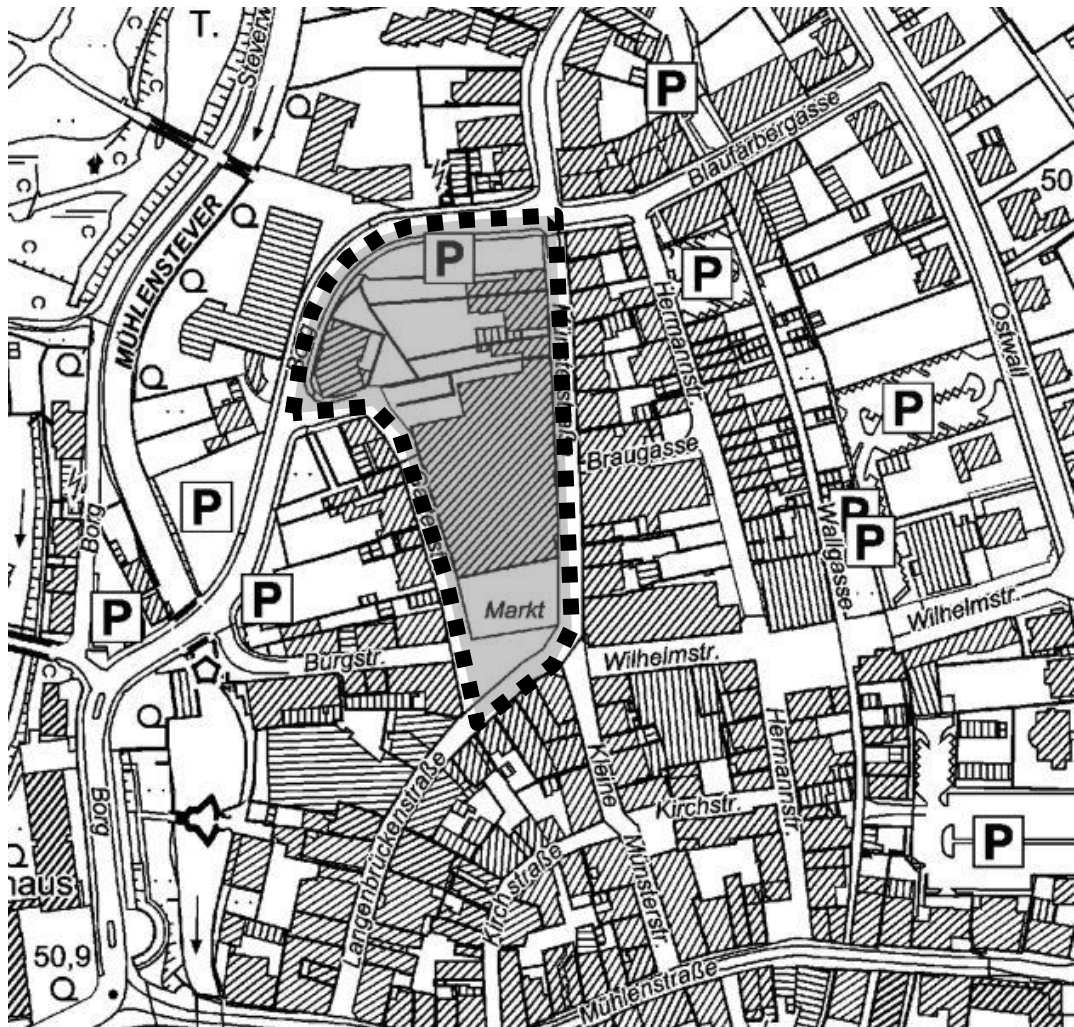


Begründungsentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Stadt Lüdinghausen

