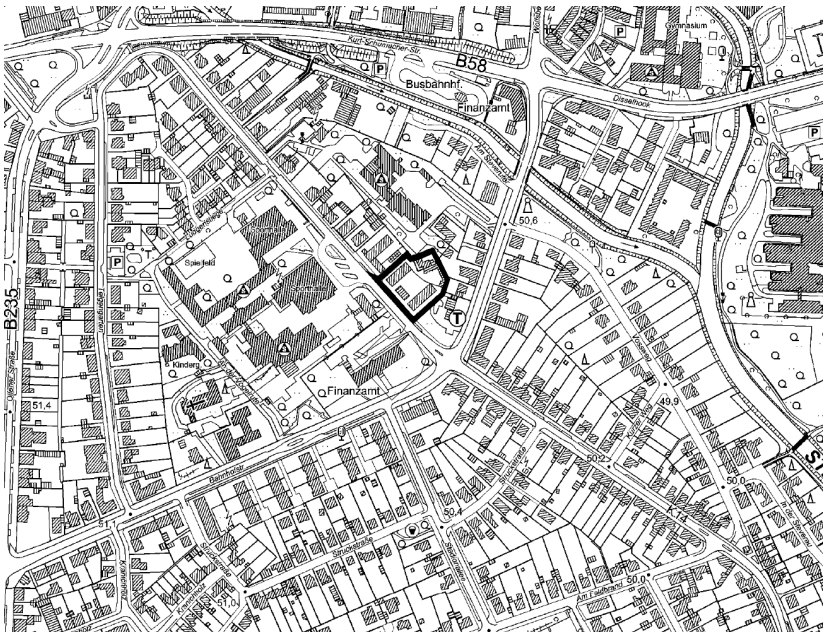
Bebauungsplan „Paul-Gerhardt-Schule“ - 4. Änderung

Begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Lüdinghausen



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Aufstellungsverfahren	3
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**5**
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.3	Überbaubare Flächen und Bauweise	5
3	**Erschließung**	**6**
4	**Belange der Umwelt und des Artenschutzes**	**6**
4.1	Eingriffsregelung	6
4.2	Biotop- und Artenschutz	6
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	9
4.4	Forstliche Belange	10
4.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10
5	**Sonstige Belange**	**10**
5.1	Ver- und Entsorgung	10
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10
5.3	Immissionsschutz	10
5.4	Denkmalschutz	10
6	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	11
7	Flächenbilanz	11

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am 23.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Paul-Gerhardt-Schule" zu ändern. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich, welcher zwischen der „Tüllinghofer Straße" im Süden und der „Wolfsberger Straße" im Osten liegt. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 73, 299, 303, 373, 598, 626, 627 sowie teilweise 392 der Flur 3 in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt. Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planänderung ist das Interesse eines Grundstückseigentümers an einer baulichen Ergänzung eines bestehenden Gebäudes an der Tüllinghofer Straße. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung soll dabei ein bestehendes Mehrfamilienhaus um sechs Wohneinheiten erweitert werden. Somit entspricht das Vorhaben dem städtebaulichen Ziel der Stadt Lüdinghausen einer vorrangigen Innenentwicklung. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die geplante Bebauung der Grundstücke auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts derzeit nicht zulässig.
Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die verträgliche Nachverdichtung des Grundstücks zu schaffen, wird daher die 4. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten des Ortskerns und wird über die unmittelbar südlich angrenzende Tüllinghofer Straße erschlossen. Das Plangebiet selbst ist durch Mehrfamilienhäuser überwiegend baulich geprägt. In Norden des Plangebiets befindet sich zudem ein grenzständig errichtetes Einfamilienhaus. Im Westen schließt weitere Wohnbebauung in dreigeschossiger Bauweise an, im Osten grenzen eine Tankstelle sowie weitere Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Wolfsberger Straße an das Plangebiet. Nördlich grenzt die Paul-Gerhardt-Schule an das Plangebiet.
Der Bereich der geplanten baulichen Erweiterung eines Mehrfamilienhauses wird heute durch Garagen baulich genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die

Anwendung des § 13a BauGB mit dem Ziel der Innenbereichsverdichtung vorliegen und das Bebauungsplanänderungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

– Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,2 ha und der damit zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
– Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
– Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung soll das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung des Umweltberichtes und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.
Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach 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.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland für den Regionalbezirk Münster erfasst den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB).

