



Begründung zum Bebauungsplan „Wilhelmstraße - Ostwall“ (11. Änd.)



Stadt Lüdinghausen

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	6
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.	Örtliche Bauvorschriften	11
4.4.	Verkehrliche Erschließung	12
5.	Naturräumliche Belange	13
5.1.	Umweltbericht	13
5.2.	Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung	13
5.3.	Artenschutz	13
5.4.	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	15
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 eine weitgehend abgeschlossene hochbauliche Flächenentwicklung, potentielle Standorte für Neubauprojekte sind kaum vorhanden. Umso bedeutender ist daher die Entwicklung im Bestand der Innenstadt, wobei vor allem mindergenutzte Grundstücke im Fokus stehen. Dies gilt z. B. für die städtebaulich prominente Ecklage der Mühlenstraße mit dem Ostwall bzw. der Neustraße, die eines der hochbaulichen „Tore“ zur Lüdinghauser Altstadt bildet. Die eingeschossige Bestandsbebauung zeigt sich als wenig repräsentativ und mindergenutzt - auch in substantieller Hinsicht ist Handlungsbedarf erkennbar.

Die Liegenschaft birgt Potenzial für ein ambitioniertes Hochbauprojekt in größerer Kubatur dar, das von der direkten Innenstadtlage profitieren kann. Diese Zielvorstellung konnte mit dem Flächeneigentümer erfolgreich in ein Bauvorhaben übersetzt werden. Mit der Neubebauung soll hier ein modernes Wohngebäude entstehen, welches die aktuellen Bedarfe des lokalen Wohnungsmarktes bedient - kleinteilige Wohnungen bzw. Wohngruppen für z. B. Auszubildende oder Pflegekräfte des benachbarten Krankenhauses stehen im Fokus.

Zur Zulässigkeit des Vorhabens ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Wilhelmstraße – Ostwall“ in einigen Aspekten anzupassen. So ist für das Grundstück das Wohnen im Erdgeschoss bisher nicht zulässig; auch einzelne Parameter zum Maß der baulichen Nutzung sind in Kenntnis des Entwurfs zu justieren. Dies wird mit der vorliegenden 11. Änderung umgesetzt. 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

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.100 m² und wird begrenzt durch:

- Im Norden durch die Wilhelmstraße (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 14, Flurstücke 655 und 958 sowie Flur 12, Flurstück 85)
- Im Osten durch die Straße Ostwall (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 12, Flurstück 251 teilw.)
- Im Süden durch die Mühlenstraße (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 12, Flurstück 218 teilw. und Flur 15, Flurstück 245 teilw.)
- Im Westen durch die Hermannstraße (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 14, Flurstück 798 teilw.)

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Lüdinghausen Stadt:

- Flur 12, Flurstücke: 79, 80, 85 (teilw.), 133, 158, 216, 217, 218 (teilw.), 219 - 226, 241, 242, 251 (teilw.), 268, 301, 302,

- Flur 14; Flurstücke: 42 - 50, 64, 71, 73, 529, 599, 600, 642, 643, 644 (teilw.), 645, 646, 652, 653 - 655 (teilw.), 798 (teilw.), 854, 937, 940, 950 - 952, 958 (teilw.), 959 - 961, 967, 968, 1110, 1111, 1124, 1131, 1132
- Flur 15; Flurstücke: 245 (teilw.), 279, 280



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



Abbildung 2: Abgrenzung und Realnutzung des Geltungsbereichs (rot) (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)

1.2. Nutzung im Bestand

Die Nutzungsstruktur innerhalb des Geltungsbereich der 11. Änderung stellt sich aufgrund der dicht bebauten Innenstadtlage vielfältig dar.