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 25.11.2020

Redaktionelle Änderung: 06.04.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben.....	1
1.1 Anlass und Planungsziel.....	1
1.2 Lage des Geltungsbereiches	2
1.3 Bestandssituation	2
1.4 Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht.....	2
1.4.1 Regionalplan.....	2
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	3
1.4.3 Bebauungspläne.....	3
1.5 Planverfahren	4
2. Städtebauliches Konzept	5
3. Erläuterungen zu den Festsetzungen	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
3.4 Bauweise	8
3.5 Flächen für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen	8
3.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Weg-, Fahr- und Leitungsrechte	8
3.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	8
3.8 Gestalterische Festsetzungen.....	9
4. Verkehrliche Erschließung.....	9
5. Ver- und Entsorgung	9
6. Umweltbelange	9
6.1 Eingriffsregelung.....	9
6.2 Biotop- und Artenschutz.....	9
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange	11
6.4 Forstwirtschaftliche Belange	11
6.5 Orts- und Landschaftsbild	11
6.6 Klima und Luft.....	12
6.7 Immissionsschutz	12
7. Sonstige Belange und nachrichtliche Übernahmen.....	12
7.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	12
7.2 Denkmalschutz	12
7.3 Bergbau.....	12
7.4 Bodenordnung	13
8. Flächenbilanz	13

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Planungsziel

Entlang der Straße „Borg“ und in nördlicher Stadtkernlage befindet sich eine private Stellplatzanlage. Der Eigentümer des Grundstückes plant eine hochbauliche Entwicklung der Fläche. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes und der präsenten Stadtlage, wurde der Architekt Herr Ellermann damit beauftragt, eine Entwicklungsstudie für das in Rede stehende Grundstück sowie die angrenzenden innerstädtischen (Frei-)Flächen zu erstellen. Dabei wurden unter anderem städtische als auch drei weitere private Grundstücke mit in die Überlegung aufgenommen. Zur Konsensbildung der Planung wurde das Gespräch mit den betroffenen Anliegern und Anliegerinnen gesucht.

Im Ergebnis kann eine Entwicklung der Fläche zwischen der Gartenstraße, Borg und der Münsterstraße in mehreren Bauabschnitten erfolgen und teils mindergenutzte, innerstädtische Flächen können nachverdichtet werden. Für den Bogen entlang der Borg ist eine Blockrandbebauung vorgesehen, die den Straßenraum städtebaulich fasst. Das Bebauungskonzept greift die Zielvorstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) von 2014 auf, welches eine gestärkte Verbindung zwischen der Stadtlandschaft und der Innenstadt von Lüdinghausen vorsieht. Zwischen dem Zugangsbereich zur Stadtlandschaft auf Höhe des Steverhotels und dem Stadteingang an der Münsterstraße soll ein neues Band geschaffen werden. Dazu soll in der Sichtachse von der Stadtlandschaft kommend eine neue Querung über die Borg eingerichtet werden. Die gebildete Achse wird entlang der Borg und geplanten Baustruktur zur Münsterstraße in die Altstadt weitergeführt. Unter Berücksichtigung des Bebauungsentwurfes wäre die Aufweitung des Straßenraumes um ca. 0,5 m möglich. Dies entspricht der Stärkung der fußläufigen Verbindung zwischen Park und Stadt.

Auf Höhe der neuen Querung wirft die geplante Blockrandbebauung eine Lücke auf und öffnet den Blick in den Innenhof. Der Innenhof ist heute durch private Gartenflächen geprägt. In einem späteren, potenziellen Bauabschnitt könnten diese Flächen über Punkthäuser mit einer wohnbaulichen Nutzung nachverdichtet werden.

Der aufgezeigte Entwicklungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Münsterstraße-West“. Zur Umsetzung der Planung muss der Bebauungsplan geändert werden. Hinsichtlich der aufgezeigten Entwicklungsperspektive, ist eine Anpassung des Bebauungsplanes entlang der Straße Borg anzustreben. Die aktuell festgesetzte geschlossene Bauweise und Baulinie entlang der Borg widersprechen der aufgeworfenen Lückenbildung im Entwurfskonzept. Darüber hinaus ist die Geschossigkeit auf dem Eckgrundstück Borg / Münsterstraße im Sinne des Entwurfes auf vier Vollgeschosse zu ändern. Die maximale Gebäudehöhe bleibt aufrechterhalten.

Um den Bebauungsplan „Münsterstraße-West“ auf den aktuellen Stand der Digitalisierung und planungsrechtlichen Maßgaben (z. B. Höhenangaben in Metern auf Normalhöhennull NHN) zu bringen, bezieht die 1. Änderung den gesamten Ursprungsplan mit ein. Die ursprünglichen Festsetzungen werden weitestgehend übernommen und den heutigen Gegebenheiten angepasst.

