

**Umweltbericht  
zum Bebauungsplan  
„Höckenkamp - Nord“  
der Stadt Lüdinghausen**



## Inhaltsübersicht

1.	Planungsvorgaben / Planungsziel / Methodik	2
2.	Bebauungsplan-Festsetzungen	2
2.1	Art und Maß der Nutzung	2
2.2	Verkehrsflächen	2
2.3	Grünflächen	2
2.4	Ausgleichsmaßnahmen	2
3.	Planungsalternativen	3
3.1	Null-Variante	3
3.2	alternative Standorte	3
3.3	stärkere Verdichtung	3
4.	Bestandsbeschreibung Umwelt	3
4.1	Schutzgut Mensch	3
4.2	Schutzgut Tiere	3
4.3	Schutzgut Pflanzen	4
4.4	Schutzgut Boden	4
4.5	Schutzgut Wasser	4
4.6	Schutzgut Luft / Klima	4
4.7	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild	4
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	4
4.9	Wechselwirkungen	5
5.	Prognose und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	5
5.1	Vermeidungsmaßnahmen	5
5.2	Verminderungsmaßnahmen	5
5.3	Ausgleichsmaßnahmen	5
5.4	Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen	5
6.	Überwachung (Monitoring)	6
7.	Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben	6
8.	Zusammenfassung	6

## 1. Planungsvorgaben / Planungsziel / Methodik

Dieser Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung am nordöstlich Ortsrand Lüdinghausens schaffen.

Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 8,82 ha und wird begrenzt durch die nördlich verlaufende Stadtfeldstraße, den östlich verlaufenden Baumschulenweg, die südlich und westlich angrenzende Wohnbebauung des Baugebietes Höckenkamp-Süd bzw. der Hermann-Stehr-Straße.

Der Geltungsbereich, abzüglich der bereits vorhandenen Verkehrsflächen Stadtfeldstraße und Baumschulenweg, umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8,13 ha, die sich nach den zukünftigen Festsetzungen wie folgt aufteilt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5,82 ha	= 71,7 %
Verkehrsflächen, inkl. Fuß/Radweg	ca. 1,49 ha	= 18,3 %
Grünflächen, Wasserwirtschaft etc.	ca. 0,82 ha	= 10 %

Zur Abwägungstransparenz über die umweltbezogenen Auswirkungen ist dieser Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt worden. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB vorgegebenen Reihenfolge. Somit führt er zunächst die Bebauungsplan-Festsetzungen und die Planungsalternativen auf, beschreibt dann den Umweltbestand, zeigt, welche Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen getroffen werden und prognostiziert, welche Umweltauswirkungen letztlich trotzdessen verbleiben.

## 2. Bebauungsplan-Festsetzungen

### 2.1 Art und Maß der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4 begrenzt. Gestaltungsvorgaben sollen sicherstellen, dass sich die zukünftige Bebauung in das vorhandene Umfeld einfügt.

### 2.2 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan sieht eine äußere Anbindung über die nördlich angrenzende Stadtfeldstraße, über den östlich angrenzenden Baumschulenweg sowie über die südlich angrenzenden Straßen Höckenkamp und Giesenkamp vor.

### 2.3 Grünflächen

Der im Plangebiet vorgesehene breite Grünbereich schließt nahtlos an den bereits südlich geplanten Grünbereich an und bietet Raum für eine strukturreiche Gestaltung. Eine Vernetzung mit der freien Landschaft ist durch die Anbindung an die Grünstrukturen der Stadtfeldstraße gegeben.

### 2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden, abgesehen von dem breiten Grünstreifen, nicht festgesetzt.

### 3. Planungsalternativen

Als Alternativen sind grundsätzlich folgende Lösungen denkbar: es ist zu prüfen, ob nicht komplett auf die Planung verzichtet werden kann, ob ggfs. alternative Standorte zur Verfügung stünden oder ob sich der Eingriff in den Naturhaushalt durch eine stärkere Verdichtung reduzieren ließe:

#### 3.1 Null-Variante: Verzicht

Am weitgreifendsten wäre der gänzliche Verzicht auf die Schaffung weiterer Baumöglichkeiten in Lüdinghausen. Angesichts der geringen Reserven an Wohnbauland in der Ortslage Lüdinghausen und den beschränkten Möglichkeiten der Nachverdichtung innerhalb bebauter Flächen mit einem vergleichsweise geringem Flächenbedarf für die Erschließung etc. ist die Nullvariante daher verworfen worden.

