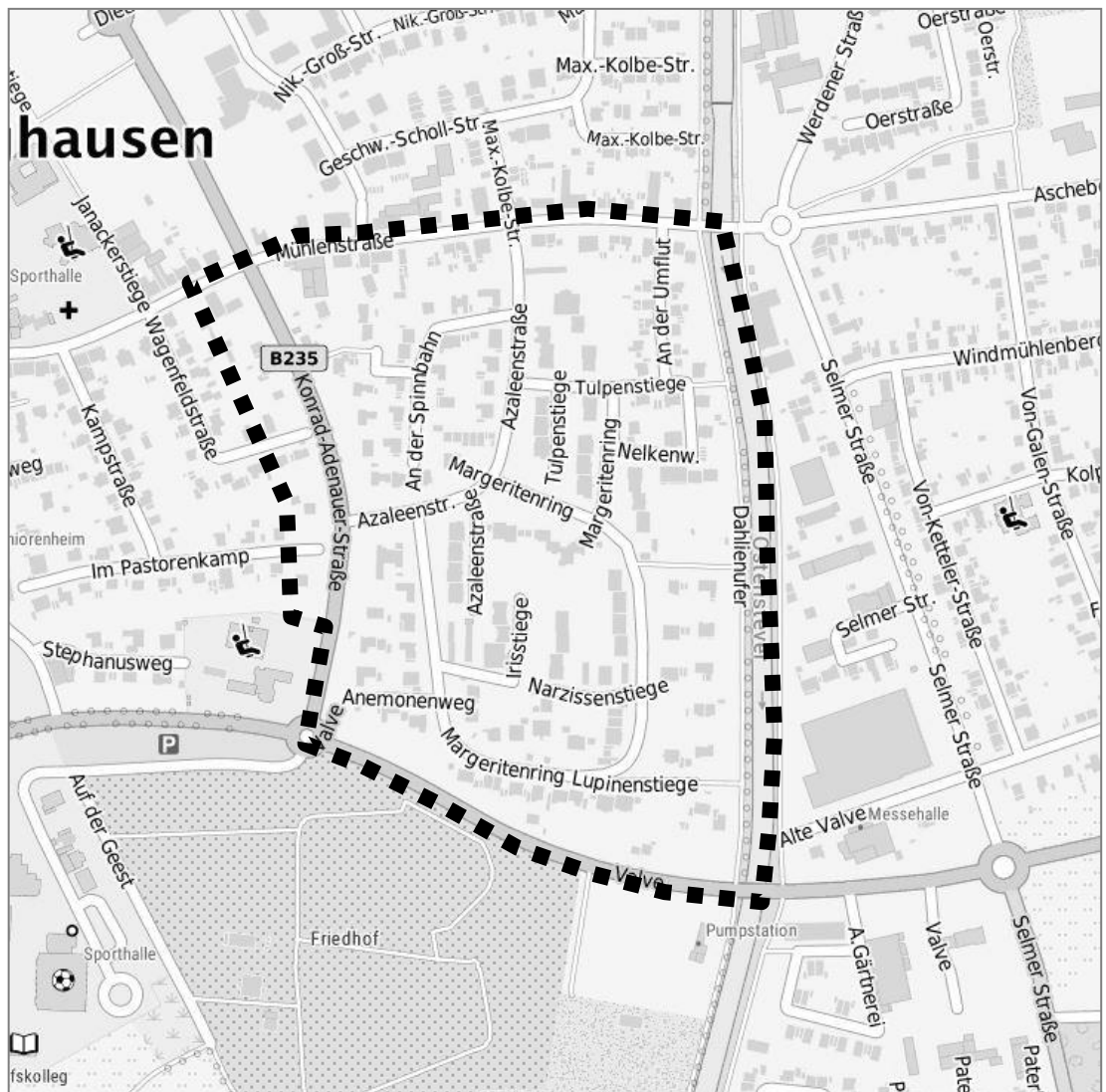


Begründungsentwurf zur 21. Änderung des Bebauungsplanes „Pastorenkamp-Ost“

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



Stadt Lüdinghausen

Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 01.09.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben.....	1
1.1 Anlass und Planungsziel.....	1
1.2 Lage des Geltungsbereiches	2
1.3 Bestandssituation und städtebauliche Konzeption	2
1.4 Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht.....	2
1.4.1 Regionalplan.....	2
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	3
1.5 Planverfahren	3
2. Erläuterungen zu den Festsetzungen	4
2.1 Art der baulichen Nutzung / Öffentliche Grünfläche	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Gemeinschaftsgaragen.....	5
2.5 Gestalterische Festsetzungen.....	5
3. Verkehrliche Erschließung.....	6
4. Ver- und Entsorgung.....	6
5. Umweltbelange	6
5.1 Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz	6
5.2 Wasserwirtschaftliche Belange	7
5.3 Forstwirtschaftliche Belange	7
5.4 Orts- und Landschaftsbild	7
5.5 Klima und Luft.....	7
5.6 Immissionsschutz	7
6. Sonstige Belange und nachrichtliche Übernahmen.....	8
6.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen.....	8
7.2 Denkmalschutz	8
7.3 Bergbau.....	8
7.4 Bodenordnung	8
8. Flächenbilanz	9

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan "Pastorenkamp-Ost" ist seit 1967 rechtskräftig und regelt die Zulässigkeit des Wohngebietes Pastorenkamp. Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan, aufgrund individuellen Bebauungswünsche oder Neuplanungen, 20mal in Teilbereichen geändert. Dabei wurden die Rechtsgrundlagen (Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung) zum jeweiligen Änderungszeitraum zu Grunde gelegt.

So sind zur Bestimmung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben unterschiedliche Rechtsgrundlagen im Wohngebiet heranzuziehen. Neben dem resultierenden hohen Verwaltungsaufwand kommt es so zu ungleichen Genehmigungsanforderungen und -ansprüchen sowie Unverständnis bei den Bauherrschaften.

Insbesondere ist der Umstand zu nennen, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche in den Baunutzungsverordnungen von 1962, 1968 und 1977 neben den Flächen der Vollgeschosse auch Aufenthaltsräume und deren Flure und Treppenzugänge in anderen Geschossen (Dach- oder Staffelgeschoss) mit einzurechnen sind. Dies führt in Teilbereichen dazu, dass kein weiterer Wohnraum in den Dachgeschossen – die keine Vollgeschosse sind – geschaffen werden kann. Die zulässige Geschossflächenzahl würde aufgrund der damaligen Berechnung häufig überschritten werden.