Änderungen des Ursprungsplanes finden lediglich im Bereich der Blockrandbebauung entlang der Borg statt.

Durch die 1. Änderung wird der erste Bauabschnitt auf der heutigen Stellplatzfläche vorbereitet sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hochbauliche Entwicklung im Anschluss des Objektes Borg 11 geschaffen. Die innere Entwicklung des Baublockes ist im Detailierungsgrad noch nicht abschließend abgestimmt, sodass dieser Bauabschnitt nicht in das Verfahren zur 1. Änderung aufgenommen wird.

1.2 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist gleich dem Ursprungsplan „Münsterstraße-West“. Er umfasst Fläche von ca. 10.017 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgend begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Borg“
- Im Osten durch die Münsterstraße
- Im Süden durch den Markt und teilweise durch die Gartenstraße sowie
- im Westen durch die Gartenstraße und die Straße „Borg“.

Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstücke 229, 238-244, 867, 931, 985-988, 991, 1005, 1006, 1022-1025, 1043, 1055, 1056 tlw., 1069 tlw., 1070 tlw., 1087 tlw. und 1092 des Flures 14 in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die Flurstücke 229, 867, 985-988, 991, 1005, 1006, 1055, 1056 tlw., 1069 tlw., 1070 tlw., 1087 tlw. und 1092 des Flures 14 in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt befinden im Eigentum der Stadt Lüdinghausen.

1.3 Bestandssituation

Der Änderungsbereich stellt sich überwiegend als bebaute Fläche mit für die Altstadt typischen Nutzungen dar. Im nördlichen Bereich bildet sich ein Innenhof aus, der durch die Wohngärten der Grundstücke Münsterstraße 14, 16 und 18 geprägt wird. Die Stellplatzanlage angrenzend zur Borg stellt sich als geschotterte Fläche dar. Durch die bisher teils fehlende bauliche Entwicklung entlang der Borg, stellen die Brandwände der Objekte Borg 11 und Münsterstraße 18 einen städtebaulichen Missstand im Stadtraum dar.

1.4 Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

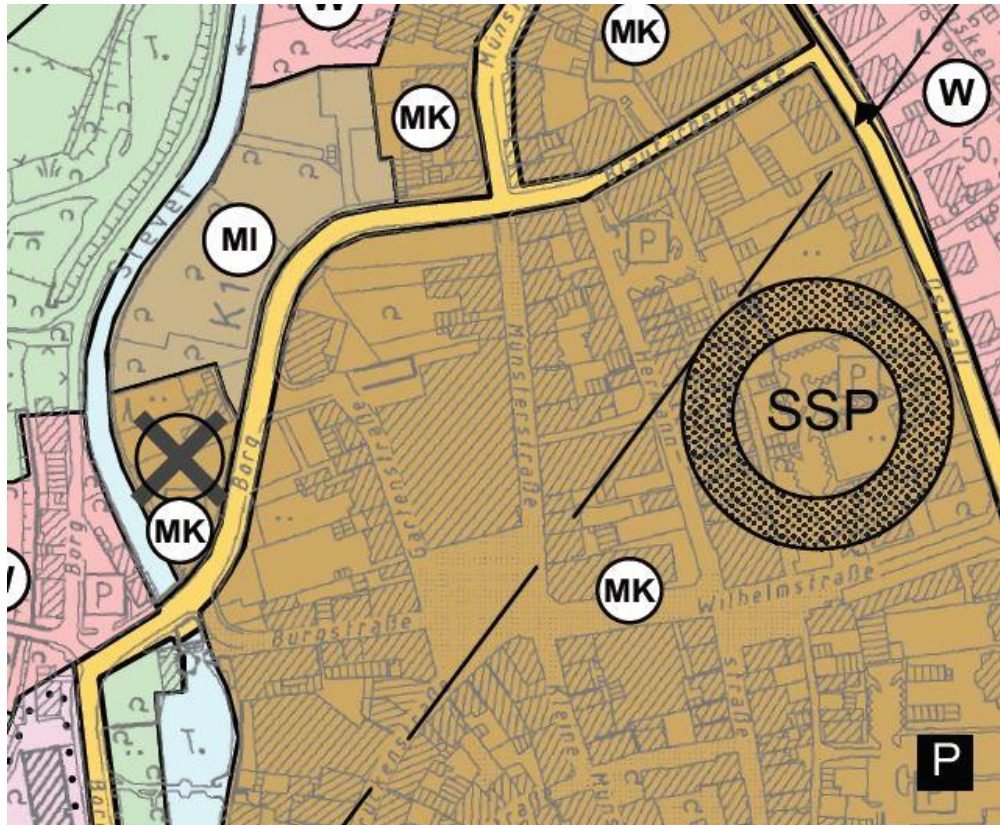
Der Regionalplan Münsterland weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