#### 3.2 alternative Standorte

Alternative verfügbare Wohnbauflächen diesen Umfangs im Bereich der Ortslage Lüdinghausen sind nicht mehr vorhanden. Ungeachtet dieser aktuell vorzubereitenden Baugebietsentwicklung werden auch Hinterlandbebauungen bzw. Brachflächenaktivierungen angestrebt. Diese können quantitativ jedoch bei weitem nicht die Nachfrage decken.

#### 3.3 stärkere Verdichtung

Der Bebauungsplanentwurf schöpft mit der vorgesehenen GRZ von 0,4 bereits die Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete aus, somit scheidet eine stärkere Verdichtung aus.

## 4. Bestandsbeschreibung Umwelt

Das künftige Baugebiet stellt sich derzeit als einzelne Hoflage mit umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen dar, wobei die Ackernutzung (Rollrasenproduktion) überwiegt. Geringere Flächenanteile werden als Wiese/Weide genutzt. Die nördlich des geplanten Baugebietes verlaufende Stadtfeldstraße ist geprägt durch beidseitig vorhandenen Straßenbäume. Die Allee ist beim Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz, LANUV, als schutzwürdiges Biotop ( BK-4110-0237) und im Alleekataster (AL-COE-0016) erfasst.

Die Flächen für die vorgesehene Regenrückhaltung nördlich der Stadtfeldstraße werden ackerbaulich genutzt. Im östlichen Bereich parallel zum Baumschulenweg befindet sich ein Graben, der von Nordosten kommend den Baumschulenweg unterquert und das überplante Gebiet an der südöstlichen Grenze wieder verlässt. Der Graben dient der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen östlich des Baumschulenweges.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben, bis auf die Grünlandfläche, eine eher geringe ökologische Bedeutung. In Verbindung mit den ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen entlang des Grabens, des Baumschulweges und an der Stadtfeldstraße gewinnen auch die ansonsten artenarmen landwirtschaftlichen Flächen an Bedeutung.

### 4.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich wird überwiegend von bestehender Bebauung bzw. Verkehrswegen umschlossen.

Durch die hinzukommende Bebauung werden keine gravierenden Konflikte durch eine Andersartigkeit der neuen Nutzung ausgelöst, Störungen im Wohnumfeld (bspw. durch unangemessene Verkehrszunahme, Lärm, soziale Veränderungen) sind nicht zu erwarten.

Ein Freizeit- und Erholungswert des künftig in Anspruch zu nehmenden Bereiches ist für die direkten Anlieger sicherlich vorhanden, während für die Allgemeinheit die straßenbegleitenden Gehölze entlang des Baumschulenweges und der Stadtfeldstraße von weit größerer Bedeutung sein dürften.

#### **4.2 Schutzgut Tiere**

Vorkommen seltener und geschützter Tierarten sind aus dem Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Eine evt. Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten wird im Rahmen der gesonderten Artenschutzprüfung geklärt. Von einer Nutzung durch verschiedene, allgemein verbreitete Arten als Lebens- und Nahrungsraum ist jedoch auszugehen. Aufgrund der benachbarten Rückzugsmöglichkeiten im näheren Umfeld sind ausreichend Ersatz-Lebensräume vorhanden.

#### **4.3 Schutzgut Pflanzen**

Die unbebaute Fläche im Plangebiet wird gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Seltene Pflanzenarten o.ä. haben im Plangebiet kein Vorkommen.

#### **4.4 Schutzgut Boden**

Das Gelände des Geltungsbereiches ist relativ flach, mit einem leichten natürlichen Gefälle nach Süden bzw. Südosten, besondere Gesteinsformationen sind daher nicht zu vermuten. In der Bodenkarte<sup>1</sup> werden die natürlichen Bodenverhältnisse mit „Gley-Podsolgly“ (aus Flugsand, z. T. über Geschiebelehm oder Flugsand) wiedergegeben. Die Böden zeichnen sich durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität aus.

Der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Versiegelung des Bodens stattfindet (Konsequenz: Veränderung des Wasserhaushaltes, Verdichtung, Beseitigung von Grünflächen) bewegt sich im für Wohngebiete üblichem Maß.

