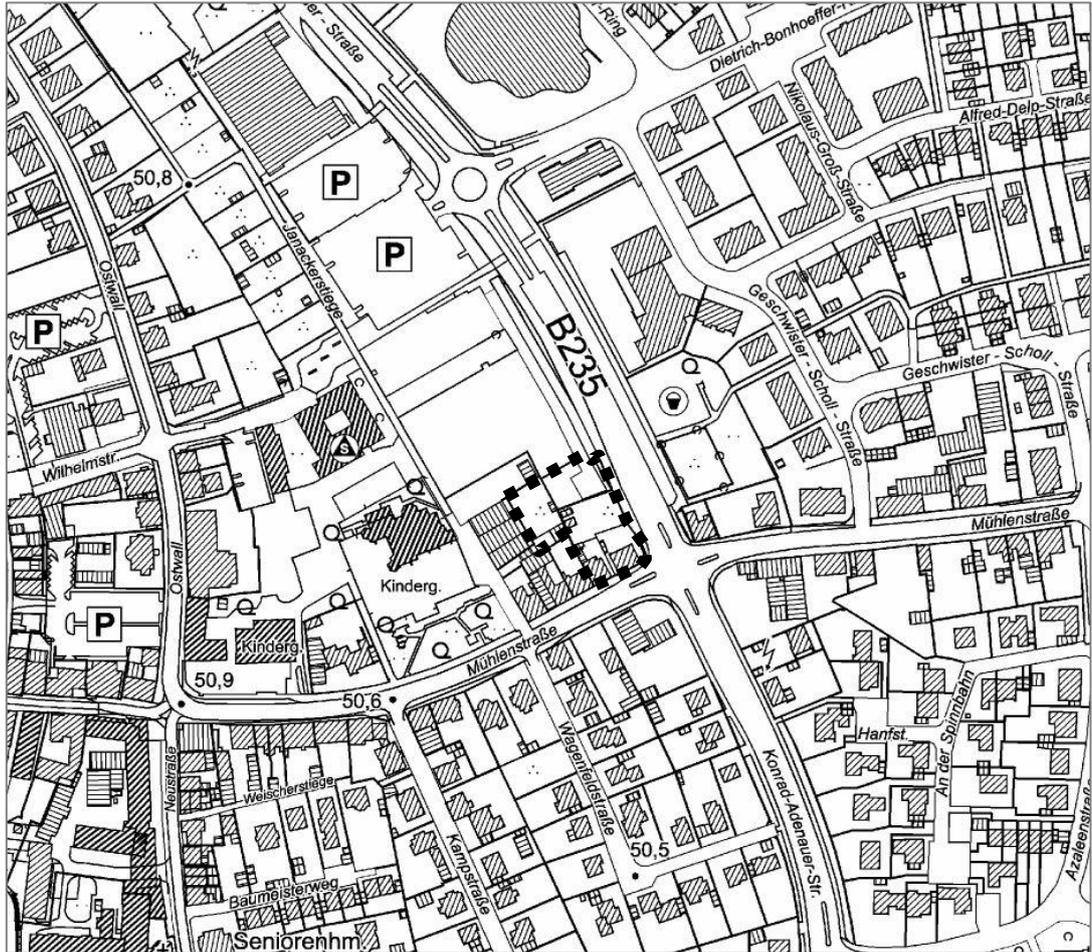


Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenstraße / B 235“

im beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stadt Lüdinghausen

Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 25.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
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
2. Städtebauliches Konzept	5
3. Erläuterungen zu den Festsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	8
3.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	9
3.5 Gestalterische Festsetzungen.....	9
4. Verkehrliche Erschließung.....	9
5. Ver- und Entsorgung	10
6. Umweltbelange	10
6.1 Eingriffsregelung.....	10
6.2 Biotop- und Artenschutz.....	10
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange	10
6.4 Forstwirtschaftliche Belange	10
6.5 Orts- und Landschaftsbild	10
6.6 Klima und Luft.....	10
6.7 Immissionsschutz	10
7. Sonstige Belange und nachrichtliche Übernahmen.....	11
7.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	11
7.2 Denkmalschutz	11
7.3 Bergbau.....	11
7.4 Bodenordnung	11
8. Flächenbilanz	11