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 als im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Abbildung 1: Auszug des rechtsgültigen FNP



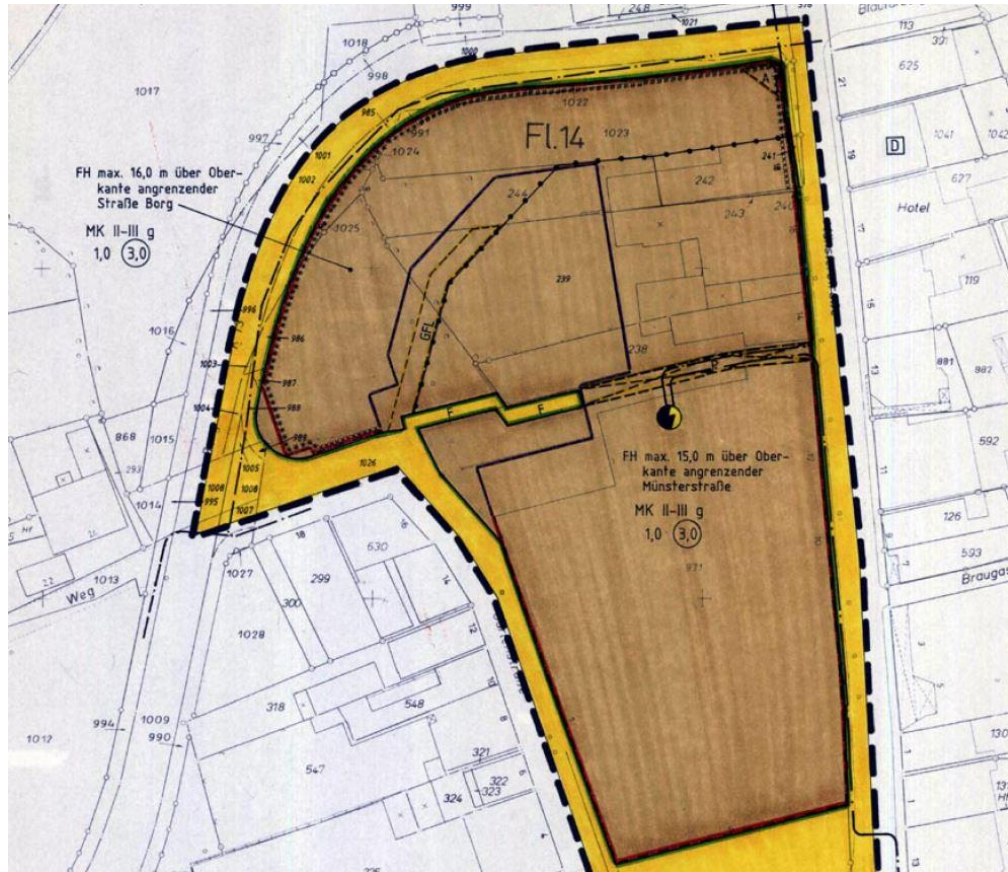
1.4.3 Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan wurde mit Bekanntmachung vom 19.12.1997 rechtskräftig. Anlass der damaligen Planaufstellung war die Neuausweisung der Kreisstraße K 13 n (Borg). Durch die neu errichtete Straße wurden bisher unbebaute Grundstücke oder Teilflächen für eine bauliche Entwicklung erschlossen. Ziel des Ursprungsplanes war die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der neu angebundenen Grundstücke.

