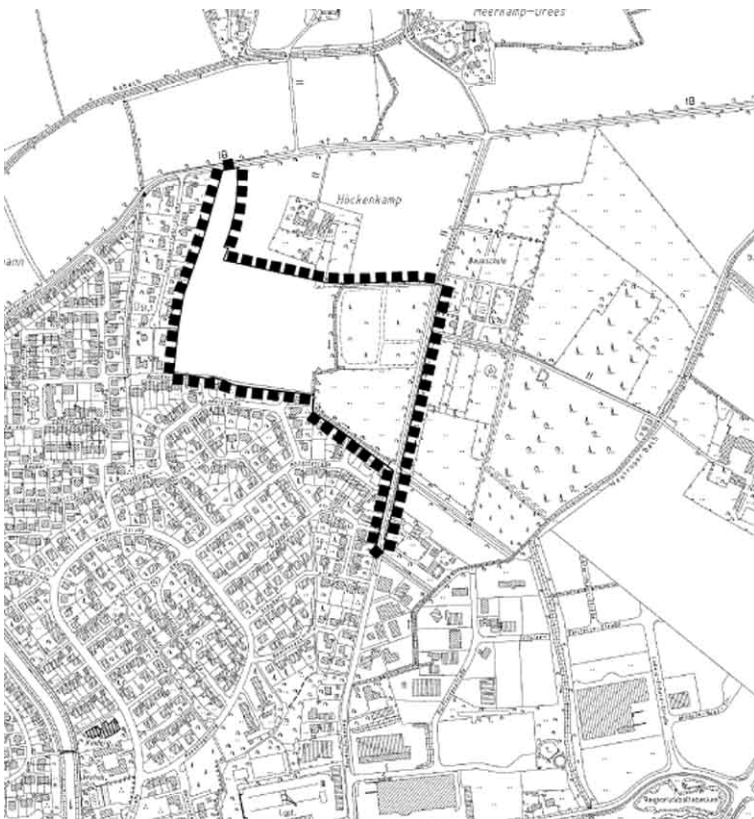


Bebauungsplan „Höckenkamp - Süd“

Begründung
– Entwurf –

Stadt Lüdinghausen



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.5	Städtebauliche Konzeption	4
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Bauweise, Geschossigkeit und Baukörperhöhen	6
2.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7
2.2.3	Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen	7
2.2.4	Maximale Zahl der Wohneinheiten	8
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8
3	Erschließung	8
3.1	Straßenerschließung	8
3.2	Ruhender Verkehr	9
3.3	Fuß- und Radwege	9
4	Natur und Landschaft	9
4.1	Grün- und Freiflächenkonzept	9
4.2	Öffentliche Grünflächen	10
4.3	Flächen für die Landwirtschaft	10
4.4	Flächen für die Wasserwirtschaft	10
4.5	Eingriffsregelung	10
5	Sonstige Belange	11
5.1	Ver- und Entsorgung	11
5.1.1	Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation	11
5.1.2	Abwasserbeseitigung	11
5.2	Abfallbeseitigung	11
5.3	Altlasten	11
5.4	Immissionsschutz	12
5.5	Belange des Denkmalschutzes	12
6	Flächenbilanz	12

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen hat am 13.12.2011 beschlossen, für einen Bereich am nördlichen Ortsrand Lüdinghausens zwischen der Stadtfeldstraße im Norden und dem Baumschulenweg im Osten das Beteiligungsverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 8,84 ha große Fläche und wird grob begrenzt

- im Norden durch die Stadtfeldstraße bzw. einen ost-west-verlaufenden Graben südlich der Hofstelle "Höckenkamp" sowie seine gedachte Verlängerung,
- im Westen durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Hermann-Stehr-Straße,
- im Süden durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke an der Händel-, Bruckner- bzw. Mozartstraße sowie
- im Osten durch den Baumschulenweg.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Da die vorhandenen Reserven an erschlossenem Wohnbauland in Lüdinghausen in absehbarer Zeit aufgebraucht sein werden, beabsichtigt die Stadt Lüdinghausen, die südlich der Hofstelle Höckenkamp und westlich des Baumschulenwegs im Anschluss an den derzeitigen Siedlungsrand gelegenen Flächen für eine Nutzung als Wohnbauland vorzubereiten.

Entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage soll ein Wohnquartier für Einfamilienhäuser überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden, das sich in Abhängigkeit von der künftigen Nachfrage in unterschiedlichen Bauabschnitten bedarfsgerecht entwickeln lässt.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels soll dabei den Anforderungen an eine klimagerechte Siedlungsentwicklung durch optimierte Südausrichtung sowie Vermeidung von Verschattung in besonderer Weise Rechnung getragen werden.

Bereits bebaute und versiegelte, oder mindergenutzte Flächen mit entsprechender Eignung zur Wohnnutzung, die in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden könnten, liegen in Lüdinghausen nicht vor. Die wenigen vorhandenen Baulücken reichen weder in ihrem Umfang aus, noch sind sie für die Vergabe durch die öffentliche Hand mobilisierbar. Insofern ist ein alternatives Vorgehen, das ohne

Inanspruchnahme von Boden (als nicht-vermehrbares Schutzgut) auskäme, nicht in Sicht.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet sowie die nördlich bis zur Stadtfeldstraße anschließenden Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ausserhalb des Plangebietes befindet sich ca. 100 m südlich der Stadtfeldstraße die Hofstelle Höckenkamp, die sich auf die Erstellung von Rollrasen spezialisiert hat.

Die östlichen Teilbereiche des Plangebietes werden derzeit durch eine Baumschule genutzt. Ausgehend von der Hofstelle Höckenkamp verläuft ein temporär wasserführender Graben in südlicher Richtung. Entlang des vorhandenen Siedlungsrandes verschwenkt dieser in südöstlicher Richtung zum Baumschulenweg. Die entlang dieses Grabens stockenden Gehölzstrukturen sind neben der Hofstelle und die Allee entlang der Stadtfeldstraße und die Baumreihe entlang des Baumschulenwegs die wesentlichen gliedernden und räumlich wirksamen Strukturen innerhalb des Plangebietes.

Westlich und südlich des Plangebietes schließen sich die durch Einzel- und Doppelhausbebauung genutzten Quartiere an der Mozart-, Bruckner- und Händelstraße bzw. an der Hermann-Stehr-Straße an. Nördlich der Stadtfeldstraße beginnt der durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Freiraum. Die Flächen östlich des Baumschulenwegs werden durch eine Baumschule genutzt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird daher mit seinen im Folgenden erläuterten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Städtebauliche Konzeption

Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanvorentwurfs ist die städtebauliche Rahmenplanung, die vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen in seiner Sitzung am 13.12.2011 beschlossen wurde. Im Zuge dieser Rahmenplanung wurde im Sinne einer langfristigen Entwicklungsperspektive eine städtebauliche Konzeption für den gesamten Bereich zwischen Stadtfeldstraße und Baumschulenweg erarbeitet. In einem ersten Schritt werden nunmehr die südlichen Flächen im Plangebiet für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die nördlich anschließenden

Flächen beiderseits der Hofstelle Höckenkamp werden in einem zweiten Entwicklungsabschnitt erschlossen.

Wesentliches Gliederungselement des städtebaulichen Entwurfes bildet ein in zentraler Lage in Nord-Süd Richtung verlaufender Grünzug. Der Grünzug nimmt die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens auf und nutzt damit die vorhandenen Potenziale, um eine räumliche Gliederung der Bauflächen zu gewährleisten. Westlich und östlich des Grünzugs bilden sich so zwei Quartiere, die abschnittsweise entwickelt werden können.

Die Haupteerschließung der Bauflächen erfolgt durch eine Anbindung an den Baumschulenweg im Osten. Ausgehend von diesem Anknüpfungspunkt verläuft eine zentrale Sammelstraße über eine Platzfläche im Grünzug in Richtung Westen. Das westliche Quartier erhält als Haupteerschließung im Norden eine Anbindung an die Stadtfeldstraße. Im Südwesten erfolgt als Verknüpfung mit dem bestehenden Quartier eine Anbindung an die Brucknerstraße. Die einzelnen Wohnstraßen verlaufen überwiegend in Ost-West Richtung und ermöglichen jeweils eine kleinteilige Quartiersbildung.

Die Verknüpfung mit dem zweiten Entwicklungsabschnitt wird für beide Quartiere über die in Nord-Süd Richtung verlaufenden Sammelstraßen ermöglicht.

Die Bebauungsstrukturen sind überwiegend in Nord-Süd Richtung orientiert und bieten damit unter städtebaulichen Gesichtspunkten die optimale Ausnutzung solarenergetischer Potenziale. Entsprechend der vorhandenen Nachfrage soll das Plangebiet überwiegend als Wohnquartier für Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser entwickelt werden.