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen aus dem Jahr 2004 stellt für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule" gemischte Baufläche dar.
Da die Änderung der Art der baulichen Nutzung von „Mischgebiet" in „Urbanes Gebiet" geändert wird, ist der Bebauungsplan somit weiterhin gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Paul-Gerhardt-Schule" trifft für das Änderungsgebiet die Festsetzung als „Mischgebiet".
Die überbaubaren Flächen im Änderungsgebiet sind mit Baugrenzen festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 definiert. Darüber hinaus ist die maximal zulässige Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.
Des Weiteren ist für den Änderungsbereich gegenwärtig eine maximal dreigeschossige Bebauung in einer offenen Bauweise festgesetzt.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Um der tatsächlichen Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebiets Rechnung zu tragen, wird für den Änderungsbereich ein „urbanes Gebiet" gem. § 6a BauNVO festgesetzt.
Um den beschriebenen innenstädtischen Gebietscharakter zu erhalten und negative Folgen auf das städtebauliche Umfeld zu verhindern, werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6a (3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Geschossigkeit**

Die Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bebauung für den südlichen Bereich des Plangebiets bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt. Für die rückwärtigen Teile des Plangebiets wird entsprechend der Bestandsbebauung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

- **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahl für Mischgebiete gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen. Negative Auswirkungen sind dabei nicht zu erwarten, da der Änderungsbereich bereits heute stark baulich geprägt ist.

2.3 Überbaubare Flächen und Bauweise

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche wird entsprechend des zuvor beschrieben Planungsziels angepasst deutlich erweitert. Die Baugrenze verläuft nun mit 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze, um eine größtmögliche Flexibilität in der

Bebauung sicherzustellen. Damit entspricht die vorliegende Planung dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB.
Beibehalten wird auch die bisher schon im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise.
Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 598 verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze, um der Grenzbebauung des Flurstücks 73 Rechnung zu tragen.

3 Erschließung

Der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Stichweg im Westen wird entsprechend der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse überplant. Um die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke weiterhin zu gewährleisten, wird der westlich angrenzende Stichweg mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger belegt. Um keine negativen Auswirkungen auf die Tüllinghofer Straße vorzubereiten, wird entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Einhergehend mit der geplanten baulichen Erweiterung werden die privaten Stellplatzanlagen innerhalb des Grundstücks 598 neu geordnet.

4 Belange der Umwelt und des Artenschutzes

4.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

4.2 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. In vorliegendem Fall werden etwaige, mit Umsetzung der Planung verbundene, artenschutzfachliche Belange nach Aktenlage geprüft (Stufe I). Im Folgenden wird prognostiziert, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortskerns und nordöstlich der Tüllinghofer Straße. Es liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Paul-Gerhardt-Schule", welcher seit 1990 die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich zwischen der Stever (Vischeringscher Mühlenarm), Wolfsberger Straße und Tüllinghofer Straße regelt. Dieser trifft für das Änderungsgebiet die Festsetzung als „Mischgebiet" mit einer Grundflächenzahl von 0,4.
Das Plangebiet wird in der Örtlichkeit maßgeblich zu Wohnzwecken durch zwei Mehrfamilienhäuser mit zugehörigem Innen- und Garagenhof sowie im rückwärtigen Bereich durch ein Einfamilienhaus genutzt. Darüber hinaus liegt an der Tüllinghofer Straße ein gewerblich genutztes Gebäude. Die Grünstrukturen im Plangebiet stellen sich im Wesentlichen als Vielschnittrasen mit einzelnen Sträuchern dar. Im Westen schließt weitere Wohnbebauung an, im Osten grenzen eine Tankstelle sowie weitere Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Wolfsberger Straße an das Plangebiet.