#### **4.5 Schutzgut Wasser**

Zur gedrosselten Einleitung des Niederschlagwassers in den Vorfluter soll nördlich der Stadtfeldstraße ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Auch wenn von ihm nicht die ökologische Güte eines natürlich entstandenen Gewässers zu erwarten ist, wird es zumindest als wasserbeständiges technisches Bauwerk den Lebensraum "Wasser" vermehren.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein vorhandenes Gewässer entlang des Baumschulweges festgeschrieben.

Der vorgesehene Versiegelungsgrad (GRZ 0,4) im geplanten Baugebiet wird die Grundwasserneubildung zwangsläufig einschränken.

Das Plangebiet ist nicht als Wasserschutzzone oder als Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.

#### **4.6 Schutzgut Luft / Klima**

Das Plangebiet liegt großräumig im überwiegend maritim geprägten Bereich der Westfälischen Bucht mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von über 9° C und 700-750 mm mittlerer Niederschlagshöhe im Jahr. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen (MURL, 1989).

Die Emissionssituation ist für das Plangebiet nur grob durch das „Emissionskataster Luft 1996/97“ des Landesumweltamtes für NRW im 2x2km-Raster dokumentiert, kleinräumige Erkenntnisse lassen sich daraus kaum ableiten. Generell liegen jedoch die Bestandswerte im untersten bis mittleren Bereich der landesweiten Emissionsbelastungen.

Die Neubebauung (bspw. durch ihre Heizungsanlagen) sowie der von ihr ausgelöste zusätzliche Pkw-Verkehr erzeugen zwar Abgase, von wesentlichen Beeinträchtigungen der Luftgüte ist jedoch nicht auszugehen.

Das nördlich der Stadtfeldstraße geplante Regenrückhaltebecken wird klimatisch eine ausgleichende Pufferfunktion haben.

#### **4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Der Geltungsbereich zeigt sich dem Betrachter von dem Baumschulweg und der Stadtfeldstraße als Resthofstelle mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei jedoch

---

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW, 1981: Bodenkarte Lünen L4310 im Maßstab 1:50.000

auch die herannahende Wohnbebauung des Baugebietes Höckenkamp-Süd schon deutlich ins Auge fällt. Der dort als "Grünzug auf Zeit" vorgesehene Grünstreifen ist noch nicht ausgeprägt, so dass mit ihm keine tatsächliche Ortsrandeingrünung verloren geht. In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird dieser rein rechnerisch festzustellende fiktive Verlust dennoch berücksichtigt.

Der unstrukturierte nordöstliche Ortsrand wird durch die zusätzliche Bebauung nicht negativ beeinflusst.

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter, wie bspw. Bau-/Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld nicht bekannt.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Spezielle lokale Wechselwirkungen, die über die allgemeinen Verflechtungen wie bspw. zwischen Mensch, Landschaftsbild und Bewuchs hinausgehen, sind nicht bekannt.

### **5. Prognose und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich zu vermeiden. Soweit nicht auf sie verzichtet werden kann, sollen sie zumindest gemindert werden, und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in ihrem verbleibenden Umfang ausgeglichen werden.

#### **5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Dass der Eingriff in den Naturhaushalt nicht komplett vermieden oder durch deutliche Verdichtung reduziert werden können, haben die Ausführungen unter Pkt. 3 (Planungsalternativen) verdeutlicht.

#### **5.2 Verminderungsmaßnahmen**

Die aus der BauNVO abgeleiteten Grenzen zur Versiegelung (GRZ) gewährleisten, dass keine übermäßige Verdichtung auf den Grundstücken stattfindet. Die Festsetzungen, bspw. zu maximalen Baukörper- und Traufhöhen, sichern in den Grundzügen eine ortsbildungsgemessene bauliche Entwicklung.

#### **5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die mit dem Bebauungsplan zulässig werdenden Eingriffe in den Naturhaushalt können nicht alleinig durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Das Ausgleichsdefizit soll in der Bauerschaft Tetekum durch die ökologische Aufwertung von Flächen im Umfeld der historischen Hofanlage Grube ausgeglichen werden.

