



Begründung zur dritten Änderung
des Bebauungsplans
„Felizitas-Kirche“



Stadt Lüdinghausen

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 18.09.2025

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Ausgangssituation und Planungsziel | 3 |
| 1.1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans | 3 |
| 1.2. Nutzung im Bestand..... | 5 |
| 1.3. Bedeutung für die Ökologie..... | 5 |
| 1.4. Vorbeugender Hochwasserschutz | 6 |
| 2. Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht | 8 |
| 2.1. Regionalplan | 8 |
| 2.2. Flächennutzungsplan | 8 |
| 2.3. Bebauungspläne | 8 |
| 2.4. Landschaftsplan / Natura 2000 | 9 |
| 3. Städtebauliches Konzept..... | 10 |
| 3.1. Prüfung von Alternativstandorten | 10 |
| 4. Festsetzungen des Bebauungsplans..... | 11 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 4.3. Überbaubare Flächen und Bauweise | 12 |
| 4.4. Örtliche Bauvorschriften | 12 |
| 4.5. Verkehrliche Erschließung und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 13 |
| 4.6. Fläche für die Wasserwirtschaft | 13 |
| 5. Naturräumliche Belange | 14 |
| 5.1. Umweltbericht | 14 |
| 5.2. Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung | 14 |
| 5.3. Artenschutz | 14 |
| 5.4. Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel | 16 |
| 6. Sonstige Planungsbelange | 17 |
| 6.1. Immissionsschutz / Lärm- und Geruchsimmissionen | 17 |
| 6.2. Ver- und Entsorgung | 17 |
| 6.3. Altlasten und Kampfmittel..... | 17 |
| 6.4. Denkmalschutz | 17 |
| 6.5. Bergbau | 18 |
| 7. Bodenordnung | 18 |
| 8. Flächenbilanz | 18 |

1. Ausgangssituation und Planungsziel

Die Lüdinghauser Altstadt zeigt sich in einem historisch ablesbaren und weitgehend ausentwickelten räumlichen Zustand. Innerhalb der gewachsenen Innenstadtstrukturen sind kaum Flächen oder Liegenschaften verfügbar, die für eine Erst- oder Neuentwicklung in Betracht kämen. Umso mehr städtebauliches Gewicht kommt daher Vorhaben zu, mit denen einzelne Parzellen der historischen Stadtstruktur neu angegangen werden.

Mit der Planung einer Ersatzneubebauung des Hauses „Weischer“ liegt ein solcher Ansatz vor. Der projektierte Rückbau der Bestandsbebauung in prominenter Ecklage in direkter Nachbarschaft des Kirchplatzes kann mit dem Nachfolgeobjekt einen großen Impuls für die zeitgemäße funktionale Aufwertung der Lage schaffen, der durch die enge Begleitung des städtischen Gestaltungsbeirats gleichzeitig die Belange der Stadtbildpflege angemessen mitdenkt. Um für dieses Vorhaben eine passgenau planungsrechtliche Kulisse zu schaffen, erfolgt die 3. Änderung des maßgeblichen Bebauungsplans „Felizitas-Kirche“. Neben der Justierung der Festsetzungen für das Vorhabengrundstück wird das Verfahren auch dazu genutzt, einige weitere Aspekte des Ursprungsplans aus dem Jahr 1979 an die gegenwärtige Situation anzupassen. Hierdurch sowohl die nach rund 55 Jahren Geltungsdauer vorliegende faktische Nutzung einzelner Bereiche sowie rechtlichen Anforderungen an die Festsetzungstechnik aktualisiert werden.

Da sich das Verfahren lediglich auf einige Detailanpassungen der Festsetzungen bezieht, der Förderung der Wohnfunktion dient und auch die weiteren Vorgaben des § 13a BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren angewendet.

1.1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet in der Lüdinghauser Altstadt liegt zwischen der Mühlenstraße, der Felizitasstiege, dem Sankt-Marien-Hospital, der Mühlenstever und dem Areal der namensgebenden St. Felizitas-Kirche.

Es wird im Norden durch die Mühlenstraße begrenzt; die südliche Begrenzung wird durch die Stever gebildet. Der Großteil der kirchlichen Flächen (westlich), sowie die Flächen des Sankt-Marien-Hospitals (östlich), die zum Geltungsbereich des Ursprungsplans zählen, werden in der Änderung ausgespart, da dort keine Anpassungen erforderlich sind.



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und wird wie folgt begrenzt (siehe Abbildung 2):

- Im Norden durch die Mühlenstraße (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 15, Flurstück 245 [teilw.])
- Im Osten durch die Felizitasstiege (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 15, Flurstück 290) sowie einzelne Grundstücke (Flur 15, Flurstück 4 und 300 und Flur 16, Flurstück 172)
- Im Süden durch ein Grundstück (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 15, Flurstück 366)
- Im Westen durch den Pfarrfonds St. Felizitas (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 15, Flurstücke 248 und 352 [teilw.]) und die Mühlenstraße (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 15, Flurstück 287 und 245 [teilw.])