Im Nordwesten des Plangebiets liegt der neue Markt, der über die Wilhelmstraße direkt mit dem Marktplatz verbunden ist, welcher den zentralen Innenstadtbereich Lüdinghausens darstellt. Am neuen Markt liegen verschiedene gastronomische Angebote. An der Hermannstraße sind sowohl ein Hotel als auch Einzelhandelsbetriebe und innenstadtypische Dienstleister zu finden. Besonders die gewachsene Handelslage zeichnet sich durch ein vielschichtiges Angebot aus, mit dem eine hohe Frequentierung des Quartiers einhergeht.

Auch gestalterisch ist die Zugehörigkeit zur Altstadt durchaus erkennbar. Die kleinteiligen Gebäude in geschlossener Blockrandbebauung, der neue Markt (als weiterer zentraler Ankerpunkt der auslaufenden Altstadt), sowie die schmale Wallgasse in versteckter Lage im Quartier vermitteln einen direkten Eindruck des Altstadtcharmes. Gleichzeitig bildet die Blockrandbebauung zwischen der Wallgasse und dem Ostwall einen großzügigen Innenbereich aus, welcher als Parkplatz genutzt wird. Aufgrund der zentralen Lage ist dieser Parkraum für die Erreichbarkeit der Innenstadt von großer Bedeutung.

Neben der Nutzung im Erdgeschoss und der Wahrnehmbarkeit des Quartiers vom Straßenraum aus, werden die Obergeschosse überwiegend wohnlich genutzt - vereinzelt ergänzt durch Arztpraxen oder Hotelzimmer.



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

1.3. Bedeutung für die Ökologie

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um einen historisch gewachsenen, dichten, innenstadtnahen Bereich mit voll entwickelten städtebaulichen Strukturen. Aufgrund der zentrennahen Lage und dem hohen Anteil an Straßenverkehrsfläche ist bereits im Bestand ein hoher Versiegelungsanteil vorzufinden. Letztendlich hat das Quartier keine ökologische Wertigkeit.

1.4. Vorbeugender Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Ziele und Grundsätze des BRPH sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 (4) BauGB zu berücksichtigen. Ein Konflikt zwischen den Zielen des BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern. Die Stever stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 110 m südlich, 200 m westlich (zur Vischeringsteve) sowie 750 m östlich (zur Ostensteve) des Plangebietes. Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten (HQextrem) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, durch den Geltungsbereich nicht berührt werden.

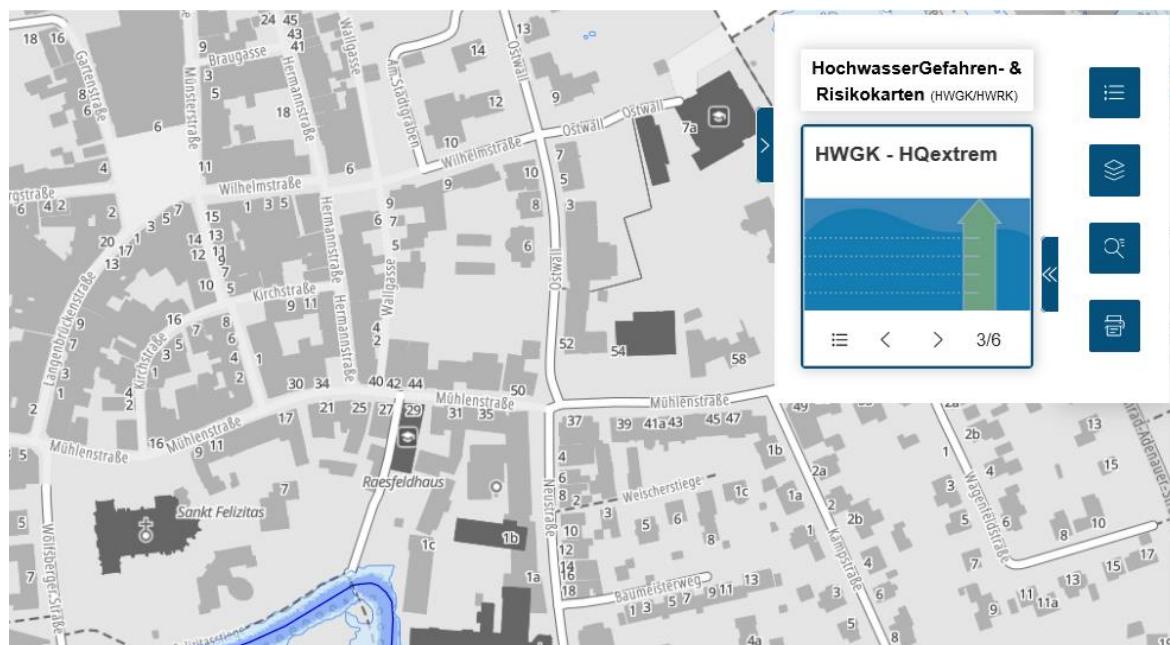


Abbildung 4: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für ein HQextrem (BKG 2021)

In Starkregen hinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) sind für einen „extremer Starkregen“ ($hN = 90 \text{ mm/qm/h}$) Teile des Änderungsbereiches als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen von einer Wassertiefe von ca. 0,4 m betroffen sein können. Da diese Areale aber im Wesentlichen auf Stellplatzflächen und Straßenräumen entfallen, ist eine derartige Verortung einer Einstauung als schadlose Abwicklung eines Extremereignisses zu sehen.

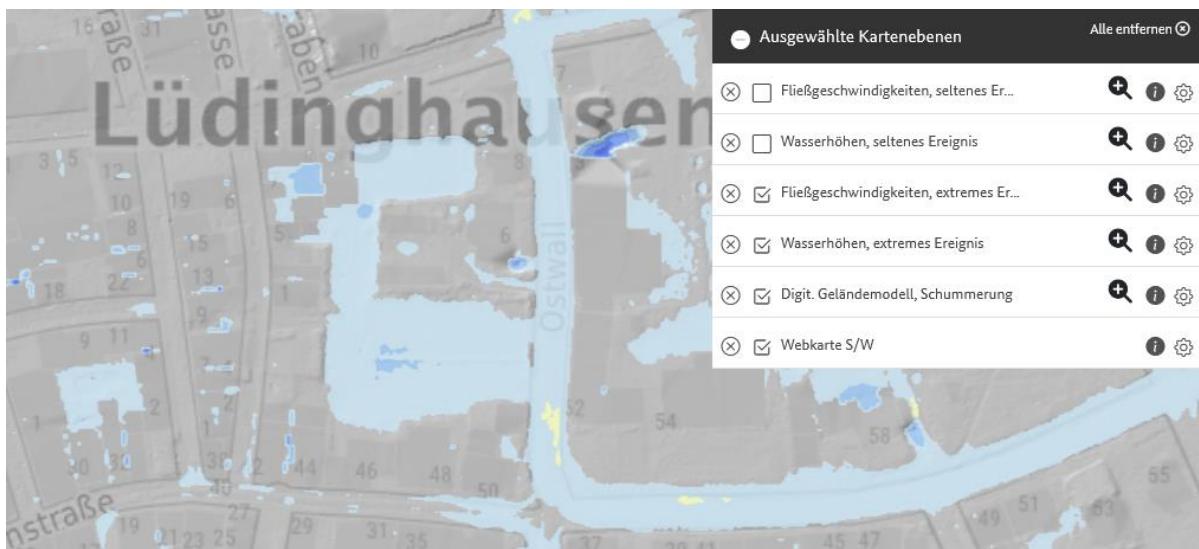


Abbildung 5: Auszug aus der Starkregen hinweiskarte für ein HQextrem (BKG 2021)

Für die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere der Sicherung von Retentionsräumen, kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu. Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht keine maßgebliche Neuversiegelung auf der Fläche. Deshalb ist von einer Erhöhung der Gefahr durch Starkregen nicht auszugehen. Die Neubildung stark wasserführender Fließwege darüber hinaus auch nicht anzunehmen.