- **Potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS)* des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 4210, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude) potentiell 27 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1). Dazu gehören sechs Säugetierarten und 21 Vogelarten.
Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS)** für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210, Stand: September 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

Art		Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**		**in NRW (ATL)**	**Analyse**		
Säugetiere						
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	U-	+	Na	FoRu!
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	N	G	-		FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	-	Na	FoRu
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)	
Ardea cinerea	Graureiher	B	G	-	Na	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	-	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	S	-	FoRu!, Na	
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!

Das potenziell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft sowie der Nutzungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden können (vgl. Potential-Analyse, Tabelle 1).

In Bezug auf die **Säugetiere** (hier: Breitflügel- und Zwergfledermaus) ist jedoch ein faktisches Vorkommen nicht gänzlich auszuschließen. Die Arten zählen zur Gruppe der „Gebäudefledermäuse" und kommen vorwiegend im Siedlungs- bzw. siedlungsnahen Bereich vor. Dementsprechend können auch einzelne Tiere innerhalb des Plangebietes nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Bedeutende Strukturen, die auf eine besondere Eignung als Lebensraum für Zwerg- oder Breitflügelfledermäuse schließen lassen, liegen nicht vor. Relevante Leitstrukturen sind nicht vorhanden. Eine sporadische Quartiersfunktion während der Sommermonate an den bestehenden Gebäuden ist nicht gänzlich auszuschließen. Durch die Bauweise (Flachdachgaragen, Spalten) bestehen zumindest potentielle Einflugmöglichkeiten. Frostfreie Quartiersmöglichkeiten während der Wintermonate und damit entsprechende Winterquartiere können jedoch ausgeschlossen werden.

Da bei Umsetzung des Planvorhabens Abbrucharbeiten zu erwarten sind, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Gebäudefledermäusen auf der vorliegenden Bebauungsplanebene nicht gänzlich

ausgeschlossen werden. Dabei können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG (Tötungsverbot) jedoch bei Einhaltung einer zeitlichen Vorgabe den Abbruch betreffend vermieden werden (vgl. Kap. Maßnahmen).
Essentielle Nahrungshabitate von Fledermäusen, die unter die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG fallen, sind bei einer Umsetzung des Planvorhabens nicht betroffen.
Planungsrelevante **Vogelarten** sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Vorkommen geschützter europäischer Vogelarten (Gebüschbrüter), die in Nordrhein-Westfalen nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, sind jedoch innerhalb des Plangebietes nicht gänzlich auszuschließen. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG ist daher eine Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

- **Maßnahmen**

Zum Schutz Gebäude-gebundener Fledermausarten ist ein Abbruch der Gebäude innerhalb eines winterkalten Zeitraums (01.12.–28.02.) durchzuführen. Eine Abweichung von dieser Festlegung kann zugelassen werden, wenn durch vorangegangene Kontrollbegehungen nachgewiesen werden kann, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durch die Baumaßnahmen berührt sind. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist eine Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von europäischen Vogelarten (Gebüschbrütern), d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02., eines jeden Jahres durchzuführen.
Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG verbunden sind.

- **NATURA 2000**

Im Umkreis von 6 km um das Plangebiet befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel" und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Sonstige Belange

Sonstige Belange wurden hinsichtlich möglicher Betroffenheit wie folgt geprüft.

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits heute durch die bestehenden Netze gesichert.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung bestehen keine Erkenntnisse über Altlasten oder erhebliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

6 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die Grundstücksvoraussetzungen für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen werden privatrechtlich geregelt.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,3 ha	–	100 %
davon:			
– Urbanes Gebiet	0,3 ha	–	100 %

Bearbeitet für die Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im August 2022

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld