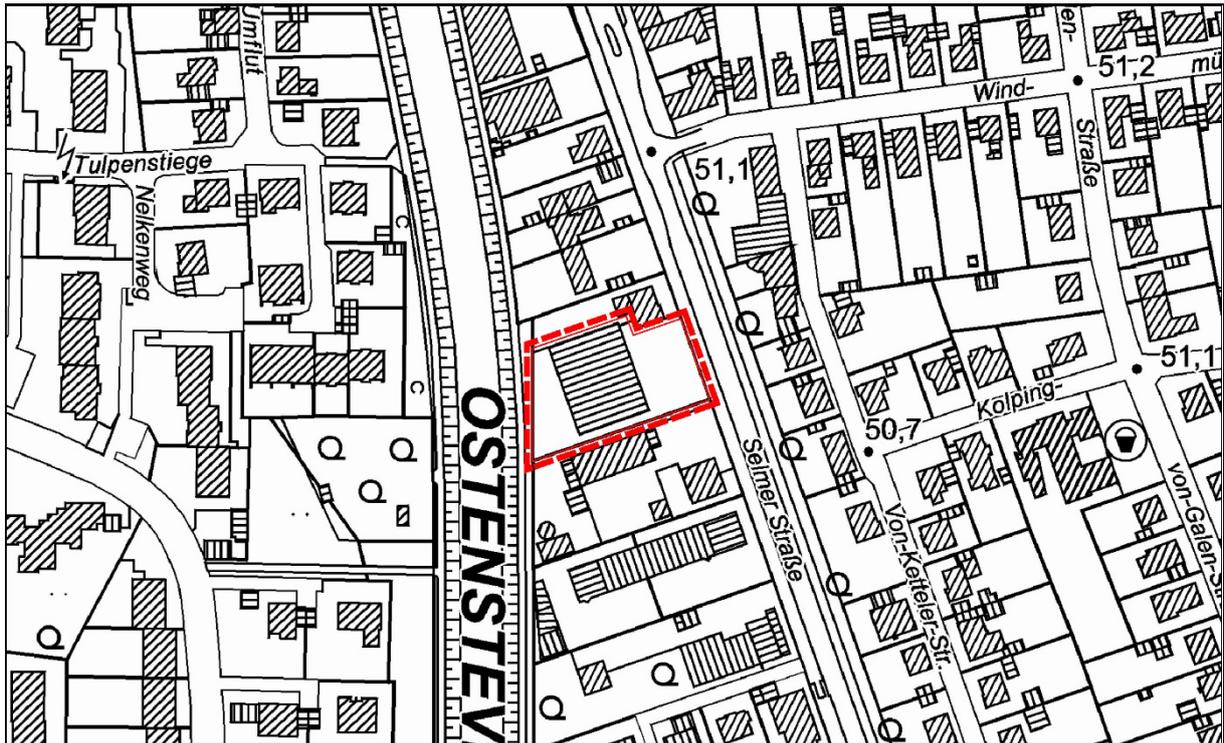




1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Selmer Straße“

Plangebiet: Westlich der Selmer Straße, östlich der Ostenstever



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB

18.01.2024

Verfasser:

Inhaltsverzeichnis

Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Situationsbeschreibung.....	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
6	Festsetzungen / Inhalt der Bebauungsplanänderung	3
7	Auswirkungen der Planung	4
7.1	Belange der Ver- und Entsorgung.....	4
7.2	Belange der Umwelt	4
7.3	Artenschutz.....	4

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Selmer Straße“

Plangebiet: Westlich der Selmer Straße, östlich der Ostenstever

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 BauGB

1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Anstoß für die gegenständliche 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Selmer Straße“ resultiert aus einem privaten Projektinteresse des Eigentümers des Grundstückes Selmer Straße 17 (Flurstück 330). Mit der Aufgabe des Baustoffhandels an der Selmer Straße Nr. 17 wurden durch den Flächeneigentümer Überlegungen zur zukünftigen Nutzung des Areals angestoßen. Um die hohe Lagegunst zukünftig umfassender zu nutzen, konzipierte der Eigentümer eine Neubebauung der Flächen mit Wohngebäuden.

