

Bebauungsplan „Felizitaskirche“ (3. Änd.)



Abwägungstabelle zur Offenlage
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
vom 07.07.2025 bis zum 08.08.2025

Stadt Lüdinghausen
FB 3 | Stadtentwicklung
Stand 11.09.2025

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Keine

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Bezirksregierung Arnsberg: Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW <u>Stellungnahme vom 23.07.2025:</u> das vorbezeichnete Planvorhaben befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Lüdinghausen 1“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.	<u>Zur Stellungnahme vom 23.07.2025:</u>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, diesem in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dem Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer*in / Feldeseigentümer zu regeln.</p> <p>Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die RAG AG wurde im Verfahren beteiligt. Zum Planverfahren wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.07.2025:</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 Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Zur Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 22.07.2025:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf für die 3. Änderung des Bebauungsplans "Felizitas-Kirche" in Lüdinghausen bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p>	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das bestehende Leitungsnetz wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>
<p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das bestehende Leitungsnetz wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt. Eine entsprechende Abstimmung mit der Telekom bzgl. der exakten Lage der Leitungen wird rechtzeitig vor Baubeginn durchgeführt.</p>
<p>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet</p>	<p>Der Anregung wird <u>nicht</u> gefolgt. Die Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, sind ausschließlich zugunsten der Stadt Lüdinghausen festgesetzt worden, um eine einzelne bestehende Kanaltrasse zu sichern. Alle Baufelder sind über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen und können daher ohne weitere Rechte zugunsten der Versorger mit allen erforderlichen Infrastrukturleitungen erschlossen werden. Aus diesem Grund ist eine Erschließung durch die</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen. Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren.</p>	<p>Versorger über die spezifische Fläche im Südosten bzw. deren grundbuchliche Sicherung nicht notwendig.</p>
<p>Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das bestehende Leitungsnetz wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>
<p>Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nicht notwendig, da alle für die Verlegung in Frage kommenden Flächen im Besitz der Stadt stehen und zudem als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, sodass ein Zugriff durch die Telekom umfassend möglich ist.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<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>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf das bestehende Leitungsnetz wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>
<p>Emschergenossenschaft/Lippeverband Poststelle</p> <p><u>Stellungnahme vom 05.08.2025:</u></p> <p>für die Beteiligung an Ihrem Verfahren bedanken wir uns. Hinsichtlich der Änderung des o. g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken. Gleichwohl bitten wir um Beachtung der nachfolgenden Anregungen.</p> <p>Anregungen</p> <p>Da die Flächen des Bebauungsplans bereits vor dem 01.01.1996 entwässerungstechnisch erschlossen waren, entfällt die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung gem. § 44 LWG NW. Dennoch sollte</p>	<p>Zu Emschergenossenschaft/Lippeverband Poststelle</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 05.08.2025:</u></p> <p>Der Anregung wird <u>nicht</u> gefolgt.</p> <p>Durch den Bebauungsplan wird keine bauliche Neuentwicklung vorbereitet, sondern lediglich städtebauliche Differenzierungen vor allem für die Art der Nutzung und die Höhenentwicklung bzw. Geschossigkeit</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>bei einer baulichen Neuentwicklung des Gebietes der Regenwasserabfluss nicht wieder an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.