

# Bebauungsplan „Wilhelmstraße - Ostwall“ (11. Änd.)



Abwägungstabelle zur Offenlage  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
vom 16.06.2025 bis 14.07.2025

Stadt Lüdinghausen  
FB 3 | Stadtentwicklung  
Stand 18.07.2025

## 1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Keine

## 2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<u>A   Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen</u> <u>(Stellungnahme vom 08.07.2025)</u>  „[...] zu dem oben genannten Planverfahren nehmen wir wie folgt Stellung.  Grundsätzlich begrüßen wir es, wenn die Erdgeschosszonen in Urbanen Gebieten für gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich vorgehalten	<u>Zur Stellungnahme A vom 08.07.2025:</u>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>werden um die innerstädtische Struktur gewerblich-genutzter Erdgeschoß-Zonen und damit einen Beitrag für den Erhalt lebenswerter Innenstädte als Standorte für Handel, Dienstleistungen und Gastronomie zu sichern. Im vorliegenden Fall sollen für einen Teilbereich des Bebauungsplanes die Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass in den Erdgeschosszonen Wohnnutzungen, insbesondere Wohnen für Fachkräfte, realisiert werden können. Vor diesem Hintergrund erachten wir die Planänderung für angemessen und äußern keine Bedenken. [...]“</p>	<p><u>Die Einschätzung wird geteilt.</u></p> <p>Die Entwicklung und Sicherung gewerblicher Erdgeschosszonen in der Innenstadt stellt ein grundsätzliches Ziel der Lüdinghauser Stadtentwicklung dar, um Besuchsanlässe und Passantenfrequenzen zu generieren. Gleichwohl soll die erfolgreiche Bespielung der Ladenlokale nicht durch ein Überangebot gefährdet werden.</p> <p>Mit Blick auf die konkrete Lage des Plangebiets als randständiges Areal wird die räumliche Durchgängigkeit der gewerblichen Erdgeschosse nicht unterbrochen, sondern lediglich um eine Einheit gekürzt. Darüber hinaus ist der Standort in direkter Nachbarschaft mit dem St. Marien-Hospital für ein Wohnprojekt mit der beschriebenen Zielsetzung prädestiniert. Auch kann davon ausgegangen werden, dass die Etablierung einer wohnlich genutzten Erdgeschosszone mittelbar zu einer Belebung der Gesamtlage führt und die innerstädtische Charakteristik auch ohne gewerbliches Erdgeschoss erhalten bleibt.</p>
<p><u>B   Deutsche Telekom Technik GmbH</u> <u>(Stellungnahme vom 10.07.2025)</u></p> <p>„[...] die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle</p>	<p><u>Zur Stellungnahme B vom 10.07.2025:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge eines Bauantragsverfahrens an potenzielle Bauherren weitergegeben.</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de">https://trassenauskunftkabel.telekom.de</a> ."	
<p><u>C   Lippeverband</u>  <u>(Stellungnahme vom 10.07.2025)</u></p> <p>„[...] gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu beachten.</p> <p>Hinweise  Klimafolgenanpassung  In Kapitel 1.4 der Begründung zur Änderung des B-Plans wird auf die Starkregenhinweiskarte und entsprechende Wassertiefen auf dem Parkplatz bei Extremereignissen hingewiesen und auf bauliche Vorkehrungen verwiesen. Weiterhin wird in Kapitel 5.4. dargelegt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu einer Verschlechterung der Situation bzgl. Klima und Klimaanpassung führt.</p> <p>Wir empfehlen die aktuelle Änderung des Bebauungsplans als Gelegenheit zu nutzen, die Situation im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung und Starkregenabflüsse zu verbessern, indem über ortsnahe Regenwasserversickerung die entstehenden Abflussmengen reduziert werden. Hierzu eignen sich Dach- und/oder Fassadenbegrünungen sowie wasserdurchlässige Befestigungen. Die Anlage von Baumrigolen oder das Anpflanzen von Bäumen auf dem Parkplatz dienen ebenfalls der Reduktion von Niederschlagsabflüssen und tragen zur Verdunstungskühle in wärmeren Perioden bei. Diese oder ähnliche Maßnahmen tragen zum Erhalt der natürlichen Wasserbilanzen und zur</p>	<p><u>Zur Stellungnahme C vom 10.07.2025:</u></p> <p><u>Den Hinweisen wird nicht gefolgt.