Die Änderung erstreckt sich über den gesamten Ursprungsplan. Dieser wird durch die Bebauungspläne „Langbrückenstraße-Ost und – West“, „Hellmann am Markt“, „Gartenstraße“, „Steuerhotel an der Borg“ und „Borg-West II“ gerahmt. Die angrenzenden Bebauungspläne werden durch diese Änderung nicht berührt.

Das Änderungsverfahren steht in keinem zeitlichen oder räumlichen Bezug zu anderweitigen Bauleitverfahren.

Abbildung 2: Auszug des rechtsgültigen Bebauungsplanes



1.5 Planverfahren

Die 1. Änderung dient der Verdichtung von Innenbereichsflächen. Die maximale zu entwickelnde Grundfläche unterschreitet 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

Der Änderung dieses Bebauungsplanes liegt der Gebäudeentwurf zur Bebauung auf der bisherigen Stellplatzanlage (Flurstück 1023, Flur 14, LH-Stadt) vor. Dieser ist Teil einer von Herrn Ellermann aufgeführten Entwicklungsstudie der innerstädtischen Grundstücke zwischen der Borg, Münsterstraße und Gartenstraße. Das Konzept sieht vor, den Straßenraum zur Borg in Form einer Blockrandbebauung zu fassen. Von der Stadtlandschaft im Westen kommend, bildet der Vorhabensbereich den Auftakt zur Altstadt. Durch die Straßenführung der Borg, die im Bereich des Steverhotels eine Kurve ausbildet, wird die aufgeworfene Fußgängerachse zwischen Stadtlandschaft und Innenstadt unterbrochen. Der Weg zum Stadtkern – dem Marktplatz – bleibt undefiniert. Stattdessen treten die Brandwände der Objekte Münsterstraße 18 und Borg 11, aufgrund fehlender hochbaulicher Weiterführung, in Erscheinung.

Um die Verbindung zwischen Park und Stadt zu stärken und die Wegführung in die Altstadt aufzuführen, soll eine Querung im Kurvenbereich der Borg eingerichtet werden. Entlang der neuen, baulichen Fassung werden die Fußgänger*innen über die Münsterstraße in die Altstadt geführt. Als Eingang in die Altstadt bildet das neue 4-geschossige Eckgebäude an der Borg / Münsterstraße einen Blickpunkt und Magneten. Das geplante Eckgebäude schließt an den Brandgiebel des Objektes Münsterstraße 18 an und wirkt als Pendant zum gegenüberliegenden Objekt Münsterstraße 25 – dem sogenannten Kubus. Ausgehend des erhöhten Eckgebäudes stuft sich die westliche Bebauung ab. Auch die Brandwand zum Objekt Borg 11 soll durch eine abstufende Gebäudeentwicklung aufgegriffen werden.

Um die gebildete Achse aus der Stadtlandschaft aufzugreifen und den Blick in den Innenhof zu öffnen, bilden die traufständig geplanten Gebäude zur Borg eine Lücke auf Höhe der neuen Querung. Die Öffnung des Blockes ermöglicht zudem die verkehrliche Zugänglichkeit des Innenhofes. Eine reine Erschließung über die südlich angrenzende Gartenstraße ist aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

Durch die geplante bauliche Gliederung kann der südliche Fußweg entlang der Borg zwischen der neuen Querung und der Münsterstraße um ca. 0,5 m verbreitert werden. Auch dies stärkt die Qualität der Verbindung zwischen Park und Stadt.

Die Entwicklungsperspektive zeigt auch eine potenzielle Nachverdichtung des Innenhofes auf. In Abstimmung mit den betroffenen Anliegern ist eine derartige Entwicklung jedoch noch nicht absehbar, sodass diese nicht Inhalt dieses Änderungsverfahrens ist. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wären in einem späteren, möglichen Verfahren zu erörtern.