#### **5.4 Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

Im folgenden wird aufgezeigt, inwieweit die trotz der Verminderungsmaßnahmen verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen sich räumlich ausdehnen, wie schwer sie sind, wie groß ihre Wahrscheinlichkeit und Häufigkeit ist, und ob sie rückgängig zu machen sind:

##### **Schutzgut Mensch**

Die heutigen Anwohner werden durch das Vorhaben nicht erheblich gestört. Die Erholungseignung des Plangebietes ist bereits als gering bis mittel einzustufen.

##### **Schutzgut Tiere**

Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Tierwelt erwartet.

#### Schutzgut Pflanzen

Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Pflanzenwelt erwartet.

#### Schutzgut Boden

Die Begrenzung der Versiegelung sichert, dass der Boden nicht über das vertretbare Maß in Anspruch genommen wird.

#### Schutzgut Wasser

Die Versiegelung des Bodens wird dazu führen, dass der bislang ungestörte Grundwasserhaushalt verändert wird. Dies erfolgt im für Wohngebiete üblichen Maß. Überschwemmungsbereiche werden nicht in Anspruch genommen, Uferandbereiche nicht verändert.

#### Schutzgut Luft / Klima

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen keine Anlagen zu, von denen größere Emissionen ausgehen. Der Luft-Austausch wird durch die neuen Baukörper nicht erheblich abgeschirmt.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung ist davon auszugehen, dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Mit der Planung ergibt sich eher die Möglichkeit, den Ortsrand entlang der Stadtfeldstraße und des Baumschulenweges durch die Eingrünung der Wohnbaugrundstücke zu den vorgeannten Straßen klar zu definieren.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

## **6. Überwachung (Monitoring)**

Dieser Umweltbericht soll im Vorfeld ermitteln, mit welchen Auswirkungen dieses Bebauungsplanes auf die Umwelt zu rechnen ist. Wie bei jeder Prognose es natürlich unsicher, ob die Vorhersage tatsächlich so eintritt. Sollten durch die Planrealisierung unerwartet erhebliche Auswirkungen – wie beispielsweise Verlärmung, Luftverunreinigung, etc. entstehen, so werden die Mitarbeiter der Stadtverwaltung bei ihren regelmäßigen Aussendiensttätigkeiten dies mit ausreichend großer Wahrscheinlichkeit feststellen. Darüber hinaus machen oftmals anwohnende Bürger ergänzend auf derartige Problemstellungen aufmerksam, bevor eine tatsächliche Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte eintritt.

Ein Maßnahmenbündel wie bspw. regelmäßige Luftgütemessungen etc. wäre aufgrund des vergleichsweise unproblematischen Vorhabens unangemessen sowie sehr aufwendig.

## **7. Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben**

Zur bestehenden und zukünftigen Beeinträchtigung des Gebietes durch Luftschadstoffe, sowie zu den klimatischen Austauschbeziehungen liegen keine kleinräumigen, sondern nur auf ein 2x2km-Raster bezogene Angaben vor.

Auch lassen sich die definitiven Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt nicht ohne weiteres quantifizieren.

## **8. Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan „Höckenkamp-Nord“ soll Planungsrecht für die Bebauung am nordöstlichen Ortsrand Lüdinghausens geschaffen werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Umweltauswirkungen umfassen die Begrenzung der Verdichtungsmöglichkeit, die Auflagen bezüglich der Herstellung privater Zufahrten Wege und Stellplätze sowie die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen.

Dieser Umweltbericht zeigt auf, dass durch die vorgesehene Bebauungsplanaufstellung keine wesentlichen Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild entstehen. Naturgemäß stellt die Neubebauung jedoch eine Versiegelung des Bodens und eine Inanspruchnahme von Freiraum dar.

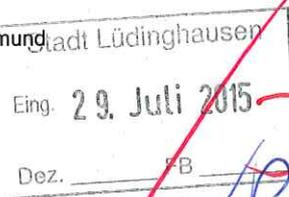
Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die dem o. g. Ziel der städtebaulichen Entwicklung gravierend entgegenstünden, sind jedoch nicht zu erwarten.