Aufgrund der zunehmenden Starkregen- und Extremwetterereignisse sollten grundsätzlich entsprechende Schutzvorkehrungen im Rahmen der Bauausführung getroffen werden.

2. Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

2.1. Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich des Plangebietes entlang der bestehenden Bebauung 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.

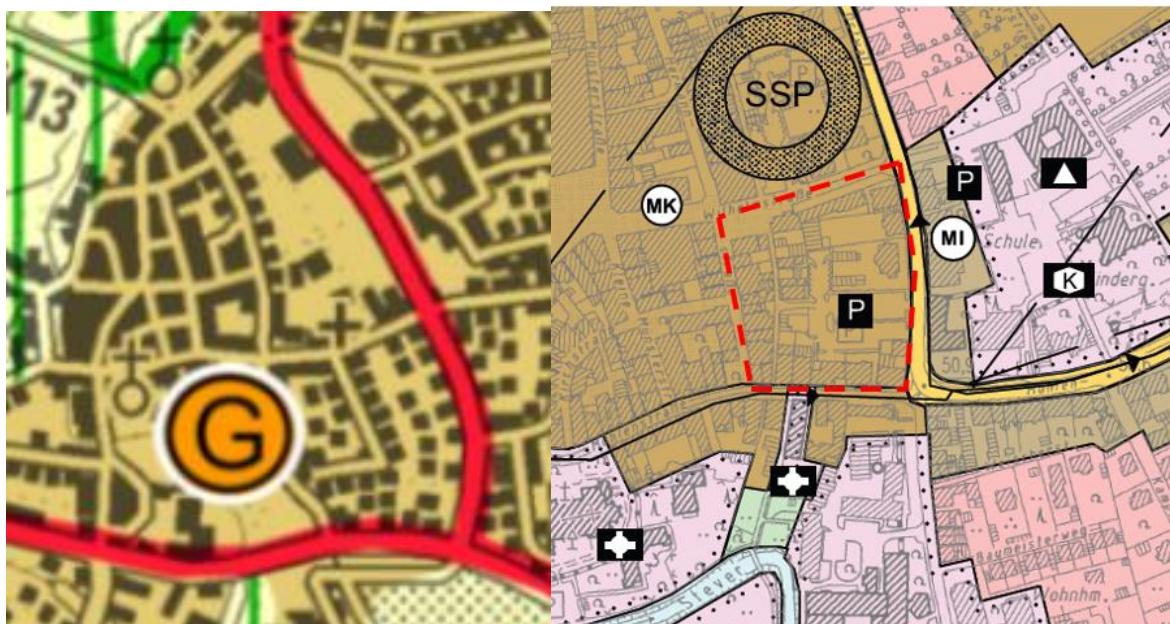


Abbildung 6: Zeichnerische Festsetzungen des Regionalplans Münsterland - Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot)

2.3. Bebauungspläne

Als Ursprungsplan der jetzigen Änderung liegt für das Areal der rechtskräftige Bebauungsplan „Wilhelmstraße - Ostwall“ (10. Änderung) vor. Dieser setzt die bebauten Grundstücke – ihrer innenstadtypischen Nutzung entsprechend – als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO fest. Für die hauptsächlichen Handels- und Fußgängerlagen ist ein Ausschluss des Wohnens im Erdgeschoss festgesetzt, um die innerstädtische Struktur gewerblich genutzter EG-Zonen zu sichern. Der Großteil der Straßenräume ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ festgesetzt; ebenso der Parkplatz im Innenbereich als „Parkplatz“. Lediglich der östliche Teil der Wilhelmstraße ist als reguläre öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Neben dieser Art der Nutzung umfasst der Bebauungsplan Festsetzung zum Maß der Nutzung, die eine der Altstadt entsprechende städtebauliche Kubatur mit zwei bis drei Geschossen ermöglichen. Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die geschlossene Bauweise fixieren die Blockrandbebauung. Die örtlichen Bauvorschriften greifen den Ansatz der rechtskräftigen Gestaltungssatzung für die Lüdinghauser Altstadt auf und verweisen im Weiteren auf selbige.