</p> <p>Stattdessen sollten alle Möglichkeiten der Abflussvermeidung und -verminderung geprüft und umgesetzt werden. Dazu bieten sich neben der Versickerung auch Möglichkeiten wie Dachbegrünung oder die durchlässige Befestigung von Flächen an, die weniger von der Untergrundbeschaffenheit abhängig sind.</p>	<p>vorgenommen. Aufgrund des voll entwickelten Zustands des Plangebiets innerhalb der Altstadt sind keine begleitenden Infrastrukturmaßnahmen wie z. B. der Neubau einer Kanalisation im Trennsystem vorgehen. Der Anschluss erfolgt daher auch zukünftig weiterhin an das vorhandene Mischsystem.</p> <p>Der Anregung wird <u>nicht</u> gefolgt.</p> <p>Aufgrund der historischen Entwicklung des Areals als Teil der Lüdinghauser Altstadt sind die Parzellen überwiegend dicht bebaut. Auch weist das Quartier ausnahmslos Steildächer auf, die ein wesentliches und ortsbildprägendes Element der Altstadt stellen. Darüber hinaus sind – mit Ausnahme des veranlassenden Bauvorhabens – keine grundlegenden Änderungen in der Baustuktur erkennbar, mit denen Spielräume für zeitgemäße Bewirtschaftungsmodelle für das Oberflächenwasser umgesetzt werden könnten. Aus diesen Gründen können die genannten Maßnahmen kaum wirksam auf den Weg gebracht werden und finden keinen Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplans.</p>
<p>Kreis Coesfeld</p> <p><u>Stellungnahme vom 04.08.2025:</u></p> <p>70 Umwelt keine Bedenken 63 BSD</p> <p>Der mir von Ihnen zur Prüfung vorgelegte Bauleitplanung 3. Änd. B-Plan Felizitas-Kirche, Stadt Lüdinghausen stimme ich aus brandschutztechnischer Sicht zu.</p> <p>53 Gesundheitsamt</p> <p>Die Genehmigungsunterlagen haben vorgelegen und wurden aus gesundheitlicher Sicht geprüft.</p>	<p>Zu Kreis Coesfeld</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 04.08.2025:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Seitens des Gesundheitsamtes spricht nichts gegen die Aufstellung des Bauleitplanes.</p> <p>36 Straßenverkehr gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.07.2025</u></p> <p>der LWL-Archäologie für Westfalen liegen Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Felizitas-Kirche“ zur Prüfung hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange vor. Auf Basis des Begründungstextes werden Anlass und Planungsziele wie folgt beschrieben: "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".</p>	<p>Zu LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 23.07.2025:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Zur Verortung und zur Historie: Das ausgewiesene Planungsareal liegt im historischen Stadtkern von Lüdinghausen im unmittelbaren Umgebungsbereich der Pfarrkirche. Maßgeblich für die frühe Ortsentwicklung der am südlichen Rand des Münsterlandes gelegenen Stadt Lüdinghausen waren die Straßenverbindungen zwischen Münster und Köln sowie Soest und Deventer, die sich hier an einem Übergang über die Stever kreuzten. Der hl. Liudger, der als erster erfolgreich die hiesige Bevölkerung im Auftrage Karls des Großen missionierte, gründete in Lüdinghausen vermutlich die erste Kirche des Sprengels, eine sog. „Urpfarre“. Diese war wesentliches Zentrum und Ausgangspunkt der weiteren Ortsentwicklung. Der die Kirche umgebende Kirchhof wurde dabei seit dem 9. Jahrhundert und bis weit in die Neuzeit hinein als Friedhof genutzt. Im Umfeld befand sich – wahrscheinlich seit frühesten Zeiten – auch eine Randbebauung des Kirchhofes. Einen kompakten Einblick zur Historie der Stadt bietet der Historische Städteatlas Lüdinghausen, auf den hier verwiesen sein.</p>	
<p>Es ist auf Basis dessen festzustellen, dass im Bereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ein sogenanntes „vermutetes Bodendenkmal“ gemäß § 2 (5) DSchG NRW vorliegt. Der Schutz des Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (vgl. dazu § 5 (2) DSchG NRW). Darüber hinaus tangiert der Bereich des Bebauungsplanes aber auch eingetragene bzw. zur Eintragung vorgesehene Bodendenkmalsubstanz. Zum mindesten Letzteres gilt auch ergänzend für den in den Unterlagen ausgewiesenen Änderungsbereich.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die eingetragenen Bodendenkmäler B-006 „Pastorat St. Felizitas“ sowie B-007 „Kirchplatz St. Felizitas“ sind in der Planurkunde nachrichtlich erfasst. Da die vermuteten Bodendenkmäler der planaufstellenden Börde nicht vorab bekannt sind, wird deren Prüfung nicht auf Ebene der Bauleitplanung, sondern im Zuge möglicher Bauantragsverfahren geleistet.</p>