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemarkung Flur Flurstücke | <p>Lüdinghausen-Stadt</p> <p>15</p> <p>14, 19, 246 [teilw.], 257, 262 [teilw.], 263 [teilw.], 266, 267, 287 [teilw.], 291, 292, 293, 294, 299, 351, 352 [teilw.], 360, 383</p> |
|---|--|

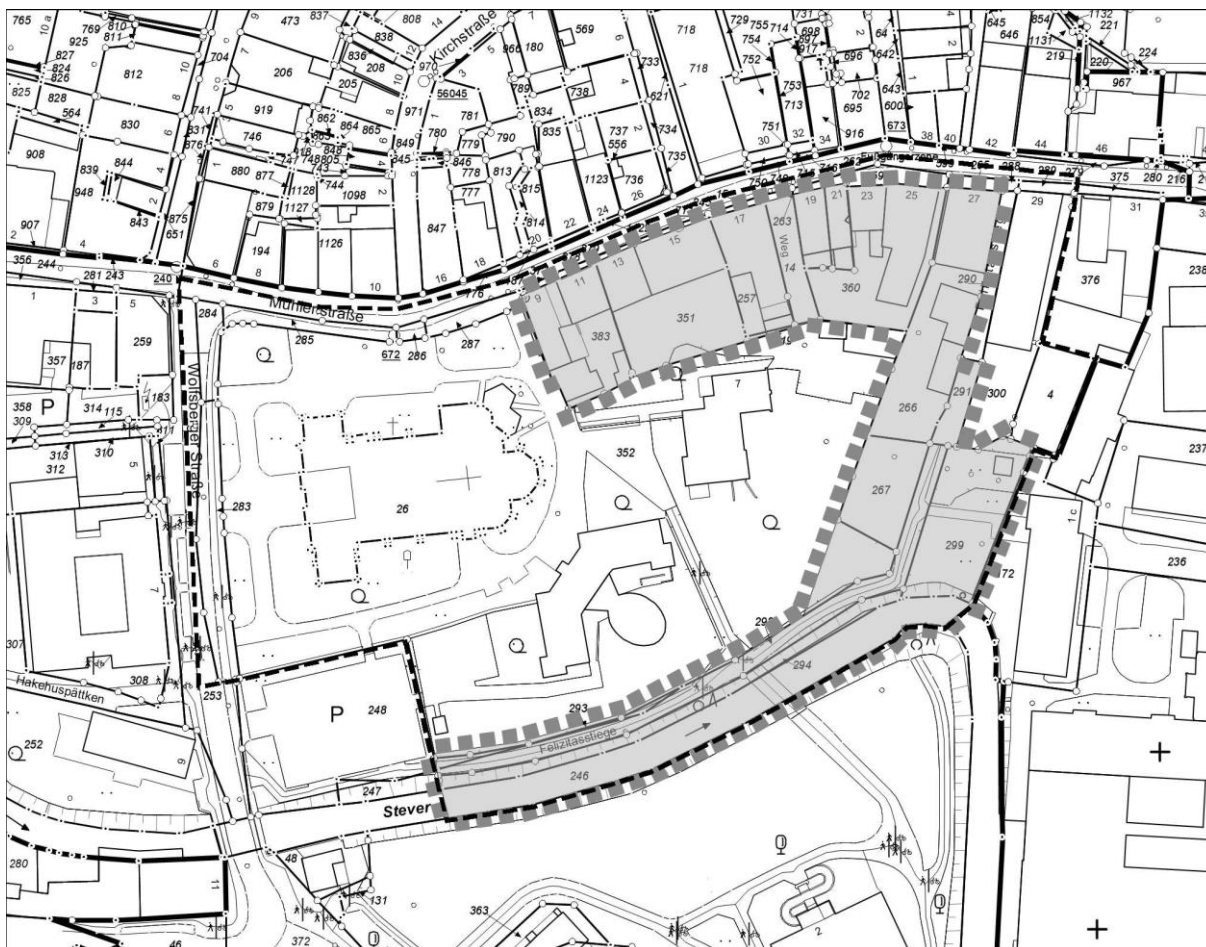


Abbildung 2: Abgrenzung Geltungsbereichs des Ursprungsplans (Strichlinie) sowie der 3. Änderung des Bebauungsplans „Felizitas-Kirche“ (grau hinterlegt) (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)

1.2. Nutzung im Bestand

Das Plangebiet ist als innerstädtische Lage weitgehend baulich überprägt und vollständig ausentwickelt. Als Teil der Altstadt ist entlang der Mühlenstraße eine geschlossene Gebäudezeile vorzufinden, die den südlichen Abschluss des Innenstadtkerns bildet. Deren Nutzungsspektrum ist als typisch innerstädtisch anzusehen und umfasst gewerblich genutzte Erdgeschosslagen. Hier finden sich neben Dienstleistungs- und Büroflächen auch Angebote des Einzelhandels und der Gastronomie. Die Obergeschosse werden weitgehend wohnlich genutzt.