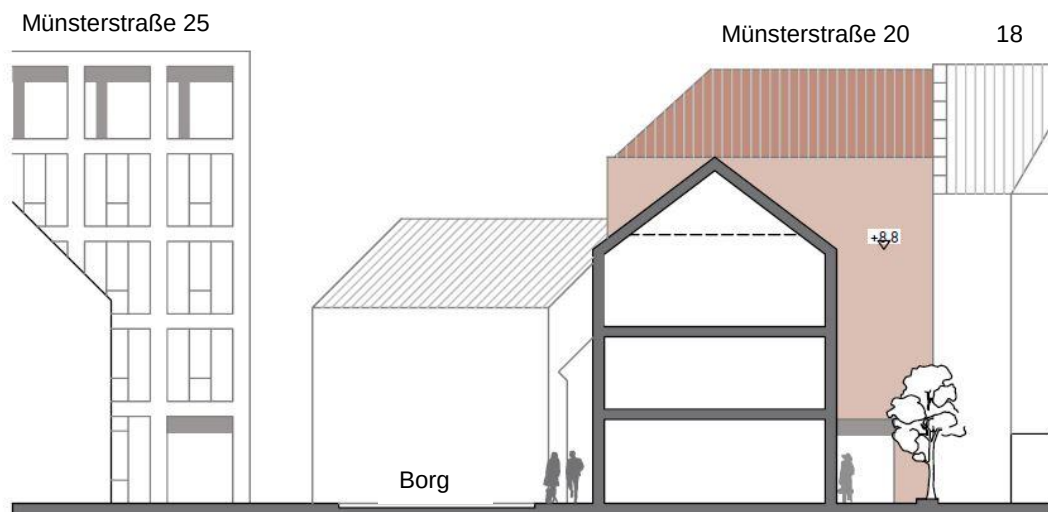
Abbildung 3: Lageplan zur Entwicklungsstudie von Herrn Ellermann vom 31.08.2020



Abbildung 4: Blickachse ausgehend der Stadtlandschaft (Herr Ellermann vom 31.08.2020)



Abbildung 5: Nord-Süd-Schnitt zum Gebäudeentwurf auf der bisherigen Stellplatzanlage (Herr Ellermann vom 31.08.2020)



3. Erläuterungen zu den Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Nutzung als Kerngebiet (MK) wird hinsichtlich der bestehenden innerstädtischen Lage aufrechterhalten. Zur Belebung des öffentlichen Raumes sind in den Erdgeschosszonen ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen zulässig. Um dem Bedarf nach Wohnraum in zentraler Lage zu bedienen, werden die Obergeschosse für sonstige Wohnnutzung allgemein freigegeben.

Zum Erhalt des Charmes der Innenstadt, werden die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Kerngebiet zulässigen Nutzung von Vergnügungstätten weiterhin ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme des Eckgrundstückes Borg / Münsterstraße, auf welchem ein 4-geschossiges Gebäude errichtet werden soll, bleiben die Ursprungsfestsetzungen zur Geschossigkeit beibehalten.

Trotz Erhöhung der Geschossigkeit im Nordosten des Plangebietes, bleiben die ausgewiesenen maximalen Firsthöhen der Gebäude mit 15 m bzw. 16 m bestehen. Zur Wahrung der rechtlichen Anforderungen an den Bebauungsplan wird die Angabe der Höhe im gesamten Geltungsbereich in Metern auf Normalhöhennull (NHN) angepasst. Als Vergleichswert zu den möglichen Gebäudehöhen gemessen von der Straßenoberfläche werden die bestehenden Kanaldeckelhöhen in den Straßenzügen mit in den Plan aufgenommen.

Im Kerngebiet mit der Ausweisung von 4 Vollgeschossen wird folgend die Geschossflächenzahl ebenfalls auf 4,0 angepasst. Für das übrige Plangebiet bleiben die Geschossflächenzahl von 3,0 und der Versiegelungsgrad mit einer GRZ von 1,0 bestehen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche bleibt im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches bestehen. Die Bestandsgebäude und die geplante bauliche Entwicklung entsprechen der mit Aufstellung des Ursprungsplanes beabsichtigten Struktur.

Änderungen des Bebauungskonzeptes finden ausschließlich auf den Grundstücksflächen entlang der Borg statt. Im Sinne des städtebaulichen Konzeptes wird das Baufeld im Bereich der Kurvenführung der Kreisstraße unterbrochen und eine Öffnung zum Innenhof ausgebildet.

Die Entwicklungsstudie von Herrn Ellermann zeigt deutlich auf, dass eine strikte Linienführung der Gebäude entlang des Kurvenverlaufes der Borg ein unerwünschtes, abschirmendes Stadtbild in diesem Bereich erzeugt. Eine aufgelockerte, abstufige Bebauung strukturiert den Stadtraum wesentlich besser. Von der bestehenden Baulinie im Kurvenbereich wird daher mit Änderung dieses Planes abgesehen und stattdessen eine Baugrenze festgesetzt.