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Planungsziel

Zur Realisierung der Sporthalle für Vereins-, Schul- und Leistungssport wurde im Jahr 2012 der Ursprungsbebauungsplan „Mühlenstraße / B235“ aufgestellt. Dabei wurde auch die planungsrechtliche Zulässigkeit des Umfeldes geregelt und ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB zur Ordnung der bestehenden Grundstücksstrukturen eingeleitet. Die Neuordnung der Flurstücke im südlichen Planbereich sollte eine effiziente Bebaubarkeit und somit nachhaltige Verdichtung der innerstädtischen Fläche ermöglichen. Der Bebauungsplan sah entsprechend neue Baufelder im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Mühlenstraße und teilweise Janackerstiege vor. Die Erschließung der innenliegenden Baufelder sollte über die Anliegerstraße der Dreifachsporthalle erfolgen, die parallel zur Konrad-Adenauer-Straße verläuft und in einer Wendeanlage endet.

Da man sich nicht in Gänze mit den Anliegern einigen konnte, wurde das förmliche Umlegungsverfahren nicht vollzogen. Eine ergänzende Bebauung wie sie der Ursprungsplan vorsah kann daher nicht umgesetzt werden.

Die Stadt Lüdinghausen ist Eigentümerin der Grundstücke im südöstlichen Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Auf den Grundstücksflächen befindet sich teilweise Gebäudebestand zur Mühlenstraße. Der rückwärtige Bereich schließt an die Wendeanlage an und ist teilweise mit Baufeldern überplant. Die Abgrenzung der Baufelder ermöglicht jedoch keine Gebäudeentwicklung.

Die Stadt Lüdinghausen beabsichtigt ihre Flächen rückwärtig der Mühlenstraße an einen Investor zu veräußern. Dieser plant die Errichtung eines Bürogebäudes. Mit Nutzung der Grundstücksfläche von nur einem Anlieger kann die geplante Wendeanlage der parallel zur Konrad-Adenauer-Straße verlaufenden Anliegerstraße entfallen. Zur Umsetzung des geplanten Bürogebäudes ist die überbaubare Grundstücksfläche im Vorhabenbereich neu zu ordnen. Dazu wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenstraße / B 235“ eingeleitet.

1.2 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich an der südöstlichen Ecke des Ursprungsplanes im Bereich der Mischgebietsflächen und umfasst eine Flächengröße von ca. 2.586 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgend begrenzt:

- Im Nordosten durch die Parkplatzflächen der Firma Höcke, die Freiflächen der Dreifachsporthalle und den Verkehrs- und Parkplatzflächen der Anliegerstraße parallel zur Konrad-Adenauer-Straße
- Im Osten durch die Konrad-Adenauer-Straße
- Im Süd durch die Mühlenstraße sowie die Wohngrundstücke Mühlenstraße 66 und teilweise Mühlenstraße 64
- Im Westen durch die Grundstücksflächen Mühlenstraße 66 und Janackerstiege 1

Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 171, 190, 191, 192, 202, 280, 284 tlw., 286 tlw., 287, 288, 297, 298, 299 und 300, Flur 12, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt. Mit Ausnahme des Flurstückes 202 ist die Stadt Lüdinghausen Eigentümerin der Flurstücke im Änderungsbereich.

1.3 Bestandssituation

Die zur Mühlenstraße ausgerichteten Grundstücksflächen dienen der Bestandswohnnutzung. Das Flurstück 202 dient als Gartengrundstück zum Wohngebäude Mühlenstraße 64. Die übrigen Flächen liegen brach.