**Lüdinghausen, im Juli 2015**  
**STADT LÜDINGHAUSEN**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

**Stadt Lüdinghausen**  
**Postfach 1531**  
**59 348 Lüdinghausen**



Datum: 27.07.2015  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
65.52.1 - 2015 - 484  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Thomas Rützel  
thomas.ruetzel@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3946  
Fax: 02931/82-45122

Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

## **Bebauungsplan „Höckenkamp – Nord“** **Ihr Schreiben vom 09.07.2015**

Sehr geehrter Herr Blick - Veber,

das angezeigte Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Lüdinghausen 1“ und „Lüdinghausen 6“. Ebenso liegt der Planbereich über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeldern „CBM – RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken) und „Nordrhein – Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder „Lüdinghausen 1“ bzw. „Lüdinghausen 6“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „CBM – RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen. Inhaberin der Erlaubnis „Nordrhein – Westfalen Nord“ ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH.

Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. [Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.] Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.

### **Hauptsitz:**

Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr  
13.30 – 16.00 Uhr  
Fr 08:30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei  
der Helaba:  
IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675



B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Nach den mir derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb der Planmaßnahme dokumentiert. ✓

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Bergwerkseigentümerin an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist. ✓

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Thomas Rützel)

## Bendler Martina

---

**Von:** Blick Matthias  
**Gesendet:** Mittwoch, 19. August 2015 15:26  
**An:** Bendler Martina  
**Betreff:** WG: Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des BP "Höckenkamp-Nord".  
Ihr Az: BP Höckenkamp-Nord vom 09.07.2015. WMSTI: 57335135

---

**Von:** [Eckhard.Boeker@telekom.de](mailto:Eckhard.Boeker@telekom.de) [<mailto:Eckhard.Boeker@telekom.de>]  
**Gesendet:** Mittwoch, 19. August 2015 14:45  
**An:** Blick Matthias  
**Betreff:** Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des BP "Höckenkamp-Nord". Ihr Az: BP Höckenkamp-Nord vom 09.07.2015. WMSTI: 57335135

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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 erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.  
Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

*Eckhard Böker*

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Technische Infrastruktur Niederlassung West  
Eckhard Böker  
Referent  
Dahlweg 100, 48153 Münster  
+49 251 78877-7710 (Tel.)  
E-Mail: [Eckhard.Boeker@telekom.de](mailto:Eckhard.Boeker@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190  
Sitz der Gesellschaft Bonn  
USt-IdNr. DE 814645262

**GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN - RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.**

GELSENWASSER AG · Postfach 12 52 · 59332 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen  
Planungsabteilung  
Borg 2  
59348 Lüdinghausen



Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 21.08.2015

Unser Zeichen: blt-su-ho  
Name: Herr Suttorp  
Telefon: (02591) 24-212  
Telefax: (02591) 24-244

Datum: 24. August 2015

### **Auskunft über die Lage von Wasserleitungen in Lüdinghausen, BG. Höckenkamp-Nord - Entnahme von Löschwasser**

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend erhalten Sie einen Ausschnitt unserer Rohrnetzbestandspläne über den Bereich Ihrer Planung. Die in dem betroffenen Bereich vorhandenen Wasserleitungen mit Hydranten sind in ungefährender Lage dargestellt.

Aus den in der Nähe der o. g. Baumaßnahme befindlichen Hydranten kann im Brandfall eine Löschwassermenge von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h entnommen werden.

Auch während der Entnahme von Löschwasser muss die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ hin.

Bei Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch eine Wasserentnahme aus den Hydranten unseres Rohrnetzes weisen wir vorsorglich darauf hin, dass sich die Versorgungsverhältnisse sowie der Standort von Hydranten durch rohrnetztechnische Maßnahmen und durch Umstände, die außerhalb unseres Unternehmens liegen, ändern können.

Wir übernehmen keine Garantie oder sonstige Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Verwendbarkeit unserer Angaben zu dem vorgesehenen Zweck. Aus diesen Angaben können keine Rechte hergeleitet werden. Insbesondere können bei etwaigen Störungen keine Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