Mit der aktuellen Baunutzungsverordnung von 2017 wäre die Geschossfläche rein auf die Vollgeschosse abzustellen. Durch die Anpassung der Rechtsgrundlage kann daher potenziell mehr Wohnraum in den Dachgeschossflächen generiert werden.

Mit Anpassung des Bebauungsplanes werden die bisherigen Änderungen übernommen und in einem Planwerk zusammengefasst. Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften werden hinsichtlich bisher getroffener Befreiungen oder Abweichungen korrigiert. Im Sinne der Bestimmtheit der Planung werden die festgesetzten Baufelder bemaßt und teilweise dem Gebäudebestand mit entsprechenden Entwicklungsraum angepasst.

Am östlichen Rand des Plangebietes setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünfläche abgestuft zwischen Wohngebietsfläche und Ostenstever fest. Aufgrund der versetzten Flächenausweisung werden die Grünflächen teilweise privat genutzt und gepflegt. Die Situation in der Örtlichkeit wird daher planungsrechtlich korrigiert, indem geringfügig öffentliche Grünflächen in reine Wohngebietsflächen geändert werden.

1.2 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 21. Änderung ist gleich dem Ursprungsplan „Pastorenkamp-Ost“. Der Geltungsbereich wird wie folgend begrenzt:

- Im Norden durch die Mühlenstraße
- Im Osten durch die Ostenstever
- Im Süden durch die Bundestraße 58 Valve
- im Westen durch die Wohngrundstücke Mühlenstraße 59 (Flurstück 165, Flur 1, Gemarkung LH-Stadt) Wagenfeldstraße 2,4 8 und 13 (Flurstücke 167,170, 172 und 273, Flur 1, Gemarkung LH-Stadt), Im Pastorenkamp 12 und 19 (Flurstücke 178 und 139, Flur 1, Gemarkung LH-Stadt) und der Gemeinbedarfsfläche des Stephanus Kindergartens am Stephanusweg 7 (Flurstück 1003, Flur 1, Gemarkung LH-Stadt)

1.3 Bestandssituation und städtebauliche Konzeption

Der „Pastorenkamp-Ost“ stellt sich als bestehendes Wohngebiet aus den 70er Jahren dar. Die mit Planaufstellung ausgewiesenen Grundstücksflächen und Baufelder sind heute in Gänze entwickelt. Nach etwa 50-jähriger Bestandszeit der Gebäude stehen diese teilweise vor notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das Wohngebiet wird von drei Seiten durch hochfrequentierte, innerstädtische Straßen eingefasst. Zur südlichen Valve und westlichen Konrad-Adenauer-Straße rücken die Wohngebäude daher zurück und orientieren sich zur Gebietsmitte. Entlang der Mühlenstraße fassen die Baukörper den Straßenraum der Mühlenstraße und orientieren sich zu diesem. Die Erschließung erfolgt von Norden. Die Ausrichtung zur Stadtstraße spiegelt sich auch in der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wieder. Im übrigen Plangebiet herrscht eine ruhigere, reine Wohngebietsnutzung.