Südlich bildet sich der Geltungsbereich schlauchförmig südlich entlang der als Fuß- und Radweg gestalteten Felizitasstiege bis zum Gewässer der Steuer fort.

1.3. Bedeutung für die Ökologie

Der Geltungsbereich zeigt sich im Wesentlichen als stark überprägte Innenstadtlage mit vereinzelten Grünflächen in zweiter Reihe, die als private Gartenbereiche genutzt werden.

Entlang des Ausläufers der Felizitasstiege sowie in den privaten Gärten sind Grünstrukturen in Form verschiedener Gehölze und Bäume zu finden. Zudem befindet sich im südlichen Teil des

Geltungsbereichs ein Teil der Mühlensteuer. Südlich der Steuer setzten sich diese Grünstrukturen fort. In der Summe wird das ökologische Potenzial des Plangebiets durch das Vorhandensein dieser Grünflächen in zweiter Reihe geprägt, denen (speziell im Zusammenhang mit dem südlich der Steuer folgenden Park) eine mittlere ökologische Wertigkeit zuzuordnen ist.



Abbildung 3: Schrägluftbild der Bestandsnutzung (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)

1.4. Vorbeugender Hochwasserschutz

Für die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere der Sicherung von Retentionsräumen, kommt dem Plangebiet gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes NRW nur wenig Bedeutung zu. Lediglich entlang des Gewässerlaufs sind Überschwemmungsgebiete festgesetzt (s. Abbildung 4), der im Wesentlichen dem bestehenden Gewässerprofil entspricht. Das Überschwemmungsgebiet deckt sich mit der Darstellung der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Natur und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). Eine Gefahr für sensible Nutzungen und bauliche Strukturen im Plangebiet durch Hochwasserereignisse an der Mühlensteuer ist somit nicht zu erwarten (s. Abbildung 5).

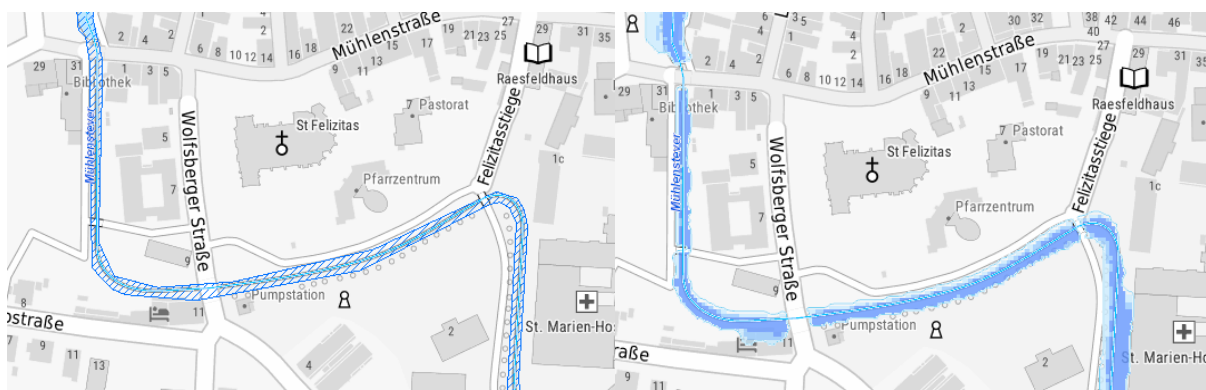


Abbildung 4: Überschwemmungsgebiete (Quelle: ELWAS WEB (MULNV NRW), 2025) / Hochwassergefahrenkarte (Quelle: ELWAS WEB (MULNV NRW), 2025)

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie zeigt eine Betroffenheit von Teilflächen im Falle eines extremen Ereignisses. Aufgrund der geschlossenen Bebauung sammelt sich das Niederschlagswasser in den gebildeten „Innenhöfen“. Zudem sind vereinzelt Einstauungen mit geringen Tiefen (max. 20 cm) auf den Freiflächen zu finden.

Selbst bei einem extremen Ereignis gehen in der Summe keine Gefahren von Starkregen im Plangebiet aus.



Abbildung 5: Starkregenhinweiskarte vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2025

2. Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

2.1. Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich des als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich als gemischte Baufläche dar. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (siehe Kap. 4.1) ist damit konfliktfrei aus dem FNP herleitbar. Für den südöstlichen Teilbereich, der bisher als „Grünfläche“ dargestellt wird, wird auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans eine abweichende Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche“ getroffen (siehe Kap. 4.1). Um beide Planebenen hier in Einklang zu bringen und eine bruchlose Herleitung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, wird dieser – wie im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorgesehen – redaktionell angepasst.