GELSENWASSER AG



GELSENWASSER AG

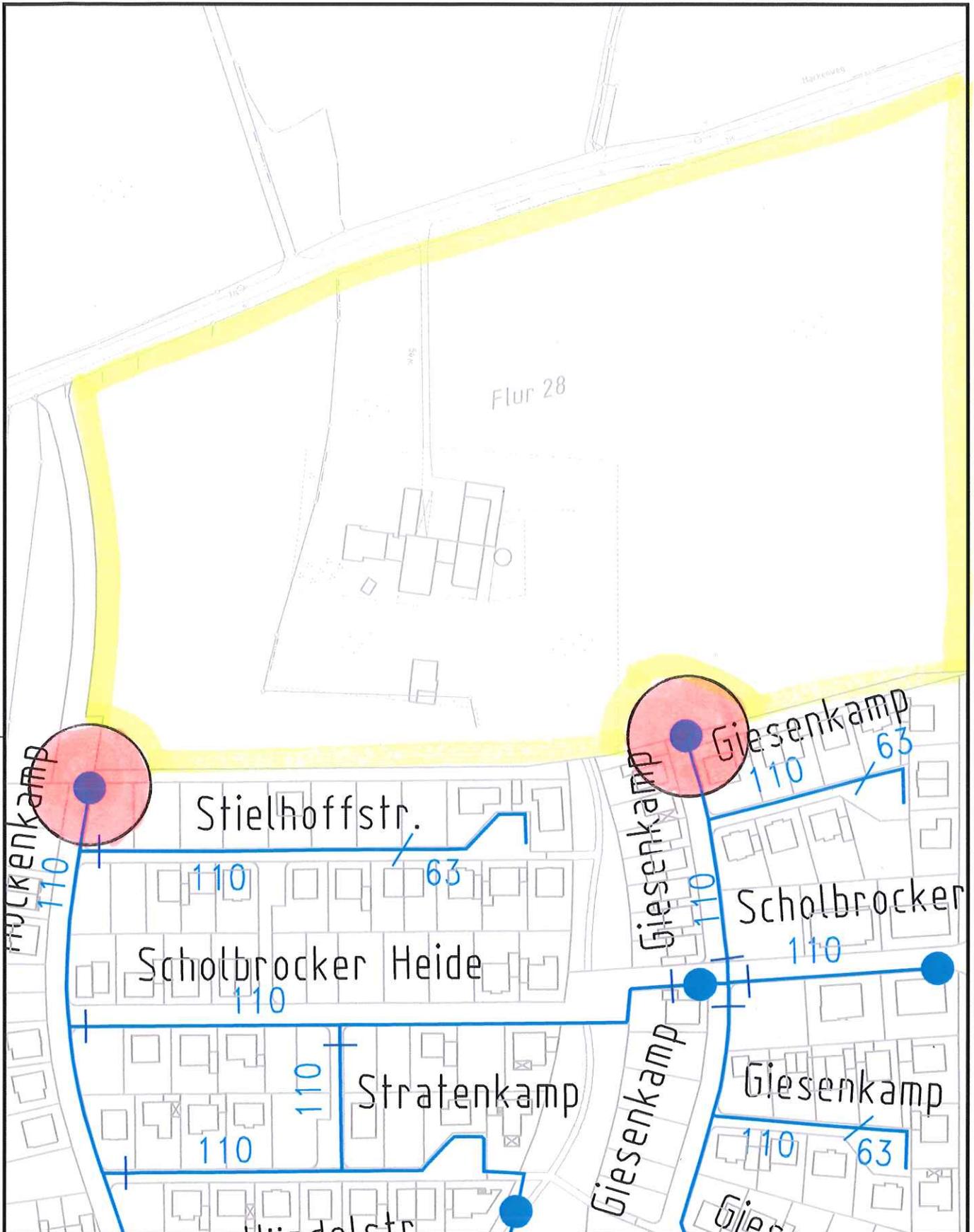
Betriebsdirektion  
Ascheberger Straße 28  
59348 Lüdinghausen  
Telefon: 02591 24-0  
Telefax: 02591 24-244  
E-Mail: info@gelsenwasser.de  
Internet: www.gelsenwasser.de

Sitz der Hauptverwaltung:  
Gelsenkirchen  
Amtsgericht:  
Gelsenkirchen HRB 165  
USt-IdNr.: DE 124978719  
Gläubiger-ID DE46 1000 0000 0281 44

Sparkasse Gelsenkirchen  
(BLZ 420 500 01) 101 067 054  
IBAN DE55 4205 0001 0101 0670 54  
BIC WELADED1GEK  
Commerzbank Gelsenkirchen  
(BLZ 420 400 40) 4 345 179  
IBAN DE51 4204 0040 0434 5179 00  
BIC COBADEFF