3.4 Bauweise

Die geschlossene Bauweise zum Markt sowie zur Garten- und Münsterstraße bleibt aufrechterhalten.

Da entlang der Borg sowohl eine geschlossene Bauweise, im Anschluss an den Gebäudebestand, als auch eine Öffnung zum Straßenraum gewünscht ist, wird auf die Vorgabe zur Bauweise verzichtet.

3.5 Flächen für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Der ruhende Verkehr ist möglichst auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Vor dem Hintergrund der hochbaulichen Fassung zum Straßenraum kann dies vorwiegend auf den rückwärtigen Innenhofflächen geschehen. Garagen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der Gebäudeentwurf innerhalb des nördlichen Baufeldes sieht die Anlage einer Tiefgarage vor. Diese bildet einen Teil der Hauptanlage und wäre so nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die unterirdische Tiefgarage soll bis an die südliche Grundstücksgrenze herangeführt werden. Die hochbauliche Entwicklung wird durch die Baugrenzen im Abstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze gefasst. Für die Anlage der Tiefgarage erfolgt daher eine explizite Ausweisung im Plan.

3.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; Weg-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Ursprungsplan weist die gesamten Straßenverkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen aus. Der Flächenanteil der bereits als Fußweg gekennzeichnet war, wird entsprechend als Verkehrsfläche mit besondere Zweckbestimmung „Fußweg“ ausgewiesen. Die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen erfüllen weiterhin eine Erschließungsfunktion.

Der im Ursprungsplan ausgewiesene Fußweg wird heute teils von einer Rampenanlage zur Tiefgarage überlagert. Die vorgesehene Wegeführung wird daher unterbrochen. Die Änderung des Bebauungsplanes greift die heutige Bestandssituation auf und korrigiert die Planausweisungen.

Ebenfalls wird in diesem Bereich ein Leitungsrecht nachrichtlich eingetragen, damit die Erreichbarkeit des Versorgers beziehungsweise die bestehenden 10 kV Leitungen zur Stromumspannstelle auf dem Flurstück 931 (Flur 14, LH-Stadt) gesichert sind.

Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgehend von der Gartenstraße in den nördlich angrenzenden Innenhof wird im Änderungsbereich übernommen.

3.7 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Die bestehenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich übernommen.

3.8 Gestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 89 Bauordnung NRW 2018 werden weitestgehend übernommen. In Ergänzung werden die Ausnahmeregelungen für Dachgauben und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Zwerchhäuser) für abweichende Dachformen und Dachneigungen mit aufgenommen. Da sich diese Bauteile dem Hauptdach unterordnen, ist keine signifikante Beeinträchtigung des Stadtbildes durch die abweichende Ausführung zu erwarten.

Zur Fassung der Borg wird mit Änderung des Bebauungsplanes die Ausrichtung des Hauptfirstes in den nördlichen /nordwestlichen Baufeldern mit festgesetzt. Die gewünschte traufständige Stellung der Gebäude zur Kreisstraße wird dadurch gesichert.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet wird weiterhin über die Straße Borg, Münsterstraße, Gartenstraße und durch den Markt erschlossen.

Die Gartenstraße, Münsterstraße und der Markt sind als Fußgängerzone mit folglich eingeschränkter Zugänglichkeit ordnungsrechtlich ausgewiesen.

5. Ver- und Entsorgung

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

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

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen 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.

Die planungsrelevanten Arten wurden über den Leitfaden „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdung, Maßnahmen“ aus dem Daten- und Informationsangebot des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ermittelt.

Für das Messtischblatt „4210 Lüdinghausen, Quadrant 2“ und den von der Baumaßnahme direkt betroffenen Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche und Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ sind die im Anhang aufgeführten Arten als planungsrelevant zu berücksichtigen.