1.4 Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

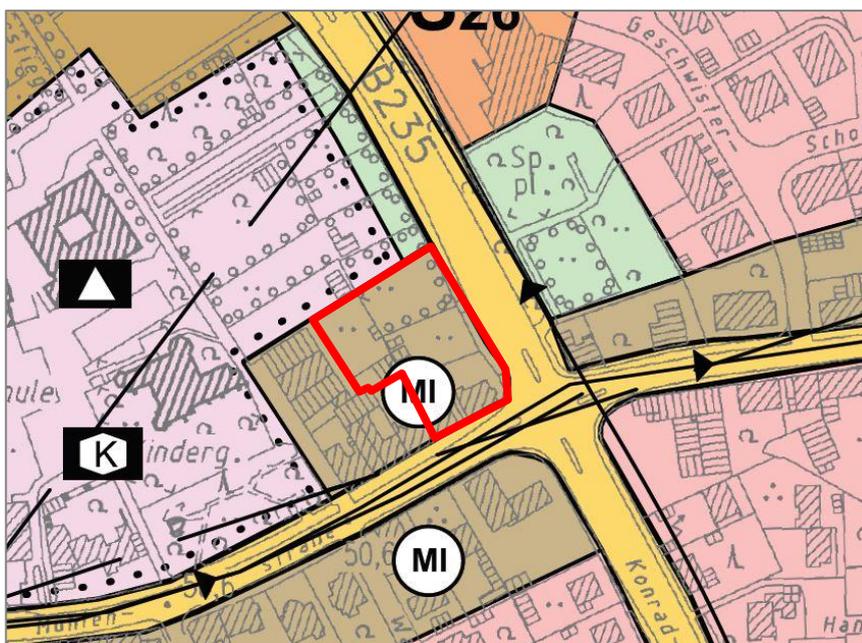
Der Regionalplan Münsterland weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich als gemischte 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.

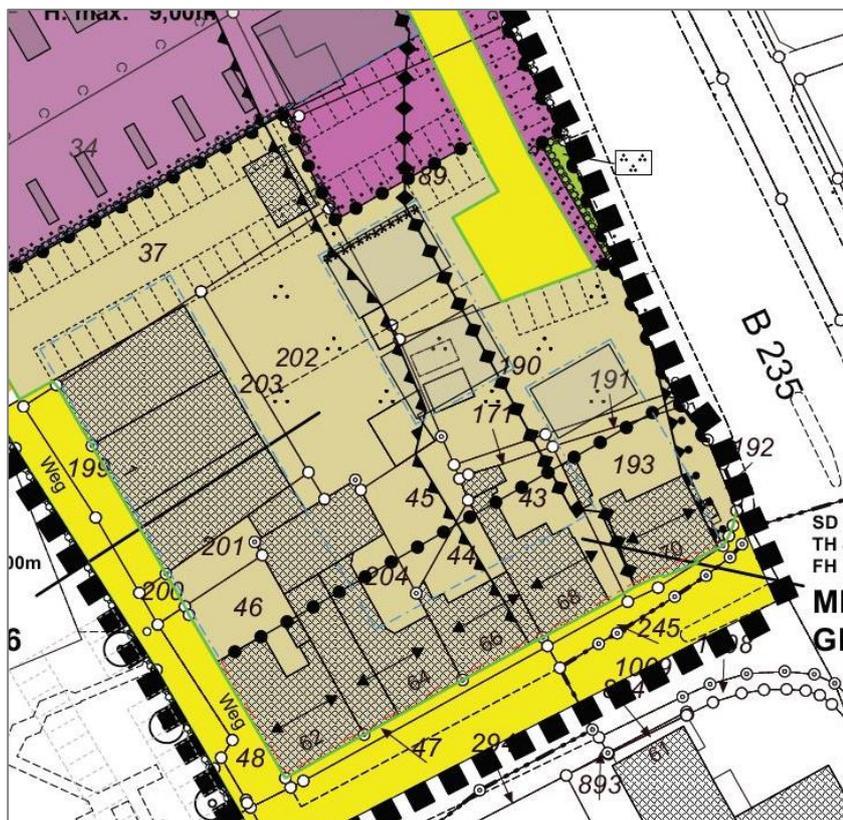
Abbildung 1: Auszug des rechtsgültigen FNPs