Aus raumfunktionaler Perspektive ist eine dauerhafte Umwidmung der bisher gewerblich genutzten Parzelle zu Wohnzwecken vom Grundsatz her im geltenden Bebauungsplan „westlich Selmer Straße“ vorgesehen, da der Geltungsbereich insgesamt als Mischgebiet festgesetzt ist. Dies eröffnet die Wahlmöglichkeit der Eigentümer zwischen einer Nutzung als Wohn- oder Gewerbestandort, soweit im Gesamtareal nicht eine einzelne dieser zwei Optionen ein deutliches – funktionales oder städtebauliches - „Übergewicht“ entwickelt. Dies ist nach Ansicht der Stadtverwaltung und des Kreises Coesfeld auch mit der Umnutzung des ehemaligen Baustoffhandels nicht der Fall. Allerdings enthält der Bebauungsplan eine weiter differenzierende Festsetzung, indem dieser im MI 1 die Zulässigkeit von eigenständigen Wohnnutzungen ausschließt (hier ist lediglich das „Betriebsleiterwohnen“ zulässig).

Auf Antrag des Eigentümers soll der Bebauungsplan nun dahingehend geändert werden, dass das Flurstück 330 dem nördlich angrenzenden MI 2 zugeordnet wird, in dem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen nicht eingeschränkt sind. Eine gewerbliche Weiternutzung des Areals ist nicht beabsichtigt.

In der damaligen Absicht des Plangebers (2005) war das MI 1 für eher immissionsträchtigere Betriebe vorgesehen, sodass diese Festsetzung dem Immissionsschutz diene – der nun aufgegebene Baustoffhandel wird hierfür in der Begründung explizit angeführt. Mit dessen Aufgabe wird ein wesentlicher Wandel der Bestandsnutzungen angestoßen, der für eine Änderung dieser Festsetzung herangezogen werden kann. Eine grundlegende Schlechterstellung der in der Kernzone verbleibenden Betriebe ist mit der Änderung nicht zu erwarten, da mit der Festsetzung eines Mischgebiets – anders als im Gewerbegebiet - kein planungsrechtlicher Anspruch auf einen gewissen Emissionsgrad für gewerbliche Nutzungen besteht, sondern dieser einzelfallbezogen zu prüfen ist. Darüber hinaus verfügt das Areal in integrierter Lage zur Innenstadt sowie am Ufer der Ostenstever in städtebaulicher Hinsicht über eine hohe Eignung als Wohnstandort. Ein perspektivisches Ausdünnen der gewerblichen Anteile im Areal zugunsten einer Nachverdichtung durch Wohngebäude in erweiterter Innenstadtrandlage ist aus Sicht der Stadtentwicklung nicht negativ zu

bewerten. Zudem wird mit Projekten wie dem hier Vorgestellten marktgerechter (Miet-)Wohnraum geschaffen, der in Lüdinghausen vielfach nachgefragt wird.

Weitergehende Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung oder der überbaubaren Grundstücksfläche sind für das Vorhaben nicht erforderlich. Aus Sicht der Stadtverwaltung kann damit ein entsprechendes Änderungsverfahren für den Bebauungsplan „westlich Selmer Straße“ aufgenommen werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die weiteren Vorgaben des § 13 BauGB erfüllt sind, soll die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die Stadt Lüdinghausen macht mit der Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel einer Umnutzung privater Grundstücksflächen). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da das Plangebiet sowie das Umfeld bereits für eine gemischte Nutzung vorgesehen sind, sodass mit der vorliegenden Änderung lediglich eine Verschiebung der im MI 2 bereits zulässigen Wohnnutzung erfolgt.

2 Verfahren

Die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Gemäß § 13 (1) BauGB kann das vereinfachte Verfahren für die Änderung eines Bebauungsplanes zur Anwendung kommen, wenn die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden. Dies ist der Fall, wenn das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert wird und der planerische Grundgedanke somit erhalten bleibt. Die geplante Änderung erfüllt diese Vorgabe, da die alleinige Verschiebung der Nutzungsabgrenzung den Grundgedanken der Planung nicht verändert.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso unverändert wie die Festsetzung von Baugebieten und die grundlegende Erschließungskonzeption. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird lediglich die Zulässigkeit von betriebsungebundenem Wohnen ermöglicht, was im nördlich angrenzenden MI 2 bereits heute zulässig ist.