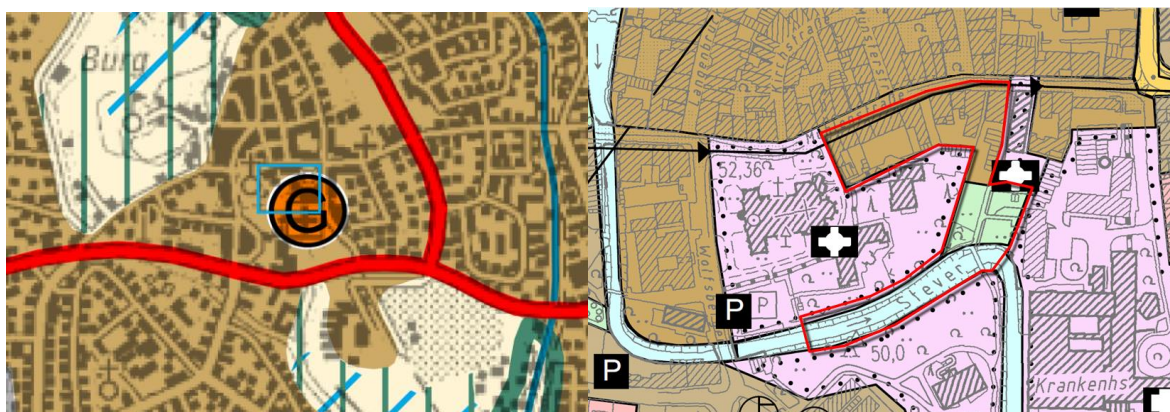


Abbildung 6: Zeichnerische Festsetzungen des Regionalplans Münsterland - Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot)

2.3. Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten sowohl der Ursprungsplan als auch die erste und die zweite Änderung des Bebauungsplans „Felizitas-Kirche“.

Für die entlang der Mühlenstraße verlaufende Bebauung wird ein Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im sichelförmigen Fortsatz des Geltungsbereichs werden die Flächen als öffentliche Grünfläche als auch Wasserfläche festgesetzt. Für einen einzelnen Korridor findet sich ein Leitungsrecht.

Angrenzende rechtskräftige Bebauungspläne finden sich in direkter Umgebung wie folgt: Nördlich befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Langenbrückenstraße-Ost“, „Kirchstraße-Ost“, „Schulstraße“, „Wilhelmstraße-Ostwall“. Östlich liegt der Bebauungsplan „Neustraße-Gesundheitscampus“ und westlich der Bebauungsplan „Steuerstraße-Liudostraße“. Südlich grenzt der unbeplante Innenbereich nach § 34 BauGB an.

Die nördlich und westlich angrenzenden Bebauungspläne weisen entsprechend der innerstädtischen Lage und des zugehörigen Alters der Bebauungspläne Kerngebiete (MK) und Urbane Gebiete (MU) aus. Lediglich im Bebauungsplan „Neustraße – Gesundheitscampus“ wird neben der direkt angrenzenden Bebauung, die als MK ausgewiesen wird, eine Fläche für den Gemeinbedarf aufgegriffen und als planungsrechtliche Grundlage für das Sankt-Marien-Krankenhaus festgesetzt.