1.4.3 Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2012 sieht im Änderungsbereich eine Mischgebietsfläche sowie eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendeanlage vor. Die Mischgebietsfläche teilt sich in das Mischgebiet 1 mit 2- 3 Vollgeschossen und das Mischgebiet 2 mit zwingend 2 Vollgeschossen. Die Mischgebiete unterscheiden sich demnach in der baulichen Nutzung. Der Ursprungsbebauungsplan weist im hiesigen Änderungsbereich zwei Baufelder auf. Eines, welches parallel zu den Erschließungsstraße Mühlestraße und Konrad-Adenauer-Straße verläuft, sowie ein innenliegendes Baufeld westlich der Wendeanlage, welches 15x26 m groß ist. Das innenliegende Baufeld bietet Raum für die Errichtung von zwei Einzelgebäuden; überlagert jedoch zwei Flurstücke mit unterschiedlichen Eigentümern. Eine bauliche Nutzung der überbaubaren Grundstückfläche ist so nur durch Neuordnung der Flurstücke möglich.

Abbildung 2: Auszug des rechtsgültigen Bebauungsplanes



1.5 Planverfahren

Mit Ratsbeschluss vom 18.02.2020 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlenstraße / B 235“ zur bauplanerischen Ordnung der städtischen Grundstücksflächen aufgestellt und die Verwaltung mit der Erarbeitung des Planentwurfes beauftragt.

Die 1. Änderung dient der Verdichtung von Innenbereichsflächen. Die maximale zu entwickelnde Grundfläche unterschreite die Grenze von 20.000 m².

Durch die Änderung wird kein Vorhaben begründet, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Somit liegen die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vor, welches hier zu Anwendung kommt.

Im beschleunigten 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. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Städtebauliches Konzept

Die überplante Fläche wird zum Teil durch Bestandsbebauung entlang der Mühlenstraße genutzt. Die innenliegenden Flächen die im Osten an die Konrad-Adenauer-Straße (B 235) grenzen, liegen derzeit brach und sollen durch diese Änderung der baulichen Nutzung zugeführt werden. Die neue Bebauung orientiert sich zur Konrad-Adenauer-Straße, einer hochfrequentierten Bundesstraße im Stadtgefüge, und nimmt so eine besondere Präsenz im Stadtraum ein. Die bestehenden Baukörper im Verlauf der B 235 im Abschnitt Münster- bis Mühlestraße zeichnen sich durch eine große Körnigkeit und individuelle Architektur aus. Die Nutzung mit großflächigem Einzelhandel sowie dem neuen Kino bildet das neue Versorgungszentrum. Der direkte Anschluss an die Altstadt gelingt über die Janackerstiege und die Wilhelmstraße. Diese Verbindung ist in der städtebaulichen Entwicklung weiter zu stärken.

Der neue Baukörper im Änderungsbereich reiht sich, wie Perlen an einer Schnur, in die Baustruktur an der Bundesstraße ein. Aufgrund der besonderen Lage soll das neue Gebäude eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität erfüllen. Vor diesem Hintergrund entschied sich der Investor zur Auslobung eines Architektenwettbewerbes. Der Siegerentwurf überzeugte mit seinem städtebaulichen Statement und seiner Konsequenz, indem der Baukörper die Flucht des Eckgebäudes Mühlenstraße / B 235 aufgreift und sich als fast quadratischer Baustein im Raum darstellt. Das Bauvolumen erzeugt eine Dominanz gegenüber dem großkörnigen Bestand. Der Neubau ist mit 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss mit Dachterrasse geplant. Die Trauf- und Gebäudehöhen der wesentlichen Umgebungsbebauung werden dadurch übernommen. Auch in der Fassadengestaltung wird das ortsübliche rote Verblendmauerwerk aufgegriffen. Die innere Struktur und Aufteilung von Büro- und Wohnnutzung ist schlüssig und konstruktiv. Eine besondere Aufenthaltsqualität im Gebäude wird durch Öffnung des Ge-

bäudekernes und Integration eines Patio generiert. Der Eingang des Gebäudes orientiert sich zur Erschließungsstraße. Durch eine überkragende Dachplatte wird diese Gebäudeecke betont. Die Freiflächen nördlich und östlich des geplanten Gebäudes dienen der Infrastruktur, Erschließung und dem ruhenden Verkehr. Die südlichen und westlichen Freiflächen, die sich zu den bestehenden Wohngrundstücken orientieren, sind als Grünflächen geplant.