<p>Unter Berücksichtigung des eingangs Gesagten ist im Falle von Abbrüchen ab der Bodengleichheit, (Neu-)Bauvorhaben oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen innerhalb des ausgewiesenen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Bereiches grundsätzlich von der Notwendigkeit einer (bauvorgreifenden) archäologischen Dokumentationsmaßnahme auszugehen, deren Art und Umfang sich nach den jeweiligen Ausführungsplanungen richtet. Stand jetzt gehen wir davon aus, dass die entsprechende(n) Dokumentationsmaßnahme(n) dabei durch eine Fachfirma erfolgen muss/müssen.</p>	
<p>Im Falle einer Konkretisierung von Vorhaben ist in jedem Fall eine rechtzeitige Kontaktierung der LWL-Archäologie für Westfalen auf Basis aussagekräftiger Planungsunterlagen (vor allem hinsichtlich Eingriffsflächen und -tiefen, im Zusammenhang mit zum Abriss vorgesehener Bebauung incl. vorhandener Unterkellerung) hinsichtlich einer Beurteilung unerlässlich. Auch wäre die Übersendung von Baugrundgutachten im Zusammenhang mit konkreten Planungen sinnvoll, da sich daraus u.U. weitergehende Aufschlüsse hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange zeigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung des hier Gesagten im Zusammenhang mit der Änderung bzw. (Neu-)Aufstellung des Bebauungs-/Flächennutzungsplanes. Für Rückfragen in dieser Sache steht die LWL-Archäologie für Westfalen selbstverständlich zur Verfügung. Falls gewünscht kann darüber hinaus ein Ortstermin vereinbart werden.</p>	
<p>Grundsätzlich gilt: In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 (1) DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigten Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>hinaus verweisen wir auf die Bestimmungen des § 26 (2) DSchG NRW (Betretungsrecht).</p> <p>Diese Stellungnahme umfasst dabei nicht eventuell vorgetragene Belange bzw. Bedenken seitens der LWL-Baudenkmalpflege.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster; Referat Städtebau</p> <p><u>Stellungnahme vom 06.08.2025</u></p> <p>„Im Zuge der Prüfung des vorgelegten Bebauungsplans „Felizitaskirche“ (3. Änd.) wurde offensichtlich, dass der Denkmalwert des ehem. Hauses Weischer (Gemarkung LH-Stadt, Flur 15, Flurstück 383, Mühlenstraße 9 - 11), dessen Neuentwicklung den Anlass der Planungsstellung verkörpert, bisher noch nicht geprüft wurde. Ich bitte daher um die Auseinandersetzung mit dieser Fragestellung und um weitere Abstimmungen zwischen der Inventarisierung des LWL (Frau Kuhrmann) und der Unteren Denkmalbehörde.“</p>	<p>Zu LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 23.07.2025:</u></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Untere Denkmalbehörde tritt in der Frage des Denkmal Werts des ehem. Hauses Weischer mit der Inventarisierung des LWL in Kontakt. Die Festsetzungen des hiesigen Planverfahrens stehen dem Erhalt des Objekts nicht entgegen. Mögliche Auswirkungen sind auf der Ebene eines konkreten Bauantrags zu verorten und im Vorfeld eines solchen zu bewerten.</p>

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

- 1 & 1 Versatel Deutschland GmbH, Schreiben vom 23.07.2025
- Gelsenwasser Energienetze GmbH – Betriebsdirektion Münsterland, Schreiben vom 09.07.2025
- Gemeinde Ascheberg, Schreiben vom 24.07.2025
- Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung), Schreiben vom 08.08.2025
- Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster, Schreiben vom 16.07.2025
- Kreispolizeibehörde Coesfeld (Direktion Verkehr), Schreiben vom 24.07.2025

- MNG Stromnetze GmbH & Co. KG – Betriebsdirektion Münsterland, Schreiben vom 07.07.2025
- Vodafone GmbH – deutschlandweit, Schreiben vom 30.07.2025
- Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia), Schreiben vom 25.07.2025