</u>  Aufgrund der Tatsache, dass sich das vorliegende Änderungsverfahren überwiegend auf ausentwickelte und voll versiegelte Grundstücke in Innenstadtlage bezieht und daher wesentliche Änderungen der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung nicht zu erwarten sind, wurde auf tiefergehende Konzeptionen zu verbesserten Möglichkeiten der Bewirtschaftung des Oberflächenwassers verzichtet. Auch die (in anderen Bebauungsplänen zur Anwendung kommende) Festsetzung von Gründächern kann hier aufgrund der Festsetzung von Steildächern leider nicht zum Zuge kommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Klimawandelfolgenanpassung bei. Ansprechpartnerin ist Frau Neumann (Neumann.Anja@eglv.de). Gerne erläutern wir Ihnen die vorgebrachten Anregungen und Hinweise.“	Die Hinweise zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen werden in möglichen nachfolgenden Ausführungsplanungen geprüft.
<u>D   Kreis Coesfeld</u> <u>(Stellungnahme vom 14.07.2025)</u>  „[...] der Kreis Coesfeld nimmt zu o.g. Verfahren wie folgt Stellung  70 Umwelt keine Bedenken  36- Straßenverkehr unter Berücksichtigung der Ausführungen zum Verkehr unter Ziffer 4.4 der vorliegenden Begründung zur geplanten Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht gegen die geplanten Maßnahmen/Änderungen keine Bedenken.  63 - BSD Der mir von Ihnen zur Prüfung vorgelegte Bauleitplanung 11. Änderung des B-Plan "Wilhelmstraße / Ostwall" Stadt Lüdinghausen stimme ich aus brandschutztechnischer Sicht zu.  53 - Gesundheitsamt Die Planunterlagen haben im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegen und wurden hinsichtlich gesundheitlicher Belange geprüft.	<u>Zur Stellungnahme D vom 14.07.2025:</u>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen die geplante Bebauungsplanänderung zur nachhaltigen hochbaulichen Entwicklung keine Bedenken. Laut Begründung zur Bebauungsplanänderung sind die Belange des Immissionsschutzes hierdurch nicht betroffen.</p> <p>63 Bauen und Wohnen</p> <p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der 11. Änderung des o.a. Bebauungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Unter den Örtlichen Bauvorschriften wird u.a. folgendes festgesetzt:</p> <p>Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel dürfen insgesamt 50% der zugehörigen Gebäudeseite (Bezugsbreite ist hier die Fassade) nicht überschreiten. Sie müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50m zum Ortgang haben. Der obere Gaubenansatz muss einen lotrechten Abstand von mind. 1,00m zu Dachfirst einhalten. Diese Festsetzung gilt nicht im MU 6.</p> <p>Es ist nicht hinreichend klar, auf welche Festsetzung sich der letzte Satz (Ausschlussregelung im Gebiet MU 6) in dem Absatz bezieht. Gelten sämtliche Regelungen zu Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel nicht für das Gebiet MU 6 oder nur die Regelung bzgl. des oberen Gaubenansatz?“</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift zu Gauben und Giebeln gilt insgesamt nicht für das MU Nr. 6. Die Ausnahme bezieht sich auf den gesamten vorangegangenen Absatz. Die Formulierung wird redaktionell klar gestellt.</p>

### **Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:**

- Kreispolizeibehörde Coesfeld (Direktion Verkehr), Schreiben vom 24.06.2025
- Gemeinde Ascheberg, Schreiben vom 24.06.2025
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 01.07.2025

- Stadt Dülmen, Schreiben vom 07.07.2025
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 07.07.2025
- Landesbetrieb Straßen.NRW, Schreiben vom 08.07.2025
- Vodafone GmbH, Schreiben vom 08.07.2025
- Vodafone West GmbH, Schreiben vom 08.07.2025
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 11.07.2025
- 1 & 1 Versatel Deutschland GmbH, Schreiben vom 14.07.2025