Die städtebauliche Dichte nimmt von der Quartiermitte zu den Randbereichen hin ab. Im Zentrum befinden sich so Geschosswohnungsbauten mit bis zu 4 Vollgeschossen, die von Einfamilienhausgebäude in teilweise nur eingeschossiger Bauweise umgeben werden. Ausnahme bildet auch hier die nördlichste Baureihe zur Mühlenstraße. Der östlich angrenzende Naturraum der Ostenstever wird über öffentliche Grünflächen stufenweise in das Wohngebiet integriert.

1.4 Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

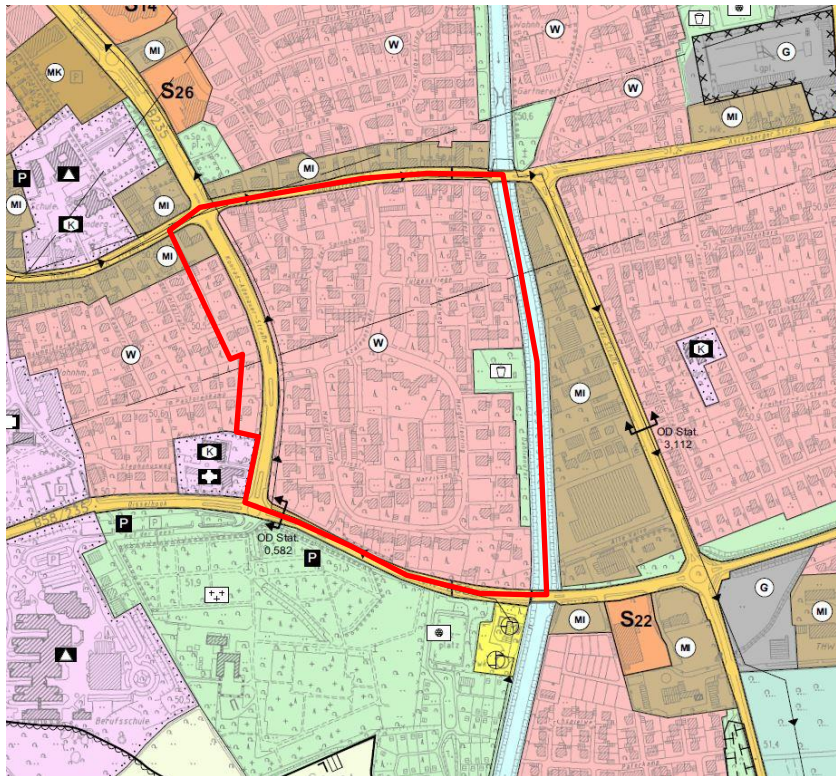
Der Regionalplan Münsterland weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich überwiegend als Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus finden sich die Ausweisungen der örtlichen Hauptverkehrswege und die Grünflächen zur Ostenstever.

Die Änderung des Bebauungsplanes geht mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes konform.

Abbildung 1: Auszug des rechtsgültigen FNP



1.5 Planverfahren

Die 21. Änderung dient der Vereinheitlichung des Planungsstandes des Gesamtplanes „Pastorenkamp-Ost“. Gleichzeitig werden die getroffenen Regelungen auf den heutigen Bestand angepasst und durch Überführung auf die aktuelle Gesetzeslage eine Nachverdichtung teilweise ermöglicht. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie das zugrundeliegende städtebauliche Konzept des Wohngebietes bleiben aufrechterhalten. Die Grundzüge der Ursprungsplanung und deren Änderungen werden durch die 21. Änderung nicht berührt.

Es liegen somit die Voraussetzungen vor, um das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
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. Erläuterungen zu den Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung / Öffentliche Grünfläche

Das Plangebiet ist überwiegend als reines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht der vorherrschenden Wohnnutzung. Zur Mühlenstraße etablieren sich auch anderweitige Nutzungen, wie Kleingewerbe oder Praxen, weshalb die Gebietsform des allgemeinen Wohngebietes gewählt wurde. Dieses Nutzungskonzept wird aufrechterhalten.