In näherer Umgebung befinden sich weitere Bebauungspläne. Südlich grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Neustraße-Gesundheitscampus“ und „Felizitas-Kirche“ an. Westlich sind die von den Bebauungsplänen „Schulstraße“ und „Kirchstraße-Nord“ überplanten Gebieten zu finden. Die Quartiere nördlich und östlich des Bebauungsplans sind dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen. Lediglich ein Teil des Wegs an der Janackerstiege liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Janackerstiege“.

Der hiesige Bebauungsplan steht in keinem zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit anderen Bauleitplanverfahren.

2.4. Landschaftsplan / Natura 2000

Das Plangebiet zählt nicht zum Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Stever“ (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

Wie in Kap. 1 dargestellt, dient die 11. Änderung der Herleitung der Zulässigkeit eines Neubauvorhabens auf dem Eckgrundstück Wilhelmstraße / Ostwall (entspricht dem MU Nr. 6 in der Planzeichnung). Auf dem Grundstück soll ein dreigeschossiges Gebäude entstehen, welches spezielle Wohnangebote umfasst, die auf dem Lüdinghauser Wohnungsmarkt dringend benötigt werden. Konkret sollen kleine Einheiten entstehen, die überwiegend an Auszubildende oder Pflegekräfte vermietet werden. Neben der städtebaulichen Qualität entsteht durch das Angebot ein wichtiger ökonomischer Standortfaktor für lokale Unternehmen wie z. B. das benachbarte St.-Marien-Hospital, die entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten dringend suchen.

In städtebaulicher Hinsicht führt das Projekt die Blockrandbebauung der Altstadt weiter fort und hält die tradierte überbaubare Grundstücksfläche ein. Als prominenter Abschluss des straßenbegleitenden Ensembles ergänzt das Objekt die „Reihe“, indem es – als Ersatz der bisher nur eingeschossigen Bebauung - eine angemessene Höhenentwicklung sichert. Hierdurch entsteht auch für die Sichtachse aus der Zufahrt aus der Mühlenstraße eine angemessene Landmarke als Auftakt der Altstadt. In den Detailparametern wie der Dachform etc. fügt sich das Vorhaben in den Kanon der Bestandsbebauung ein. Nicht zuletzt wird mit dem Vorhaben ein Bestand ersetzt, der sich derzeit gestalterisch und substanzell eher negativ und in Teilen als Leerstand präsentiert, sodass mit der Umsetzung ein vielschichtiger Qualitätsgewinn – auch für das städtebauliche Umfeld - erreicht werden kann.

Aufgrund dieser umfassenden Impulswirkung der Neubebauung soll für das Vorhaben auch entlang der Erdgeschosslage der Mühlenstraße eine Wohnnutzung umgesetzt werden, innerhalb derer die bisherige Zielsetzung der Stadtentwicklung noch auf eine gewerbliche EG-Zone ausgerichtet war. Das Vorhaben stellt dabei in der Summe eine größere und nachhaltig marktgängige Aufwertung für den Standort dar, als es eine (neue) gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss leisten könnte.

3.1. Prüfung von Alternativstandorten

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

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1. Art der baulichen Nutzung

Das bisher festgesetzte Urbane Gebiet gem. § 6a BauNVO wird beibehalten. Lediglich für das MU Nr. 6 wird die differenzierende Festsetzung zum Wohnen im Erdgeschoss geändert, sodass dies dort zukünftig zulässig ist.