Mit einer Parzellentiefe von durchschnittlich 25 - 28 m besteht die Möglichkeit einer flexiblen Einteilung der Grundstücksgrößen zwischen 400 und 600 qm für Einzelhäuser und 250 – 400 qm für Doppelhäuser.

Der zentrale Grünzug bietet Raum für die Naherholung und die Aufnahme eines Kinderspielplatzes und vernetzt die bestehenden Wohngebiete südlich des Plangebietes mit dem nördlich angrenzenden Freiraum.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anla-

gen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der sparsam dimensionierten Wohnstraßen führen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO können im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, um wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen, sofern von diesen keine Immissionskonflikte oder oben beschriebene verkehrlichen Konflikte ausgelöst werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise, Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Entsprechend der derzeitig erkennbaren Nachfrage ist im Plangebiet überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Entsprechend der angrenzend vorhandenen Bebauung wird im Plangebiet überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in maximal zweigeschossiger Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 10,00 m und einer Traufhöhe von mind. 4,00 und max. 5,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen der Firsthöhen ist die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet ist. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Um die zentrale Erschließungsachse städtebaulich zu betonen, wird die zulässige Baukörperhöhe entlang dieser Ost-West Achse variiert: In den östlichen Teilbereichen (WA 1) wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 10,00 m und einer Traufhöhe von mind. 6,00 und max. 7,00 m festgesetzt. Die zulässige Dachneigung wird hier aufgrund der höheren Traufe und gleichbleibender Firsthöhe gegenüber den sonstigen Bauflächen verringert. Im westlichen Teil der zentralen Achse (WA 2) wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, ebenfalls mit einer Firsthöhe von max. 10,00 m und einer Traufhöhe von mind. 6,00 und max. 7,00 m festgesetzt.

Um innerhalb des Plangebietes auch die Möglichkeit für die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern zu schaffen, wird in den mit WA 3 gekennzeichneten Bereichen im Süden des Plangebietes eine Baukörperhöhe von max. 7,00 m mit einer Dachneigung von 0° – 5° in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Darüber sollen in zwei Teilbereichen des Plangebietes (WA 4)

Grundstücke angeboten werden, die mit ihrer festgesetzten einseitigen Grenzbebauung flächensparenderes Bauen ermöglichen und somit die Grunderwerbskosten senken. Hierzu wird im Bebauungsplan eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt. Die zulässige Systematik der Bebauung (Lage der Garagen, Seite der Grenzbebauung) ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

2.2.3 Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung gesichert wird und zusammenhängende, von Bebauung freigehaltene rückwärtige Gartenzonen entstehen.

Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen erfolgt in Abwägung mit der städtebaulich gewünschten Raumbildung soweit möglich nach Süden, um die Voraussetzung für die Nutzung passiv-solarenergetischer Potentiale mit den Gebäuden zu sichern. Ein städtebauliches Erfordernis für die einengende Festsetzung von Baulinien besteht nicht. Um die Gestaltqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche nicht zu beeinträchtigen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Garagen und Carports sind gem. § 12 (6) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken sind sie auch an der (Längs-)Seite zulässig. Stellplätze sind gem. § 12 (6) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Größere Stellplatzanlagen (mehr als 3 Stellplätze) müssen mit Heckenpflanzen eingefasst werden. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (wie bspw. Gartenhütten o.ä.) sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wiederum nicht im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken sind sie auch an der (Längs-)Seite zulässig.

2.2.4 Maximale Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhausscheibe) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Lediglich im zentralen Zufahrtsbereich (WA 1) ist eine Positionierung von wenigen Mehrfamilienhäusern denkbar, die als Gesamtgebäude dann maximal sechs Wohneinheiten erreichen dürfen.

Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Für das Wohnquartier werden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW getroffen, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem typischen regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper und hochwertige Gestaltung des Wohnquartiers zu sichern.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, beschränken sich auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien, die das Ortsbild prägen: Ausrichtung der Gebäude, Dachneigung sowie Farbe und Material von Außenwänden und Farbe und Material der Dacheindeckung. Ausgeschlossen werden sollen dabei regional untypische Materialien und Bauformen (z.B. Blockhäuser).