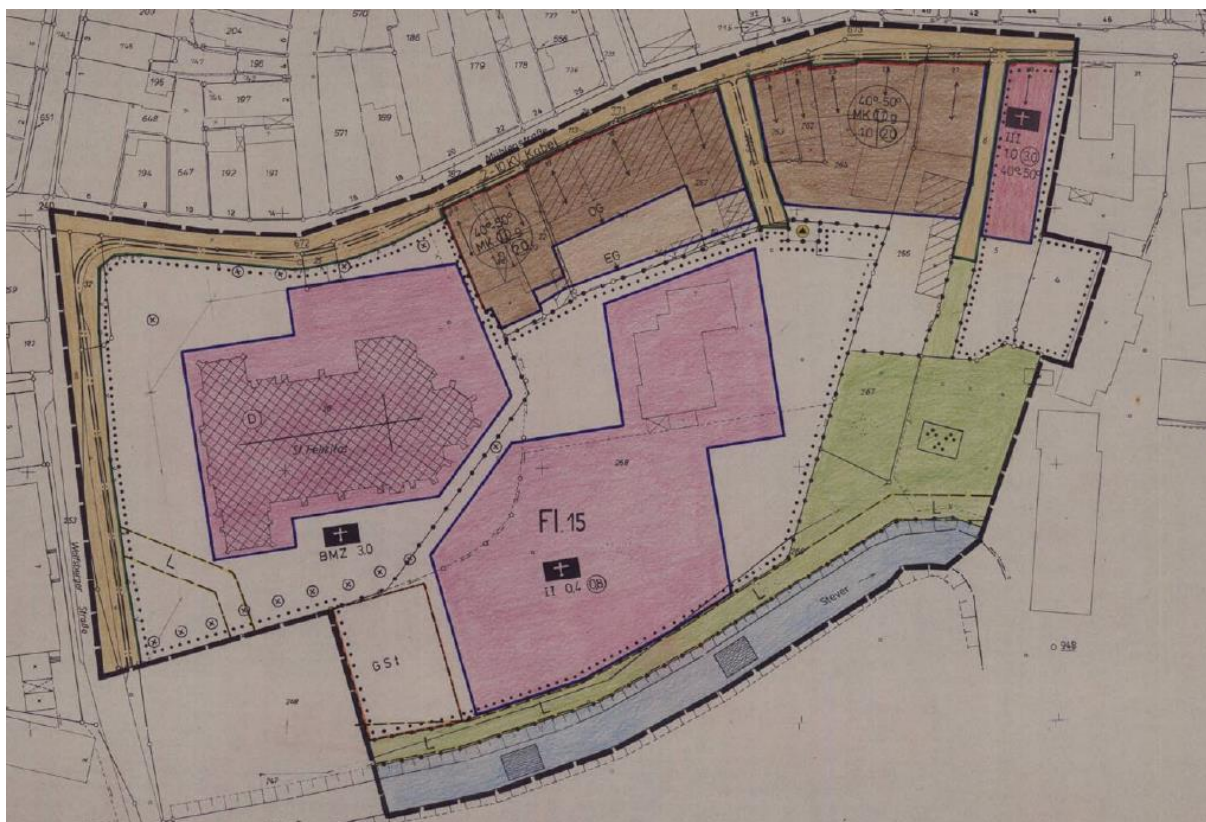


Abbildung 8: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Felizitas-Kirche“

2.4. Landschaftsplan / Natura 2000

Das Plangebiet zählt nicht zum Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Steuer“ (DE-4210-302) befindet sich in einer Entfernung von ca. 7,2 km südlich des Plangebietes, die weiteren FFH-Gebiete „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304) befindet sich in einer Entfernung von ca. 7,8 km nordwestlich und das FFH-Gebiet „Wälder Nordkirchen“ (DE-4211-301) 7,5 km südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

3. Städtebauliches Konzept

Als historische Mitte der Altstadt stellt der Kirchplatz – neben dem Markt – einen räumlich und gesellschaftlich tradierten Mittelpunkt des innerstädtischen Lebens. Dieser Funktion folgend bilden die den Platz einfassenden Gebäudezeilen eine prominente und hoch frequentierte stadträumliche Lage. Ergänzt wird dieses Profil durch die architektonische Anforderung an die Gebäudeensembles, dem Platz als einheitliche und geschlossene Bauzeilen mit harmonischer Kubatur eine deutliche räumliche Einfassung zu verleihen.

Das Neubauvorhaben auf dem Flurstück 383 (Mühlenstraße Nr. 9 + 11), welches der hiesigen Änderung zugrunde liegt, nimmt diese zwei Aufgaben an. In funktionaler Hinsicht umfasst das Projekt eine gewerbliche Erdgeschosszone mit einer (voraussichtlich) gastronomischen Nutzung, die zur Frequentierung und Bespielung der Lage beiträgt. Die Obergeschosse werden wohnwirtschaftlich genutzt, um ein verstärktes Wohnen in der Innenstadt zu ermöglichen. Das Wohnen in der integrierten innenstädtischen Lage ist dabei als ein nachhaltiges und marktgängiges Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu sehen, welches den Bedarfen z. B. bestimmter Altersgruppen gezielt entgegen kommt. Darüber hinaus trägt das Wohnen hier grundsätzlich zur Belebung der Altstadt bei und erweitert den Nutzungsmix um einen Baustein, der auch nach „Ladenschluss“ noch Aktivität in der Stadt hält. Da eine gewerbliche Nutzung von Flächen in den Obergeschossen der Altstadt zudem oftmals nur schwer in Nutzung zu bringen ist, entspricht eine umfassende wohnbauliche Entwicklung oberhalb der Erdgeschosse der Altstadt den Zielen der Lüdinghauser Stadtentwicklung.

In hochbaulicher Hinsicht bildet die straßenbegleitende Bauzeile den Maßstab für die Höhenentwicklung und Geschossigkeit einer Neubebauung der abschließenden Ecklage. Darüber hinaus wird der Standort zusätzlich durch seine nochmals prominentere Lage als „Eckpfeiler“ des Kirchplatzes in den Mittelpunkt zweier Sicht- und Wegeachsen (Mühlenstraße und „Weg“ zum Pastorat) gerückt, die mit der jetzigen Grundfläche aufgegriffen werden und beizubehalten sind. Das Einfügen in diesen räumlichen Rahmen wird mit dem Entwurf berücksichtigt und zugleich in den Festsetzungen der hiesigen Änderung im Detail justiert.