Zwischen der östlichen Wohngebietsnutzung und dem Dahlienufer an der Ostenstever verlaufen öffentliche Grünflächen, die sich stufenweise zur Gebietsmitte aufweiten. Im Sinne des grünpflegerischen Aufwandes und einer einheitlichen Abstufung der Grünflächen sind im Laufe der Jahre Teilflächen in den Privateigentum übergegangen. Entsprechend der Eigentumsverhältnisse werden zwei Teilflächen der öffentlichen Grünfläche in reine Wohngebietsflächen geändert. Die zulässige überbaubare Grundfläche wird hierdurch nicht erweitert. Das auffächernde Konzept des grünen Uferbereiches bleibt mit der Änderung erhalten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überführung auf die aktuelle Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung führt dazu, dass potenzieller Wohnraum im Dachgeschoss, die keine Vollgeschosse sind, nicht zwingend auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind. Mit Einhaltung der geltenden Geschossflächenzahl und zulässigen Geschosse kann so weitere Wohnfläche geschaffen werden. Die Nachverdichtung des Innenbereiches ist vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ein anzustrebendes Ziel der Stadtentwicklung.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird im Plangebiet nicht durch die Angabe der maximalen Höhen, sondern ausschließlich durch die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Die Überführung des Planes auf die aktuelle Landesbauordnung von 2018 würden zu einer erheblichen Abweichung in der Entwicklung der Traufhöhen führen, da Staffelgeschosse nicht mehr wie bisher üblich von den Außenwänden des darunterliegenden (Voll-)geschosses zurückspringen müssten. Die aufgehenden Wandflächen würden dadurch potenziell höher, was zu geänderten Wahrnehmungen im Straßenraum führen würde. Dies kann zu einer grundlegenden Abweichung

zum Plankonzept führen. Aus diesen Gründen wird der Geltungsbereich auf die Rechtsgrundlage der letztmaligen Änderung von 2016 überführt. Die sonstigen dynamischen Regelungen aus der Landesbauordnung (z.B. Brandschutz und Barrierefreiheit) gehen generell auf den aktuellen Gesetzesstand über.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Dem Ursprungsplan lag ein städtebauliches Konzept zur Errichtung der einzelnen Gebäude vor. Hieraus resultierte das Grundgerüst der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Stellung der Gebäude wurde teilweise über Baulinien fixiert. Gleichzeitig wurden Ausklingungen und Ausbuchten der ansonsten geradlinig verlaufenden Baufelder vorgenommen. Die damals geplante Bebauung wurde mittlerweile vollständig umgesetzt. Die geringfügigen Abweichungen zwischen Planstand und Gebäudebestand werden mit der 21. Änderung korrigiert. Die festgesetzten Baufelder werden bemaßt und auf ein gerades Maß gebracht.

Insbesondere entlang der Straße „An der Umflut“ wird das Baufeld in einer Flucht zur Erschließungsstraße ausgewiesen und eine durchgehende Vorgartenzone erzeugt. Die Tiefen der Baufelder resultieren aus den prägenden Bestandswohngebäuden. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz und erhalten gleichzeitig Entwicklungsspielraum.

Die Grundzüge und das Konzept der Planung bleiben aufgrund der geringfügigen Anpassung der Baufelder bestehen.

2.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Gemeinschaftsgaragen

Die zuvor als Wohngebietsflächen ausgewiesen Garagenhöfe werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung und dem heutigen Bestand als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Gemeinschaftsgaragen dargestellt. Die Festsetzung einer eingeschossigen, geschlossenen Bauweise führt zu missverständlichen Annahmen der gewollten Nutzung. Die Gemeinschaftsgaragen dienen den nördlich angrenzenden Mehrfamilienhäusern und werden ausschließlich für diese genutzt.

2.5 Gestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften werden weitestgehend aus der Ursprungsplanung übernommen. Das Gebiet wird durch die typisch münsterländische rote Klinkerfassade geprägt, weshalb hieran weiter festgehalten wird. Um den individuellen Bauwünschen gerecht werden zu können und bisherige getroffene Abweichungen zu zulässigen Materialität und Dachformen aufzugreifen, werden Ausnahmeregelungen mit in die Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

Um die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenzonen mit Grünelementen insbesondere auch mit kleineren Bäumen, die als Schattenspende und Wasserspeicher dienen können, zu fördern, wird die Höhenbegrenzung für die Vorgärten von 0,75 m auf Einfriedungen und Heckenbepflanzungen begrenzt. Die Einsehbarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche und Verkehrssicherheit bleibt hierdurch gewährleistet.