Gemäß dem Fachinformationssystem „streng geschützte Arten“ des LANUV (2019) ist für das Messtischblatt 4210 Lüdinghausen Quadrant 2 das Vorkommen folgender Arten in den betroffenen Lebensräumen bekannt:

Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	U-
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
Abendsegler	Art vorhanden	G
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Braunes Langohr	Art vorhanden	G
Braunes Langohr	Art vorhanden	G
Habicht	sicher brütend	G-
Sperber	sicher brütend	G
Eisvogel	sicher brütend	G
Baumpieper	sicher brütend	U
Graureiher	sicher brütend	G
Waldohreule	sicher brütend	U
Steinkauz	sicher brütend	G-
Mäusebussard	sicher brütend	G
Bluthänfling	sicher brütend	unbek.
Kuckuck	sicher brütend	U-
Mehlschwalbe	sicher brütend	U
Kleinspecht	sicher brütend	U
Schwarzspecht	sicher brütend	G
Turmfalke	sicher brütend	G
Rauchschwalbe	sicher brütend	U
Feldschwirl	sicher brütend	U
Nachtigall	sicher brütend	G

Feldsperling	sicher brütend	U
Rebhuhn	sicher brütend	S
Wespenbussard	sicher brütend	U
Gartenrotschwanz	sicher brütend	U
Waldschnepfe	sicher brütend	G
Girlitz	sicher brütend	unbek.
Turteltaube	sicher brütend	S
Waldkauz	sicher brütend	G
Star	sicher brütend	unbek.
Schleiereule	sicher brütend	G

Legende: G = Günstig G - = Günstig mit neg. Tendenz
 U = Unzureichend U +/- = Unzureichend mit pos. /neg. Tendenz

Im November 2020 wurde eine Bestandserfassung zur Aufnahme der potenziell vorkommenden Arten durchgeführt. Das vollumfängliche Gutachten liegt diesem Änderungsentwurf bei.

Das Vorhandensein der Mehrzahl der v. g. Arten kann aufgrund der zentralen Lage im Siedlungskern ausgeschlossen werden, für die restlichen Arten wie z. B. dem kleinen Abendsegler, der Zwergfledermaus, dem Feldsperling oder der Mehlschwalbe sind keine Vorkommen bekannt. Kurze Begehungen waren ebenfalls negativ.

Aufgrund der geplanten kleinräumigen Veränderung, ca. 900 qm, ist nicht davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten beeinträchtigt werden oder Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

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 Bauflächen entlang Kreisstraße K 13 n (Borg) sind dem auf dieser Straße verursachten Verkehrslärm ausgesetzt. Die festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen, die auf Grundlage des im Ursprungsplan durchgeführten Schallgutachtens getroffen wurden, werden für den Änderungsbereich übernommen. Die potenziell überbaubare Grundstücksfläche wird durch die 1. Änderung reduziert und der bestehende Abstand zur Straßenverkehrsfläche bleibt erhalten, sodass keine geänderten Schutzansprüche gegenüber dem Verkehrslärm 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 Nutzungen Altlasten im Plangebiet vorhanden sein könnten.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche. Hinweise auf konkrete Gefahrenpunkte bestehen jedoch nicht. Im Rahmen konkreter Baumaßnahmen ist eine Luftbildauswertung über das Ordnungsamt der Stadt Lüdinghausen beim Kampfmittelräumdienst Westfalen Lippe der Bezirksregierung Arnsberg anzufordern.

Eine Kampfmittelbelastung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb Vorsicht bei jeglichen Bodeneingriffen zu wahren ist. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

7.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Belange des Denkmalschutzes sind durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

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

Die Änderung dieses Bebauungsplanes bereitet die Überbauung der Grundstücke entlang der Borg vor. Der erste Bauabschnitt auf der bisher als Stellplatzanlage genutzten Fläche, kann ohne Maßnahmen der Bodenordnung vom Grundstückseigentümer durchgeführt werden.

Für den 2. Bauabschnitt im Anschluss des Objektes „Borg 11“ sind hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse sowie der Grundstückszuschnitte Neuordnungen der Flurstücke notwendig. Die Grundstücksumlegung ist auf privatrechtlicher Ebene vorgesehen.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich ca. 10.017 m² = 100 %

davon:

Kerngebietsfläche ca. 6.745 m² = 67,3 %

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 3.233 m² = 32,3 %

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Fußweg ca. 39 m² = 0,4 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im November 2020

STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

Janine Schmidt
Leitung Sachgebiet Planung