**Abbildung 3: Lageplan zum Architekturwettbewerb vom 15.11.2019
 (1. Platz, puppendahlarchitektur Olfen)**



Abbildung 4: Ansichten zum Gebäudeentwurf vom 20.04.2020

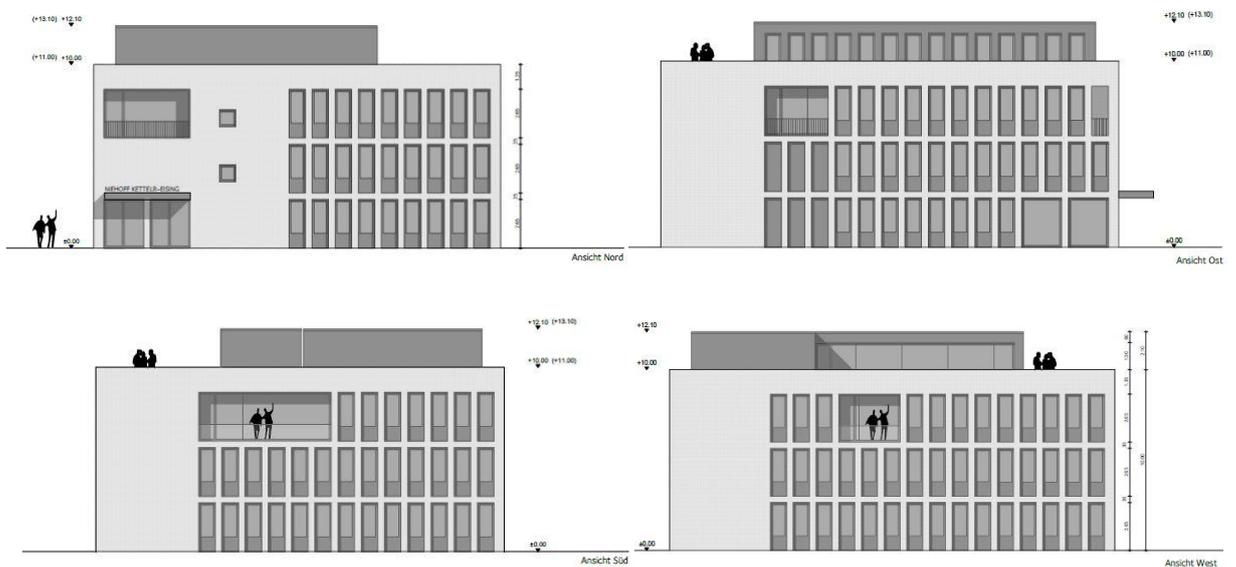
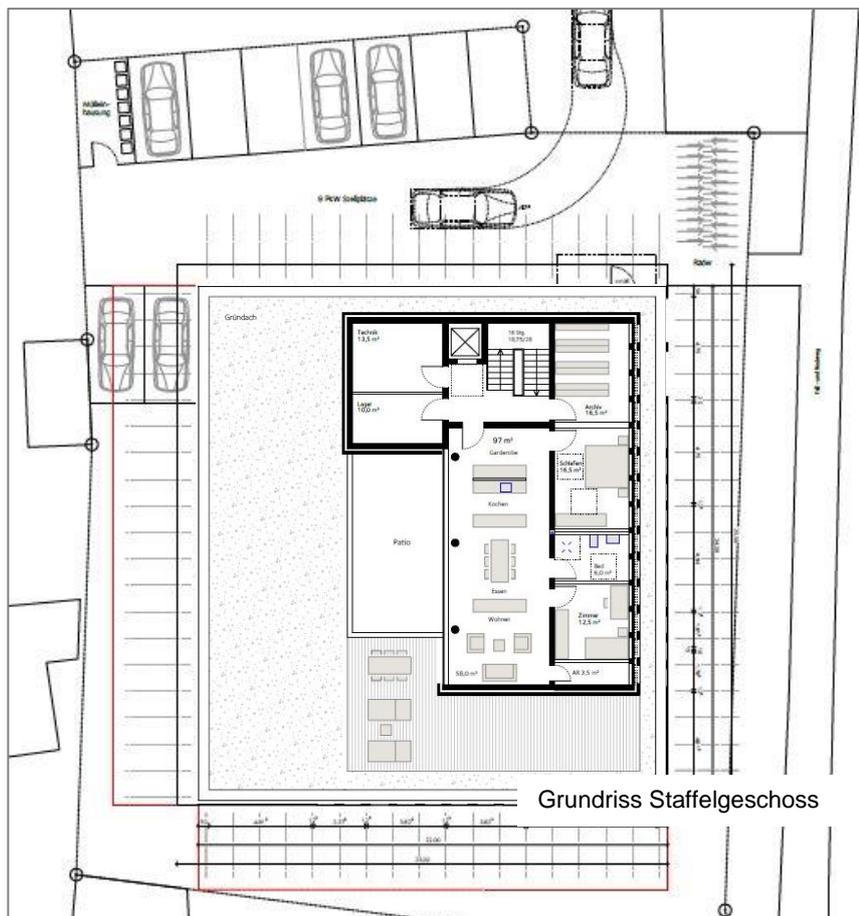
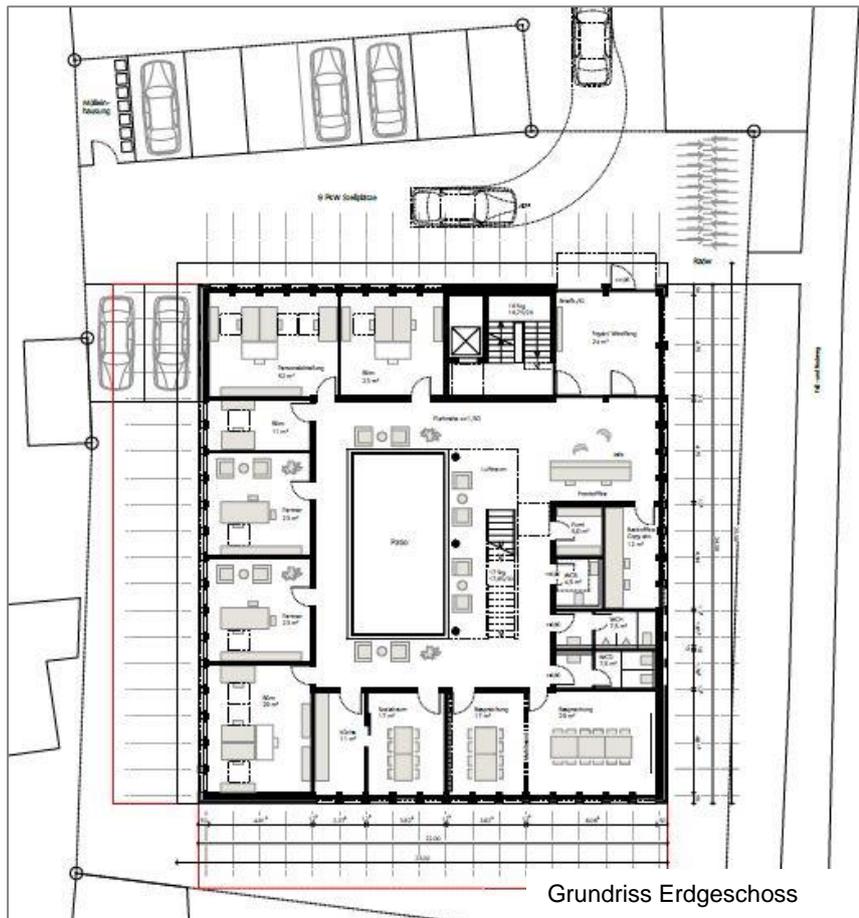


