

**1. Änderung des Bebauungsplanes
„Westlich Selmer Straße“**

Gebietsabgrenzung:

Größe des Plangebietes: 0,2 ha
Gemarkung: Lüdinghausen-Stadt
Flur: 4
Flurstücke: 330

Bestandteile der Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes sind:

- A1. Ausschnitt derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan
- A2. Änderung (Ausschnitt Änderungsgebiet)
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Die Begründung zur Änderung ist beigefügt.

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 11172);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);
Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);
Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139);
Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).

Anmerkung
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Lüdinghausen, Borg 2, 59348 Lüdinghausen einsehbar.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

0,4 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
maximale Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen
maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
Als Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdach (FD) der oberste Dachabschluss (oberer Dachabschluss/Attika) sowie bei Gebäuden mit geneigtem Dach (GD) der First bezeichnet. Beim Pultdach (PD) gilt der oberste Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand.

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- ▭ überbaubare Grundstücksfläche
- ▭ nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind gem. § 12 (6) BauNVO innerhalb der Vorgartenzone, d. h. der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig. Garagenzufahrten bleiben hiervon unberührt.
Stellplätze im vorderen Bereich zur Selmer Straße müssen so angeordnet werden, dass ein Wenden auf dem Grundstück möglich ist. Die Verkehrsfläche der Selmer Straße darf nicht zum Rangieren in Anspruch genommen werden.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

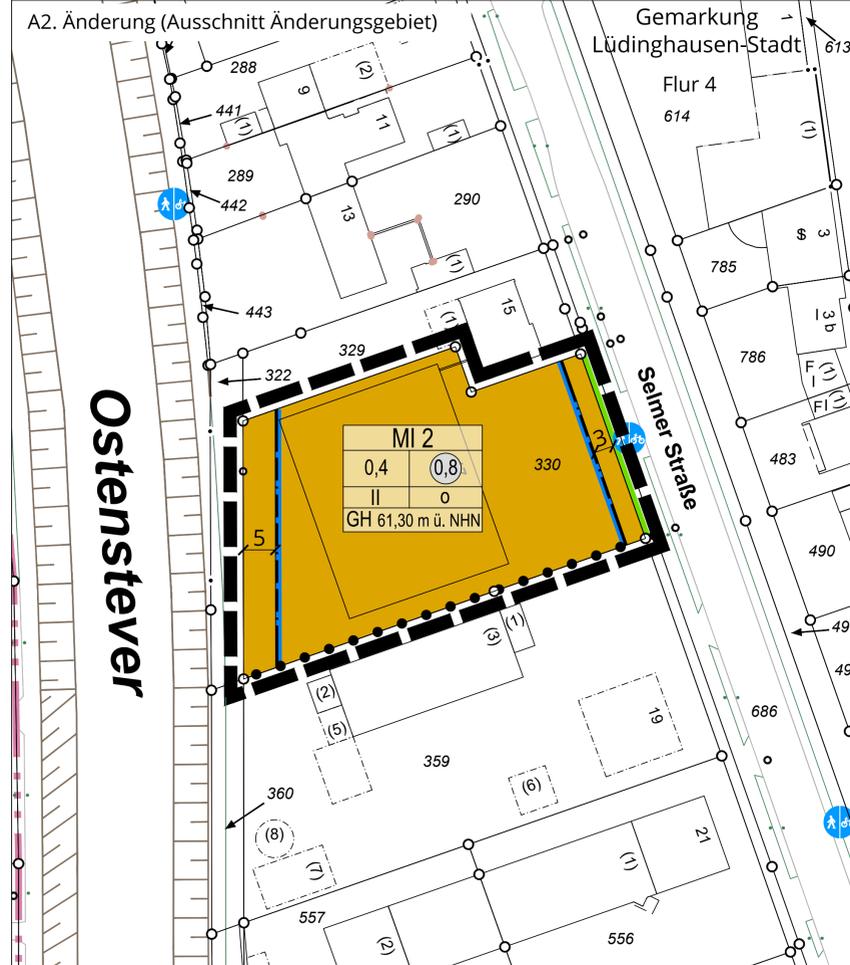
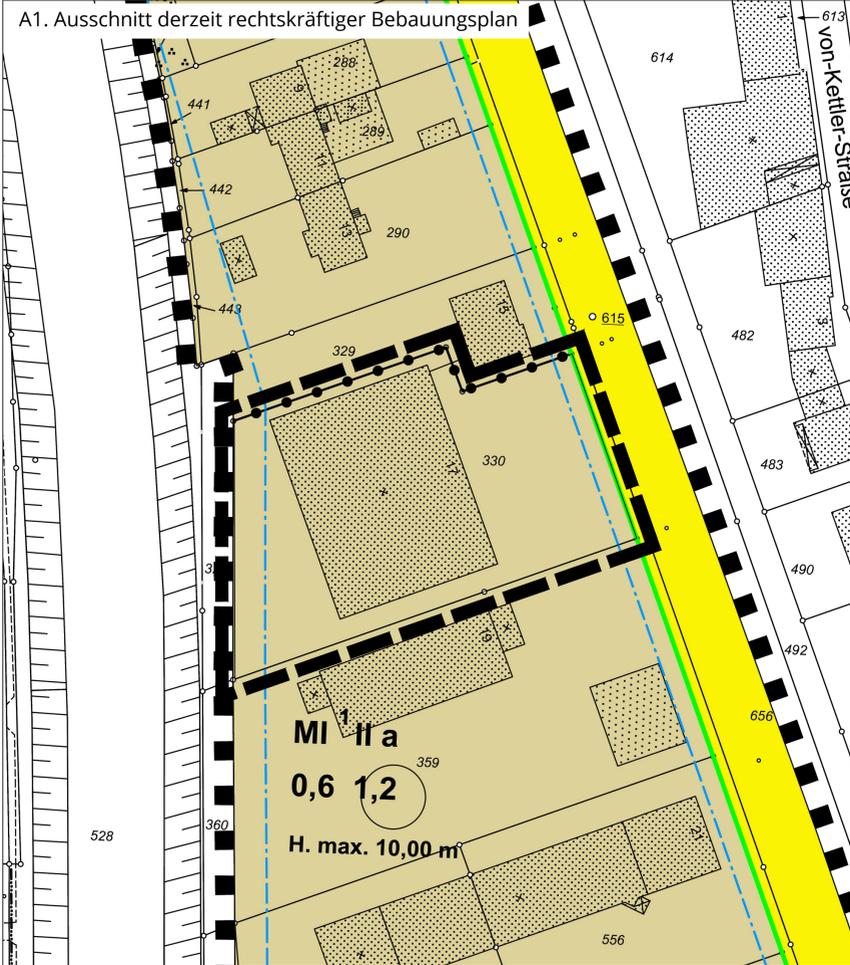
D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