Aufsichtsrat:  
Guntram Pehlke  
Vorsitzender

Vorstand:  
Henning R. Deters  
Vorsitzender  
Dr.-Ing. Dirk Waider

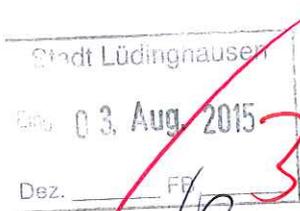


## Löschwasserversorgung

Höckenkamp Nord, Lüdinghausen



	Datum	Name		<b>Betriebsdirektion Lüdinghausen</b>
Bearbeitet	21.08.15	Sultorp		
Gezeichnet			Maßstab	Zeichnungsnummer
Gesehen			1:2000	1



GELSENWASSER AG · Postfach 12 52 · 59332 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen  
FB 3 - Planen und Bauen  
Postfach 12 80  
59348 Lüdinghausen

Ihr Zeichen: BP Höckenkamp-Nord  
Ihre Nachricht vom: 09.07.15  
Unser Zeichen: blt-kott-ho

Name: Christoph Kottmann  
Telefon: 02591/24-215  
Telefax: 02591/24-244

Datum: 27. Juli 2015

### Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Nord", Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über den Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die Übersendung der Planentwürfe nebst Begründungen und dürfen Ihnen mitteilen, dass unsererseits keine Anregungen dazu bestehen.

Freundliche Grüße

GELSENWASSER AG

#### GELSENWASSER AG

Betriebsdirektion  
Ascheberger Straße 28  
59348 Lüdinghausen  
Telefon: 02591 24-0  
Telefax: 02591 24-244  
E-Mail: [info@gelsenwasser.de](mailto:info@gelsenwasser.de)  
Internet: [www.gelsenwasser.de](http://www.gelsenwasser.de)

Sitz der Hauptverwaltung:  
Gelsenkirchen  
Amtsgericht:  
Gelsenkirchen HRB 165  
USt-IdNr.: DE 124978719  
Gläubiger-ID DE46 1000 0000 0281 44

Sparkasse Gelsenkirchen  
(BLZ 420 500 01) 101 067 054  
IBAN DE55 4205 0001 0101 0670 54  
BIC WELADED1GEK  
Commerzbank Gelsenkirchen  
(BLZ 420 400 40) 4 345 179  
IBAN DE51 4204 0040 0434 5179 00  
BIC COBADEFF

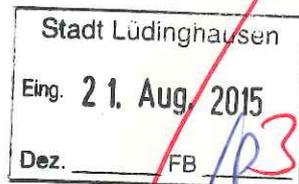
Aufsichtsrat:  
Guntram Pehlke  
Vorsitzender

Vorstand:  
Henning R. Deters  
Vorsitzender  
Dr.-Ing. Dirk Waider

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen  
Fachbereich 3 / Planung  
z. Hd. Herrn Blick-Weber  
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen



Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld  
Postanschrift: 48651 Coesfeld  
Abteilung: 01 - Büro des Landrats  
Geschäftszeichen:  
Auskunft: Frau Stöhler  
Raum: Nr. 143, Gebäude 1  
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111  
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0  
Telefax: 02541 / 18-9198  
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de  
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 19.08.2015

## Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Höckenkamp – Nord“

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich Hofstellen, auf denen landwirtschaftliche Tierhaltungen betrieben werden.

Laut Aufgabenbereich **Immissionsschutz** können den hiesigen Akten nicht für alle Betriebe Angaben zum genehmigten Tierbestand entnommen werden. Im weiteren Planverfahren ist daher der Tierbestand zu ermitteln und gegebenenfalls die Einhaltung des gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie für das Plangebiet heranzuziehenden Immissionswertes durch eine Prognose nachzuweisen.

Aus Sicht des Aufgabenbereiches **Kommunale Abwasserbeseitigung** bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Auf den erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und § 58.1 LWG wird hingewiesen.

Seitens der **Unteren Landschaftsbehörde** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Das Kompensationskonzept mit externem Ausgleich wird unterstützt. Die Alleen an der Stadtfeldstraße und des Baumschulenswegs sind zu erhalten.