Abbildung 5: Grundrisse zum Gebäudeentwurf vom 20.04.2020



3. Erläuterungen zu den Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung im Änderungsbereich wird bisher von Wohnen dominiert. Der neue Baukörper sieht auf der überwiegenden Geschossfläche Büronutzung vor. Im Staffelgeschoss soll eine Penthouse-Wohnung untergebracht werden. Durch die gewerbliche Nutzung des Bürogebäudes kann der Gebietscharakter des bisher festgesetzten Mischgebietes aufrechterhalten werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Ursprungsbebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl von 0,6 vor. Der Versiegelungsgrad entspricht damit dem üblichen Grad eines Mischgebietes. Das Baukonzept stellt ausreichend Freifläche gegenüber dem Baukörper dar, sodass kein Bedarf zur Änderung der Grundflächenzahl besteht.

Die 1. Änderung sieht auf Grundlage des Architektenentwurfes eine Anpassung der Geschosszahl vor. Dazu wird die Grenze der unterschiedlichen baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung auf die rückwärtige, nördliche Grundstücksgrenze der Bestandsgebäude an der Mühlenstraße verlegt. Die Grenze passt sich damit den künftigen Grundstückseigentumsverhältnissen an. Die Bestandsgebäude im Änderungsbereich bleiben damit dem Mischgebiet 1 entlang der Mühlenstraße zugehörig. Die Geschossigkeit (II-III) sowie die bisherigen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden übernommen.

Das innenliegende, neu zu entwickelnde Baufeld ist Teil des neuen Mischgebietes 3. Die neue Nutzungsgrenze verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Das Flurstück 202, welches als Gartengrundstück für das Gebäude Mühlenstraße 64 dient, verbleibt damit zugehörig im Mischgebiet 2. Im Mischgebiet 3 werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Damit die dreigeschossige Wirkung in allen Fassadenansichten erhalten bleibt, ist das potenzielle Staffelgeschoss von den Außenwänden zurückzusetzen. Dies wird durch die Festsetzung der maximale Gebäudehöhe der 3 Vollgeschosse und einem Versatz der Baugrenze des Staffelgeschosses (s. 3.3 überbaubare Grundstücksfläche) erreicht.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sinne der Zielvorstellung die bauliche Entwicklung von Innenbereichsflächen zu fördern, sieht die 1. Änderung die Ausweisung eines neuen Baufeldes vor. Aufgrund der aktuellen Positionierung und Gliederung der Baufelder ist keine Bebauung möglich. Das Flurstück 202, auf welches sich das ursprüngliche Baufeld geringfügig erstreckt, steht im Privateigentum. Eine Einigung zur Neuordnung der Flurstücke konnte nicht erzielt werden. Eine Bebauung des Flurstückes 202 ist aufgrund des nur etwa 2-4 m breiten Baufeldes an der Grundstücksgrenze nicht möglich.

Das neue Baufeld rückt näher zur Konrad-Adenauerstraße und ist an den Gebäudeentwurf des Wettbewerbes angepasst. Die östliche Baugrenze nimmt die Flucht der bestehenden bleibt der bisherige Mindestabstand von 3,5 m daher bestehen. Zu den südlich angrenzenden Wohngrundstücken wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten. Von der westlichen Nutzungs-

grenze rückt das Baufeld etwa 4,0 m ein. Die nicht konstruktiven Baugrenzen auf dem Flurstück 202 entfallen. Das neue Baufeld mit 23 x 26 m bietet ausreichend Puffer für die Umsetzung des Gebäudeentwurfes. Das Staffelgeschoss wird mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu den Außenwänden festgesetzt. Nach Süden, wo eine Dachterrasse integriert werden soll, rückt das Baufeld des Staffelgeschosses um 5,0 m von den Außengrenzen der Vollgeschosse ab.