Gestaltungssatzungen sollen auch im Hinblick auf den Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander angewandt werden, um einerseits ein homogen gestaltetes Wohnquartier sicherzustellen („Imagewert“), andererseits auch mögliche oder vermeintliche nachbarliche „Beeinträchtigungen“ untereinander auszuschließen.

3 Erschließung

3.1 Straßenerschließung

Die Erschließung des östlichen Quartiers erfolgt durch eine Anbindung an den Baumschulenweg im Osten. Davon ausgehend führt eine Sammelstraße in Richtung Westen in das Plangebiet. Über eine Platzfläche im Bereich des Grünzugs verschwenkt diese und erschließt das westliche Quartier.

Das westliche Quartier besitzt eine Hauptanbindung an die Stadtfeldstraße im Norden sowie eine zweite Anbindung an die Brucknerstraße im Südwesten des Plangebietes.

Die Verknüpfung mit dem zweiten Entwicklungsabschnitt wird für bei-

de Quartiere über die in Nord-Süd Richtung verlaufenden Sammelstraßen ermöglicht.

Für die Sammelstraßen ist eine Querschnittsbreite von 8,50 m mit einseitigem Gehweg und Parkstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen. Die übrigen Quartiersstraßen besitzen eine Querschnittsbreite von 5,5 m. Die definitive Aufteilung des Straßenraumes ergibt sich jedoch erst aus der nachlaufenden detaillierten Straßenausbauplanung.

Die Erschließung der direkt am Baumschulenweg gelegenen Grundstücke erfolgt aus dem Baugebiet heraus.

Der Baumschulenweg ist somit zum Schutz der dort vorhandenen Allee anbaufrei.

3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf, ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Im Verlauf der Erschließungsstraße besteht ausreichend Raum für die erforderlichen Besucherstellplätze. Entlang der in Nord-Südrichtung verlaufenden Wohnstraßen im westlichen Quartier sind darüber hinaus kleine Stellplatzanlagen vorgesehen.

3.3 Fuß- und Radwege

Um bei einer steigenden Verkehrsbelastung auf dem Baumschulenweg eine sichere Führung des Radverkehrs und der Fußgänger zu gewährleisten, ist westlich des Baumschulenwegs die Anlage eines kombinierten Rad- und Fußweges vorgesehen. Die erforderlichen Flächen werden als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Innerhalb des Plangebietes werden die verschiedenen Nachbarschaften über die innerhalb des zentralen Grünzugs verlaufenden Fußwege miteinander verknüpft. Darüber hinaus werden mit Fuß- und Radwegen zur Mozart- und zur Händelstraße Verknüpfungen an das Baugebiet „Rott“ geschaffen.

4 Natur und Landschaft

4.1 Grün- und Freiflächenkonzept

Wesentliches Element der Freiraumgestaltung für das Plangebiet ist die Entwicklung eines in Nord-Südrichtung verlaufenden Grünzugs, der langfristig die Verknüpfung der südlich angrenzend vorhandenen Baugebiete mit dem Freiraum gewährleisten soll. Als „Ortsrand auf Zeit“ erhalten die geplanten Bauflächen zunächst eine Eingrünung nach Norden, die bei Realisierung des zweiten Bauabschnitts aber eventuell in die Bauflächen einbezogen wird.

4.2 Öffentliche Grünflächen

Der o.g. zentrale Grünzug wird als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ festgesetzt, um somit Naherholungsbereiche im unmittelbaren Umfeld der Neubebauung zu sichern und langfristig eine Anbindung der südlichen Wohnquartiere an den Freiraum zu eröffnen.

Zur Eingrünung der Bauflächen in Richtung Norden werden entlang der nördlichen Plangebietsgrenze öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ in einer Breite von 5 m festgesetzt. Überlagernd ist für diese Flächen eine „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, mit der Maßgabe, diese Flächen mit heimischen standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

4.3 Flächen für die Landwirtschaft

Die westlich der Anbindung an die Stadtfeldstraße im Nordwesten des Plangebietes gelegenen Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, da die Inanspruchnahme dieser Flächen für Wohnbebauung erst im Zusammenhang mit dem zweiten Entwicklungsabschnitt des Gebietes erfolgen soll.