Im Baugesetzbuch werden darüber hinaus in § 13 (1) Nr. 1–3 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren genannt. Diese werden erfüllt:

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 0,2 ha große Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhanges von Lüdinghausen, westlich der Selmer Straße und östlich der Ostenstever.

4 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet ist nahezu vollständig gemäß den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich Selmer Straße“ entwickelt worden. Das Grundstück ist mit einem gewerblichen Betrieb sowie den zugehörigen Stellplätzen bebaut und weist die Charakteristik des festgesetzten Mischgebietes auf. Der Änderungsbereich wird ausgehend von der Selmer Straße erschlossen.

Der umliegende Bestand ist ebenfalls durch eine gewerbliche sowie wohnbauliche Nutzung geprägt. Im westlichen Bereich grenzt die Ostenstever an.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

Im derzeit gültigen Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold liegt der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereiches. Dies gilt auch für den Entwurf zum derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplan.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen befindet sich der Änderungsbereich innerhalb einer gemischten Baufläche. Da die Art der baulichen Nutzung durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht tangiert wird, wirkt sich die Änderung nicht auf die vorbereitende Bauleitplanung aus.

Die Änderungsplanung entspricht somit sowohl dem Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) als auch dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB (Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan).

6 Festsetzungen / Inhalt der Bebauungsplanänderung

Die Nutzungsabgrenzung ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereich festgesetzt (auf der Grundstücksgrenze der Flurstücke 329 und 330).

Der Bebauungsplan enthält eine differenzierende Festsetzung, indem dieser im MI 1 die Zulässigkeit von eigenständigen Wohnnutzungen ausschließt (hier ist lediglich das „Betriebsleiterwohnen“ zulässig), was sich auch auf den Änderungsbereich bezieht. Der Bebauungsplan soll nun dahingehend geändert werden, dass der Änderungsbereich dem nördlich angrenzenden MI 2 zugeordnet wird, in dem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen nicht eingeschränkt sind. Hierzu wird die Nutzungsabgrenzung nun im entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches (zwischen den Flurstücken 330 und 359) festgesetzt.

Darüber hinaus soll die Bauweise von einer bisher abweichenden Bauweise zu einer offenen Bauweise geändert werden. In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Vor dem Hintergrund der konkreten Projektanfrage sollen mit der offenen Bauweise zukünftig Gebäudelängen noch maximal 50 m betragen dürfen.

Darüber hinausgehend bleiben die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich Selmer Straße“ vollumfänglich erhalten.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht berührt. Der Änderungsbereich ist über die Selmer Straße an die darin befindliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angebunden.

7.2 Belange der Umwelt

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann gemäß § 13 (2) BauGB auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zu betrachten. Bezüglich der Umweltschutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgüter	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Änderung des Bebauungsplanes
Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Das Plangebiet ist bereits zu einem Großteil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt und somit zu einem Großteil versiegelt.	Infolge der Bebauungsplanänderung wird die zulässige Nutzungsart dahingehend verändert, dass eine Wohnnutzung zulässig ist. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Die Flächen werden aktuell bereits zu gewerblichen Zwecken genutzt. Infolge der Änderung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden.

Jedoch kann dem Plangebiet hinsichtlich der Lage im Stadtgebiet, der vorkommenden Biotopstrukturen und -ausstattung und unter Berücksichtigung der von außen wirkenden Faktoren keine Eignung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für störungsempfindliche Vögel oder Fledermäuse zugesprochen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorhandenen Strukturen überwiegend von häufig vorkommenden Tierarten genutzt werden bzw. die vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und somit das Vorhaben nicht zu erheblichen Störungen führen wird bzw. die vorkommenden Tierarten als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Daher kann im gesamten Plangebiet das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de