Das Baufeld Mischgebiet 1 wurde im Ursprungsplan nach Norden entlang der Konrad-Adenauer-Straße verlängert, um noch einen Baukörper aufzunehmen. Diese Erweiterung des Baufeldes wird den Eigentumsverhältnissen angepasst und mit Abstand von 3,0 m zur nördlichen Flurstückgrenze verkürzt. Die bisherige Bautiefe entlang der Mühlestraße sowie die Gebäudestellung an der Baulinie zur Mühlenstraße bleiben aufrechterhalten.

3.4 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zum Straßenverkehrslärm ausgehend der Konrad-Adenauer-Straße werden aus dem Ursprungsplan nachrichtlich übernommen. Im Änderungsbereich verlaufen die Lärmpegelgrenzen IV und III. Da die neuen Baugrenzen die bisherige Bauflucht zur Bundesstraße aufnehmen, bedarf es keiner neuen Bewertung der Immissionssituation.

3.5 Gestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 Bauordnung NRW 2018 werden weitestgehend übernommen. Für das Mischgebiet 3 wird als Dachform das Flachdach festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird dadurch gedrosselt, sodass sich der Neubau im Volumen dem Bestandsbau anfügt. Das Flachdach hat sich zudem bei den Sonderbauten entlang der Konrad-Adenauer-Straße etabliert.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Bestandbebauung wird weiterhin über die Mühlenstraße erschlossen.

Für die innenliegenden Baufelder sah der Ursprungsbebauungsplan eine Wendeanlage an der Anliegerstraße parallel zur Konrad-Adenauer-Straße vor. Der Wendekreis war für den aufkommenden PKW-Verkehr der Anlieger ausgelegt. Da künftig nur noch ein Anlieger am Ende der Anliegerstraße anschließt, auf dessen Grundstückfläche ausreichend Rangierfläche gegeben ist, sieht die Änderung den Wegfall der Wendefläche vor. Das Müllfahrzeug wendet auf der Freifläche der Leistungssporthalle, wo zudem Platz für die Aufstellung der Abfallbehälter bereitsteht. Die Feuerwehrezufahrt ist sowohl über Anliegerstraße als auch die Bundesstraße gegeben. Aufstell- und Rangierflächen sind auf dem Grundstück vorzusehen und entsprechend im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die fußläufige und radverkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ist über die Anliegerstraße sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Janackerstiege gegeben. Die Innenstadt sowie Versorgungseinrichtungen liegen in nächster Nähe.

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Haltestellen am Ostwall in etwa 250 m und an der Konrad-Adenauer-Straße in etwa 100 m 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 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten 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

Durch die Aufnahme der ortsüblichen gestalterischen Festsetzungen bleibt das harmonische Ortsbild erhalten.

Die Belange des Landschaftsbildes werden 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 bisherigen immissionsrechtlichen Festsetzungen werden aufrechterhalten. Die Ausweisung des innenliegenden Baufeldes erfolgt zwar näher zur

Bundesstraße, bleibt jedoch in der Flucht der bisherigen östlichen Baugrenzen angrenzend zur Konrad-Adenauer-Straße. Es ist daher von keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.

Die lärmtechnischen Festsetzungen zum Sportlärm gründen auf der Nutzung der Dreifachsporthalle. Die Nutzungsintensität findet im nördlichen Freibereich der Sporthalle statt, sodass dadurch keine Beeinträchtigungen im Änderungsbereich zu erwarten sind.

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.

Zum damaligen Aufstellungsverfahren des Ursprungsplanes wurde der Kampfmittelräumdienst zur Einschätzung der Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich aufgefordert. Dieser teilte mit, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) könnte eine – derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung nicht ganz ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird daher der Hinweis zur Vorsicht bei Bodeneingriffen und Meldepflicht bei Bodenfunden mit aufgenommen.

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 befindet sich in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist/war (Kohlenförderung im Untertagebau). Der Hinweis aus dem Ursprungsbebauungsplan wird für den Änderungsbereich übernommen.

7.4 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich ca. 2.586 m² = 100 %

davon:

Mischgebietsfläche	ca. 2.528 m ² = 97,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 58 m ² = 2,2 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Juni 2020

STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

J. Schmidt
Sachgebietsleitung Planung