3.1. Prüfung von Alternativstandorten

Da sich das vorliegende Änderungsverfahren auf die gezielte Weiterentwicklung einer Bestandsituation bezieht, kann die Planung nicht auf alternativen Flächen umgesetzt werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1. Art der baulichen Nutzung

Um zu einer marktgerechten und zeitgemäßen Weiterentwicklung der Lüdinghauser Altstadt beizutragen, wird der überwiegende Teil des Änderungsbereichs als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Hierdurch werden aus planungsrechtlicher Sicht sowohl das Wohnen als auch gewerbliche Nutzungen oberhalb der Erdgeschosszone zugelassen. Eine wohnwirtschaftliche Nutzung der Erdgeschosse ist ausgeschlossen, um die innerstädtisch-gewerbliche Funktion der Lage zu wahren. Ebenso werden Ferienwohnungen, Monteursunterkünfte und ähnliche Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, um eine Umwandlung von (marktseitig dringend benötigtem) Wohnraum zu unterbinden. Ein Ausschluss erfolgt ebenfalls für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6a BauNVO in Gestalt von Vergnügungsstätten und Tankstellen, da diese mit dem Charakter der Altstadt nicht in Einklang zu bringen sind.

Darüber hinaus werden gegenüber dem Ursprungsplan aus dem Jahr 1979 einige Anpassungen vorgenommen, die den mittlerweile vorliegenden Eigentumsverhältnissen sowie der eingetretenen faktischen und gewollten Nutzung folgen. Dies betrifft die damalige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die einen parkähnlichen Bereich im Südosten des Plangebiets vorsah und nicht zum Tragen kam:

- Eine Teilfläche wird – der faktischen Nutzung als eigenständiger Privatgarten folgend - als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch wird die Funktion des Areals als Teil eines unbebauten innerstädtischen Grünraums erhalten.
- Ein Teilbereich des südlich folgenden Grundstücks der Kirche (Pfarrgarten) wird der bereits vorhandenen Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf „Kirche“ zugeschlagen.
- Eine gegenüberliegende Teilfläche, die zur Liegenschaft des St.-Marien-Hospitals zählt, wird – ebenfalls der faktischen und gewollten Nutzung entsprechend – als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Krankenhaus“ festgesetzt.
- Für den bestehenden Fuß- und Radweg entlang der Mühlenstever erfolgt eine Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung stellen sicher, dass sich die straßenbegleitende Bebauung auch weiterhin angemessen in die umliegenden Strukturen der Altstadt integriert und die räumlichen und stadtgestalterischen Belange des angrenzenden Kirchplatzes berücksichtigt.

Gleichzeitig wird hierdurch ein zeitgemäßes Neubauvorhaben auf dem Eckgrundstück ermöglicht.

Zentral für die Einheitlichkeit des Gebäudeensembles auf der Südseite der Mühlenstraße ist die Festsetzung einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe. Dem Bestand folgend wird diese auf 61,5 bzw. 66,00 m NHN festgesetzt, was in der Praxis einem Wert von rund 8 m bzw. 13,3 m (und damit der Bestandssituation) entspricht. Ergänzt wird diese Festsetzung durch die örtliche Bauvorschrift zur Dachneigung von 40 bis 50 Grad, sodass die möglichen Gebäudekubaturen städtebaulich ausreichend fixiert werden.

Innerhalb dieser Kubatur können auf dem Eckgrundstück bis zu drei Vollgeschosse entstehen, wobei das dritte Vollgeschoss eher als rechnerische denn als städtebauliche Auswirkung zu sehen ist und als Dachgeschoss mit ggf. Drempele und entsprechenden Gauben ausgeformt wird.

Die Grundflächenzahl wird auf einen Wert von 1 festgesetzt. Die Überschreitung des Orientierungswertes des § 17 BauNVO (0,8) trägt der gewachsenen Situation des historischen Stadtkerns Rechnung, innerhalb dessen die wenigen Potenzialflächen für Neu- oder Ersatzentwicklungen voll ausgenutzt werden sollen, um größtmögliche Impulse für eine wertschöpfende und nachhaltige Stadtentwicklung zu generieren. Eine (besonders) negative Auswirkung auf die natürliche Bodenfunktion ist dabei aufgrund der intensiven und dichten Innenstadtbauung und der bereits jetzt festgesetzten GRZ von 1 – die somit faktisch nicht geändert wird – nicht zu erwarten.

Um die hochbauliche Ausnutzbarkeit der zulässigen Vollgeschosse analog zur Grundflächenzahl sicherzustellen, wird die Geschossflächenzahl mit einem Wert von 3 festgesetzt.

Für die übrigen Abschnitte des MU werden die Festsetzungen zur zwingenden Zweigeschossigkeit sowie einer GRZ von 1 und einer GFZ von 2 beibehalten, um den bestehenden räumlichen Charakter der Bebauung zu sichern.

4.3. Überbaubare Flächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Baulinien zur Sicherung der Raumkanten sowie die geschlossene Bauweise des bisher rechtskräftigen Plans entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung und werden nicht verändert.

4.4. Örtliche Bauvorschriften

Um die Wahrung der städtebaulichen Ensemblewirkung der prominenten Lage über die getroffenen Festsetzungen hinaus auszudifferenzieren, umfasst der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften.