- 17 vorhandene Bebauung
- 330 Flurstücksnummer
- o vorhandene Flurstücksgrenze
- Flur 4 Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- 3 Maßzahl (in m)

Bei der Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen ist Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zu halten, inwieweit für die geplante Nachfolgenutzung eine vorherige Altlasten- und ggf. Gefährdungsabschätzung erforderlich ist.
Hinweis des Bergamtes Kamen
Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).
Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfarbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinrichtung zu verständigen.

Inhalt der Änderungsplanung:

Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung / des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes zwischen dem MI 1 und dem MI 2 auf die Grenze zwischen den Flurstücken 330 und 359.



Planunterlagen
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 22.01.2024
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Kreis Coesfeld
Amt für Vermessung und Kataster
Im Auftrag

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Lüdinghausen, den

Öffentliche Auslegung
Diese Planänderung wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.
Lüdinghausen, den

Satzungsbeschluss
Diese Planänderung ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen worden.
Lüdinghausen, den

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.
Lüdinghausen, den

Übereinstimmungserklärung
Hiermit wird bestätigt, dass die Bebauungsplanänderung mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde vom übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.
Ausfertigung:
Lüdinghausen, den

C. Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. § 9 (1) (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

MI 2 Mischgebiet
Die gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben ist gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO insofern gegliedert, dass nur nicht-störende Betriebe zulässig sind.
Die gem. § 6 (2) Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Gartenbetrieben und Vergnügungsstätten ist gem. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil der im MI 2 zulässigen Nutzungen.
Die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist im MI 2 gem. § 1 (5) BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass für Lüdinghausen stadtkerntypische Sortimente der kurz- und mittelfristigen Versorgung wie Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren, braune und weiße Ware, Spielzeuge/Spielwaren und Geschenkartikel unzulässig sind.
Gemäß § 1 (10) BauNVO sind allerdings Erweiterungen und Änderungen der Gebäude, in denen Einzelhandel mit stadtkerntypischen Sortimenten bereits betrieben wird, ausnahmsweise zulässig, soweit nachgewiesen werden kann, dass hierdurch keine Störungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt ausgehen.
Als Randsortimente sind o. g. stadtkerntypische Sortimente zulässig, wenn sie branchenüblich sind und einen Anteil von 10% der gesamten Verkaufsfläche nicht übersteigen.
Einzelhandel mit stadtkerntypischen Sortimenten ist ausnahmsweise als untergeordneter Betriebsteil eines im Plangebiet ansässigen Produktions- oder sonstigen Dienstleistungsbetriebes zulässig, sofern das Warenangebot in einem eindeutigen räumlichen und funktionalen Zusammenhang steht.
Die sonstigen Zulässigkeiten leiten sich aus dem § 6 BauNVO ab.

**1. Änderung des Bebauungsplanes
„Westlich Selmer Straße“**

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB
i. V. m. § 13 BauGB