3. Verkehrliche Erschließung

Die Baugebiete ist an das örtliche und überörtliche Erschließungsnetz über die Konrad-Adenauer-Straße und die Mühlenstraße angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wohnstraßen An der Spinnbahn, Hanfstiege, Azaleenstraße, Tulpenstiege, An der Umflut, Nelkenweg, Narzissenstiege, Irisstiege, Anemonenweg, Lupinenstiege und Margaritenring sowie über einzelne Privatflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

4. 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 gesichert.

5. Umweltbelange

5.1 Eingriffsregelung, Biotop- und Artenschutz

Die 21. Änderung des Bebauungsplanes dient der Überführung auf die aktuelle Rechtsgrundlage. Die Anpassung einzelner Festsetzungen auf den heutigen Eigentums- und Nutzungsbestand begründet keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft.

In diesem Zusammenhang sind keine Beeinträchtigungen des Belanges Biotop- und Artenschutz oder Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz an planungsrelevanten Arten zu erwarten

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

5.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt. Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die 21. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

5.3 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

5.4 Orts- und Landschaftsbild

Durch die Übernahme der geltenden und ortsüblichen gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestalt bleibt das harmonische Ortsbild erhalten. Die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Geschossigkeit bestimmt. Diese wird durch das hiesige Verfahren nicht geändert bzw. auf den gegebenen Bestand angepasst. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist daher nicht zu erwarten.

Die Belange des Landschaftsbildes werden durch die Änderung nicht berührt.

5.5 Klima und Luft

Die Ostenstever dient als Kalt- und Frischluftschneise, die den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten als Luftaustausch dient. Zum Erhalt dieser wichtigen Ausgleichs- und Filterfunktion wird an der Ausweitung öffentlicher und privater Grünflächen vom Uferbereich zum Wohnquartier festgehalten.

Die Änderung begünstigt die Innenentwicklung, durch den potenziellen erweiternden Ausbau der Dachgeschosse. Wohnraum kann so geschaffen werden, ohne zusätzliche Flächen zu beanspruchen.

Die Änderung wirkt sich demnach positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus.

5.6 Immissionsschutz

Die Wohngrundstücke sind insbesondere zu den südlichen und westlichen Bundesstraßen erhöhtem Verkehrslärm ausgesetzt. Die Ausweisung der Baufelder wird zu den Lärmquellen nicht verschoben, dass keine Änderung der bestehenden Situation stattfindet. Zwar ist anzunehmen, dass die Frequenzen auf den Bundesstraßen mit Aufstellung des Ursprungsplanes gestiegen sind, gleichzeitig kann durch die höheren bautechnischen Anforderungen an die Gebäudeausführung (z. B. durch Wärmedämmung und Isolierung) auch ein besserer Lärmschutz der Bewohner*innen angenommen werden. Da keine Konflikte oder störende Beeinträchtigungen des Wohnbestandes durch die angrenzenden Verkehrsflächen bekannt sind, wird keine Veranlassung zur Überprüfung der Immissionssituation gesehen.

Die schalltechnischen Festsetzungen aus der 20. Änderung des Bebauungsplanes, die eine Neuausweisung überbaubarer Grundstücksflächen zum Ziel hatte, werden übernommen und dienen als Einschätzung der vorherrschenden Immissionslage. Demnach ist eine verträgliche Wohnnutzung gegeben.

6. Sonstige Belange und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

Der Geltungsbereich der 21. Änderung befindet sich außerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Dennoch kann eine Kampfmittelbelastung 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

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

8. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche Änderungsbereich</u>	<u>ca. 187.334 m² = 100 %</u>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 12.990 m ² = 7,0 %
Reines Wohngebiet	ca. 113.791 m ² = 60,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 41.784 m ² = 22,3 %
<i>davon Straßenbegleitgrün</i>	ca. 72 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
- Gemeinschaftsgarage	ca. 1.798 m ² = 0,95 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 10.043 m ² = 5,4 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 6.834 m ² = 3,6 %
Fläche für Versorgungsanlage	
- Elektrizität	ca. 94 m ² = 0,05 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im September 2021

STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

Janine Schmidt
Leitung Sachgebiet Planung