Diese setzen das Schrägdach mit einer Dachneigung fest, die zwischen 40 und 50 Grad zu realisieren ist. Hierdurch wird eine ortsbildtypische Dachlandschaft gesichert. Untergeordnete Gebäudeteile wie Gauben oder geringe Auskragungen können von der Festsetzung der Dachform abweichen.

Darüber hinaus ist die Festsetzung der Firstrichtung erforderlich. Entlang der Mühlenstraße (bis zur Hausnummer 17) wird damit die bestehende Traufständigkeit der Gebäude abgebildet, die

sich zur Ausbildung eines harmonischen Abschlusses für die Ecklagen „dreht, sodass diese in Ihrer räumlichen Wirkung die Grundstruktur von bebautem und nicht bebautem Raum betonen.

4.5. Verkehrliche Erschließung und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Mit der Lage des Plangebiets innerhalb der Lüdinghauser Innenstadt ist dieses umfassend erschlossen und grenzt umfassend an öffentlich gewidmete Verkehrsflächen an.

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Das Quartier liegt in direkter Nähe zu den Bushaltestellen „Lüdinghausen, Zentrum“ (Ecke Ostwall/Wilhelmstraße) und „Lüdinghausen, Ostwallschule“ (ca. 50 m von der Kreuzung Neustraße/Mühlenstraße/Ostwall entfernt). Die Bushaltestelle „Lüdinghausen, Zentrum“ wird von den Linien 523, 544, 642, 612, R 53, T 54, B 42, S 90 und N 4 erschlossen. Durch die Busverbindungen kann zum einen der (in ca. 500 m Entfernung gelegenen) Busbahnhof und zum anderen der Bahnhof Lüdinghausens erreicht werden. Darüber hinaus sind viele der Verbindungen auch überörtliche Linien, die eine Verbindung nach Senden, Ascheberg und Olfen ermöglichen. Über den in ca. 2,0 km entfernt gelegenen Bahnhof, der von einigen der Busverbindungen angefahren wird, sind Dülmen und Dortmund angebunden.

Aufgrund der Innenstadtlage ist das Quartier umfassend in das Fuß- und Radwegenetz eingebunden. Hierbei ist speziell der Fuß- und Radweg entlang des Steverufers hervorzuheben, der mit der Änderung erstmalig in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Eine Vielzahl von Einrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sowie Bildungsangebote und Arbeitsorte sind damit gut über den Umweltverbund erreichbar.

Im südöstlichen Bereich liegen einige Trassen des städtischen Kanalnetzes auf Privatflächen. Hierfür wird ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lüdinghausen festgesetzt bzw. aus dem Ursprungsplan beibehalten.

4.6. Fläche für die Wasserwirtschaft

Der Profilraum der Mühlenstever im südlichen Abschluss des Gebiets wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Diese Festsetzung ist bereits im Ursprungsplan enthalten und wird hier nur geringfügig an die bestehende Situation angepasst.

5. Naturräumliche Belange

5.1. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist aufgrund der Regelung des § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

5.2. Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 m² finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

5.3. Artenschutz

Das Plangebiet in der Lüdinghauser Altstadt liegt zwischen der Mühlenstraße, der Felizitasstiege, dem Sankt-Marien-Hospital, der Mühlenstever und dem Areal der namensgebenden St. Felizitas-Kirche.

Es wird im Norden durch die Mühlenstraße begrenzt; die südliche Begrenzung wird durch die Stever gebildet. Der Großteil der kirchlichen Flächen (westlich), sowie die Flächen des Sankt-Marien-Hospitals (östlich), die zum Geltungsbereich des Ursprungsplans zählen, werden in der Änderung ausgespart, da dort keine Anpassungen erforderlich sind.

| Art | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Breitflügelfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | U- |
| Wasserfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | G |
| Abendsegler | Nachweis ab 2000 vorhanden | G |
| Zwergfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | G |
| Braunes Langohr | Nachweis ab 2000 vorhanden | G |
| Braunes Langohr | Nachweis ab 2000 vorhanden | G |
| | | |
| Habicht | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Sperber | Nachweis 'Brutvorkommen | G |
| Feldlerche | Nachweis 'Brutvorkommen | U- |
| Eisvogel | Nachweis 'Brutvorkommen | G |
| Baumpieper | Nachweis 'Brutvorkommen | U- |
| Graureiher | Nachweis 'Brutvorkommen | G |
| Waldohreule | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Steinkauz | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Mäusebussard | Nachweis 'Brutvorkommen | G |
| Bluthänfling | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Kuckuck | Nachweis 'Brutvorkommen | U- |
| Mehlschwalbe | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Kleinspecht | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Schwarzspecht | Nachweis 'Brutvorkommen | G |
| Turmfalke | Nachweis 'Brutvorkommen | G |
| Rauchschwalbe | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Feldschwirl | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Nachtigall | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Rotmilan | Nachweis 'Brutvorkommen | S |
| Feldsperling | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Rebhuhn | Nachweis 'Brutvorkommen | S |
| Wespenbussard | Nachweis 'Brutvorkommen | S |
| Gartenrotschwanz | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Girlitz | Nachweis 'Brutvorkommen | S |
| Turteltaube | Nachweis 'Brutvorkommen | S |
| Waldkauz | Nachweis 'Brutvorkommen | G |
| Star | Nachweis 'Brutvorkommen | U |
| Schleihereule | Nachweis 'Brutvorkommen | G |