Um die Zielsetzung der spezifischen Wohnraumschaffung zusätzlich zu sichern, werden für das MU Nr. 6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die Nutzungen im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen) ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit Blick auf das konkrete Bauvorhaben werden die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe im MU Nr. 6 angepasst. Die neuen Werte von 62 m bzw. 66 m NHN entsprechen dabei den angrenzenden Gebäuden, sodass sich die hochbauliche Höhenentwicklung harmonisch in den Bestand einfügt. Auch trägt dieser Erweiterung der zulässigen Höhen dazu bei, im MU Nr. 6 einen visuell gleichberechtigten „Partner“ zum gegenüberliegenden Eckgebäude des Medizincampus schaffen zu können, der den zweiten „Pfosten“ des Stadteingangs bildet.

Zur Ausnutzbarkeit dieses Rahmens wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei festgesetzt. Auch wird die Grundflächenzahl für das MU, welches dem Vorhabengrundstück entspricht, auf einen innenstadtypischen Wert von 1 erhöht, um das Grundstück voll und geschlossen grenzständig bebauen zu können.

4.3. Örtliche Bauvorschriften

Um einen architektonisch zeitgemäßen Neubau zu ermöglichen, der gleichzeitig die Belange des Stadtbildes der Altstadt und der Gestaltungssatzung nicht aus dem Blick verliert, werden einige der örtlichen Bauvorschriften angepasst.

So ist das Flachdach für Gauben und straßenabgewandte Dachflächen ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der wohnbaulichen Zielsetzung, die eine Vielzahl kleiner Einheiten umfasst, wird das MU Nr. 6 von den Vorgaben zu Gauben und Giebeln ausgenommen.

Um das stadträumliche Erscheinungsbild der Ecklage des MU Nr. 6 stimmig zu entwickeln, werden Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Die Eckbebauung soll sich hierdurch zu beiden Straßenzügen firstständig ausrichten.

4.4. Verkehrliche Erschließung

Das Quartier grenzt in jeder Richtung an eine öffentliche Straße an – vor allem die Wilhelmstraße, die Mühlenstraße, den Ostwall und die Hermannstraße sind hier als große Verkehrsräume maßgeblich.

Die innere Erschließung bleibt mit der Änderung des Bebauungsplans unverändert. Sowohl Wallgasse, als auch die Hermannstraße, Mühlenstraße und der westliche Teil der Wilhelmstraße werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Innerhalb des Quartiers liegt ein großer Parkplatz, der als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt wird. Der östliche Teil der Wilhelmstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird die Bestandssituation übernommen und entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Wenn möglich wird der ruhende Verkehr auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Allerdings ergibt sich aus der Lage des Quartiers und der dichten Struktur nicht die Möglichkeit, den ruhenden Verkehr vollständig auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Für diese Lage bzw. diese städtischen Lagen besteht in Einzelfällen die Möglichkeit der Stellplatzablöse, sollte eine räumlich vertretbare und fußläufig erreichbare Unterbringung nicht gegeben sein.

Das Quartier liegt in direkter Nähe zu den Bushaltestellen „Lüdinghausen, Zentrum“ (Ecke Ostwall/Wilhelmstraße) und „Lüdinghausen, Ostwallschule“ (Mühlestraße 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. Eine Vielzahl von Einrichtungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sowie Bildungsangebote und Arbeitsorte sind damit gut über den Umweltverbund erreichbar.

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

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße-Ostwall“ soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein vielversprechendes Hochbauprojekt geschaffen werden. Dazu muss der Bebauungsplan angepasst werden.

Das Plangebiet ist heute bereits nahezu vollflächig versiegelt und bebaut. Die Immobilien füllen die Grundstücke in den meisten Fällen vollständig aus und weisen keine Gartenflächen auf. Auch Dachgärten oder Dachbegrünungen sind keine vorhanden. Zusammenfassend ist von einer geringen ökologischen Wertigkeit auszugehen.

Die FFH- und die Vogelschutzrichtlinie der EU zielen darauf ab, die biologische Vielfalt in der Natur sowohl hinsichtlich der Pflanzen als auch der Lebewesen zu erhalten und zu schützen. Daher sollen Standort und Umgebung geplante Bauvorhaben auch nach besonders schützenswerten Tierarten untersucht werden.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen dabei sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätte. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle FFH Arten des Anhangs IV. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend.