4.4 Flächen für die Wasserwirtschaft

Mittig innerhalb des Plangebietes verläuft der sog. Höckenkampgraben, der derzeit über den Baumschulenweg gepumpt werden muss und südöstlich des Baumschulenwegs in den Westruper Bach mündet. Aufgrund der Entwicklung von Bauflächen innerhalb des Plangebietes wird eine Verlagerung des Grabens erforderlich und die bisherige „Pumpenlösung“ im Bereich des Baumschulenwegs muss aufgegeben werden. Im Rahmen der Erarbeitung der Antragsunterlagen* für das hierzu erforderliche wasserrechtliche Verfahren wurde eine neue Trassenführung für den Graben festgelegt. Diese stellt sicher, dass die Entwässerung der verbleibenden Einzugsgebiete gewährleistet werden kann und der Graben im freien Fließgefälle an den Westruper Bach anbindet.

* Verlegung des Höckenkampgrabens bis zum Westruper Bach in Lüdinghausen – Erläuterungen der Antragsunterlagen gem. § 68 WHG, U Plan GmbH, Dortmund, September 2012

4.5 Eingriffsregelung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der gem. § 1a BauGB auszugleichen ist. Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ergibt ein Defizit von 125.587 Biotopwertpunkten. Als Ausgleich ist die Umwandlung einer ca. 2,5 ha großen Ackerfläche in Extensivgrünland in der Gemarkung Seppenrade (Flur 51, Teile des Flurstücks 172) vorgesehen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Ausbau der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

5.1.2 Abwasserbeseitigung

Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus. Die Entwässerung des Plangebietes ist daher durch Anschluss an das im Süden des Plangebietes vorhandene Kanalisationsnetz im Mischsystem vorgesehen.

Um den Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zu begrenzen bzw. zu minimieren, wird im Sinne des § 51 a Landeswassergesetzes festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken nur wasserdurchlässig (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, $b > 2 \text{ cm}$) hergestellt werden dürfen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in geringem Umfang trotz der o.g. Bodenverhältnisse durchaus möglich ist.

5.2 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Lüdinghausen konzessioniertes Unternehmen.

5.3 Altlasten

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt oder zu vermuten. Inwieweit für Teilflächen Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzung durch die Nutzung als Baumschule bzw. Rollrasenaufzucht bestehen könnten wurde im Rahmen einer gutachterlichen Betrachtung untersucht*. Zur Erkundung der Gefährdungslage wurden die betroffenen Teilflächen entsprechend BBodSchV beprobt und die so gewonnenen Mischproben auf die Vorsorgewerte der BBodSchV untersucht. Ergänzend wurden Pflanzenschutzmittel mit untersucht. Die chemische Untersuchung der oberflächennah anstehenden Böden zeigt, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV für Sand durchweg eingehalten werden. Eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG liegt somit nicht vor. Ebenso werden auch die erfassten Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch (bezogen auf eine Nutzung als Kinderspielfläche) durchweg eingehalten. Somit ist eine Gefährdung

* Untersuchung der ehemaligen Baumschulfläche / Rollrasenfläche, Baugebiet „Höckenkamp“, 59384 Lüdinghausen – Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, GeoConsult Dülmen, Dülmen Oktober 2012

für den Wirkungspfad Boden – Mensch nicht zu besorgen. Ebenso ist keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze abzuleiten. Die Untersuchungen auf die Pflanzenschutzmittel erbrachte keinerlei Auffälligkeiten. Lediglich der Messwert für AMPA (als Abbauprodukt des Herbizids Glyphosat) ist in der Teilfläche von der Baumschulfläche mit 1,7 µg/l leicht erhöht. Eine Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser ist jedoch nicht gegeben, da der anzuwendende Grenzwert GS-0 von 2,5 µg/l eingehalten wird. Aus umwelttechnischer Sicht ergeben sich somit für das betrachtete Areal keine Nutzungseinschränkungen.

5.4 Immissionsschutz

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand unterliegt das Plangebiet den üblichen Immissionen durch die angrenzend vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen (bspw. Verbringen von Gülle o.ä.), stationäre störende Geruchs-, Licht- oder Lärmquellen liegen im näheren Umfeld jedoch nicht vor.

5.5 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	8,84 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	5,97 ha	–	67,5 %
– Öffentliche Grünfläche	0,54 ha	–	6,2 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,83 ha	–	20,7 %
– Flächen f. d. Landwirtschaft	0,35 ha	–	4,0 %
– Flächen f. d. Wasserwirtschaft	0,15 ha	–	1,6 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im Dezember 2012

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL

Anlagen:

Umweltbericht
Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
Artenschutzprüfung