Legende: G = Günstig G - = Günstig mit neg. Tendenz
U = Unzureichend U +/- = Unzureichend mit pos. /neg. Tendenz

Das Vorhandensein der Mehrzahl der der v. g. Arten kann aufgrund der zentralen Lage im Siedlungskern ausgeschlossen werden, für die restlichen Arten wie z. B. dem kleinen Abendsegler, der Zwergfledermaus, dem Feldsperling oder dem Girlitz sind keine Vorkommen bekannt. Begehungen waren ebenfalls negativ.

Aufgrund der geplanten kleinräumigen Veränderung, ca. 500 qm, ist nicht davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten gestört oder geschädigt werden.

Fazit:

Eine Störung oder gar Gefährdung der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Es ist daher nicht absehbar, dass Verstöße gegen die Verbote des §44 Abs.1, BNatSchG vorliegen.

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Felizitas- Kirche ist daher keine erhebliche Betroffenheit der Artenschutzbelange erkennbar.

1 Anlage:

Erhaltungszustand und Populationsgröße der planungsrelevanten Arten in NRW gemäß der Ampelbewertung planungsrelevanter Arten NRW, 30.4.2020

5.4. Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische 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. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert. Zudem werden durch die Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Baufelder ausgewiesen, sondern bestehendes Baurecht vertikal erweitert. Somit werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6. Sonstige Planungsbelange

6.1. Immissionsschutz / Lärm- und Geruchsimmissionen

Belange des Immissionsschutzes sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits heute durch die bestehenden Netze gesichert. Dies gilt auch für die beibehaltene Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers, die aufgrund der dicht bebauten Innenstadtlage des Plangebiets über das bestehende Mischsystem erfolgt – anderweitige Ansätze zur ortsnahe Bewirtschaftung des Oberflächenwassers sind nicht umsetzbar.

6.3. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten und Hinweise auf Kampfmittel sind für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht bekannt.

Unabhängig davon ist es möglich, dass nicht alle Kampfmittelbelastungen, insbesondere punktuelle Belastungen, auf den Übersichtskarten gekennzeichnet sind oder im Rahmen der Luftbildauswertung und Sondierung entdeckt werden. Daher wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass – falls bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden – die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

6.4. Denkmalschutz

Teilweise innerhalb des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal B-006 „Pastorat St. Felizitas“. Da sich mit der Änderung für diese Flächen keine neue Nutz- bzw. Bebaubarkeit ergibt, sind dessen Belange nicht berührt. Darüber hinaus ist die Mühlenstraße Nr. 25 als Baudenkmal A-057 „Gaststättengebäude“ eingetragen. Mit der Wahrung des straßenbegleitenden Ensembles sind auch dessen Belange auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt.

Außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung, allerdings im Geltungsbereich des Ursprungsplans findet sich das Baudenkmal A-002 „St. Felizitas“ – ebenso das zugehörige Bodendenkmal B-007 „Kirchplatz St. Felizitas“. Dessen Belange werden durch die Inhalte des Änderungsverfahrens nicht berührt.

Die genannten Denkmäler sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW fordern jedoch alle Bautätigen auch außerhalb des Bodendenkmals dazu auf, dass bei auffälligen Funden, die auf frühere Bebauung schließen lassen, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe unmittelbar zu benachrichtigen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zudem weist der LWL-Archäologie für Westfalen daraufhin, dass ihnen oder ihren Beauftragten das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten ist, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Letztendlich sind für alle Bauvorhaben eine Stellungnahme der LWL-Archäologie einzuholen. Diese sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

Aktuelle Informationen zu Denkmälern werden in der Denkmalliste der Stadt Lüdinghausen geführt und können dort eingesehen werden.

6.5. Bergbau

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau - Hinweis des Bergamtes Recklinghausen).

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich. Das überplante Gebiet ist im Besitz des zukünftigen Vorhabenträgers.

8. Flächenbilanz

| | | |
|---|----------------------|--------|
| Gesamtfläche | 6.403 m ² | 100 % |
| <i>davon</i> | | |
| Urbanes Gebiet | 3.209 m ² | 50,1 % |
| Fläche für den Gemeinbedarf | 629 m ² | 12,9 % |
| Private Grünfläche | 232 m ² | 3,6 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 163 m ² | 2,5 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 679 m ² | 10,5 % |
| Fläche für die Wasserwirtschaft | 1.204 m ² | 18,8 % |

Lüdinghausen, im Mai 2025

STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

Sebastian Otto
Sachgebietsleitung Planung