In § 44 (1) BNatSchG ist ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen bezüglich der besonders streng geschützten Arten und deren Lebensstätten aufgeführt, u. a. dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten gilt zusätzlich ein Störungsverbot, z. B. während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Darüber hinaus gelten die allgemeinen Vorgaben der Eingriffsregelung, nach denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. zu kompensieren sind.

Die planungsrelevanten Arten wurden über den Leitfaden „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdung, Maßnahmen“ aus dem Daten- und Informationsangebot des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ermittelt.

Mit dem Fachinformationssystem „streng geschützte Arten“ des LANUV (2011) ist für das Messstischblatt 4210 Lüdinghausen Quadrant 2 das Vorkommen in den betroffenen Lebensraumtypen ermittelt worden.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210

Art Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	
Säugetiere				
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	U-	
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
Vögel				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U-	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	

Legende: G = Günstig G - = Günstig mit neg. Tendenz

U = Unzureichend U +/- = Unzureichend mit pos. /neg. Tendenz

Erhaltungszustand und Populationsgröße der planungsrelevanten Arten in NRW gemäß der Ampelbewertung planungsrelevanter Arten NRW, 2012

Das Vorhandensein der meisten Fledermausarten, Breitflügel-, Rauhaut- und Wasserfledermaus sind ausgesprochene Waldarten, ist ebenfalls unwahrscheinlich. Für die Zwergfledermaus wird es dagegen zumindest ein Nahrungshabitat sein, eine Bedeutung als Fortpflanzungshabitat ist wiederum aufgrund mangelnder geeigneter Unterschlupfmöglichkeiten (Altbäume, Scheunen) nicht gegeben.

Das Vorhandensein der v. g. Vogelarten kann aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsbereich und der Bevorzugung von Wald, Wiesen- bzw. Gewässerhabitaten ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bisherigen starken anthropogenen Nutzung als Straßen, Parkplatz und Wegefläche sowie der Nutzung der vorhandenen Immobilien als Wohnraum, ist daher 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.

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße-Ostwall“ ist daher keine erhebliche Betroffenheit der Artenschutzbelange erkennbar.

Maßnahmen

Unter Beachtung der nachfolgenden Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet:

- Im Zuge der Entfernung von Gehölzen zur Umsetzung des Planvorhabens, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend zu beachten. In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis 28/ 29.02 eines jeden Jahres zu entfernen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannte Vorgabe ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu beachten.

- Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % empfohlen (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farnton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

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 11. 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 11. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits heute durch die bestehenden Netze gesichert.

6.3. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten und Hinweise auf Kampfmittel sind für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße-Ostwall“ 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

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal B-013 „Stadtbefestigung, Teilbereich Ost“. Es wird daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zum Schutz des Bodendenkmals ist der LWL-Westfalen bei Bauvorhaben im Bereich des Bodendenkmals zwei Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW fordern jedoch alle Bautätigkeiten 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 darauf hin, 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.

Darüber hinaus befinden sich nachderzeitigem Kenntnisstand einige weitere Denkmale bzw. Bodendenkmale im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans „Wilhelmstraße – Ostwall“.

Dazu gehört u.a. das Baudenkmal A-068 „Hermannstraße 7“. Auch außerhalb des Bebauungsplan in direkter Nähe zum Plangebiet befindet sich ein weiteres Baudenkmal A-057 „Mühlenstraße 25“.

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	12.505 m ²	100 %
<i>davon</i>		
Urbanes Gebiet (MU)	7.195 m ²	57,5 %
Straßenverkehrsfläche	426 m ²	3,4 %
Verkehrsfläche „Fußgängerzone“	1.720 m ²	13,8 %
Verkehrsfläche „Parkplatz“	3.164 m ²	25,3 %

Lüdinghausen, im Mai 2025

STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

Sebastian Otto
Sachgebietsleitung Planung