Der Aufgabenbereich **Grundwasser** gibt folgenden Hinweis:

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen

### Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland  
Kto. Nr. 59 001 370  
BLZ 401 545 30  
IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70  
BIC WELADE33WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG  
Kto. Nr. 5 114 960 600  
BLZ 428 613 87  
IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00  
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund  
Kto. Nr. 1 929 460  
BLZ 440 100 46  
IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60  
BIC PBNKDEFF

### Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr  
und 14.00 – 16.00 Uhr  
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr  
und nach Terminabsprache

in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Die **Brandschutzdienststelle** gibt folgenden Hinweis:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für reine (WR), allgemeine (WA) und besondere (WB) Wohngebiete mit  $\leq 3$  Vollgeschosse und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde und sollte in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben werden.

Die übrigen Fachdienste erheben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

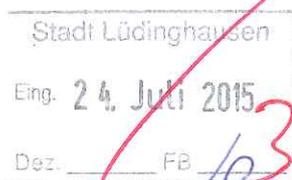
Stöhler

Stöhler

LWL-Archäologie für Westfalen – An den Speichern 7 – 48157 Münster

Servicezeiten: Montag-Donnerstag 08:30-12:30 Uhr, 14:00-15:30 Uhr  
Freitag 08:30-12:30 Uhr

Stadt Lüdinghausen  
FB 3 / Planung  
Herr Blick-Weber  
Borg 2  
59348 Lüdinghausen



Ansprechpartner:  
Dr. Christoph Grünewald

Tel.: 0251 591 8880  
Fax: 0251 591 8928  
E-Mail: christoph.gruenewald@lwl.org

Az.: Gr/Ti/M **430** /15 B

Münster, 21.07.2015

**Vorentwurf des Bebauungsplanes „Höckenkamp-Nord“**

Ihr Schreiben vom 09.07.2015 Az.: BP Höckenkamp-Nord

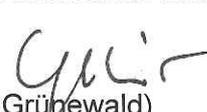
Sehr geehrter Herr Blick-Weber,  
der Bebauungsplan betrifft die Hofstelle Höckenkamp, die 1498 mit Alke ten Hokenkamp in der schriftlichen Überlieferung nachweisbar ist. Mit einiger Sicherheit dürfte diese Hofstelle, Zubehör des bischöflichen Amtes Lüdinghausen, mit dem in der Bauerschaft Westrup 1735 belegten Hof Höckenfeld identisch sein. Die Angaben stellen sicher, dass die Entstehung des Hofes im Mittelalter anzusetzen ist, so dass von Vorgängergebäuden auf dem Hofgelände ausgegangen werden muss. Somit handelt es sich um ein vermutetes Bodendenkmal gem. § 2 DSchG NRW. Dies bedeutet, dass bei der Planung im besonderen Maße Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sind.

Geplant ist der Erhalt des Wohnhauses, das in die zukünftige Wohnsiedlung integriert werden soll. Dagegen werden die Wirtschaftsgebäude, unter denen sich Überreste der Vorgängeranlage erhalten haben dürften, abgebrochen und ihre Fläche genutzt, um eine Verbindungsstraße mit einer großzügigen Erweiterung zwischen der Stadtfeldstraße und der Schollbrocker Heide anzulegen und so eine ausreichende Erschließung des neuen Baugebietes zu gewährleisten.

Um Aufschluss über die Vorgängergebäude zu erhalten, die im Bereich des zur Überplanung vorgesehenen Baubestandes des Hofes Höckenkamp zu erwarten sind, ist eine archäologische Untersuchung einzuplanen. Sie wird sich baubegleitend an dem Abzug der Flächen auf die notwendige Tiefe der Straßenfundamentierung orientieren. Sollten mittelalterlich/frühneuzeitliche Befunde und Funde auftreten, muss dem von der Stadt einzustellenden Fachpersonal die Zeit eingeräumt werden, diese ausreichend dokumentieren zu können. Einen Ortstermin mit unserem Fachreferat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie (Dr. Peine, Tel. 0251/5918931) halte ich für sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

  
(Dr. Grünewald)



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Lüdinghausen  
Herr Blick-Weber  
Borg 2  
59348 Lüdinghausen

Bearbeiter(in): Herr Weyh  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-141  
E-Mail: [ZentralePlanungND@unitymedia.de](mailto:ZentralePlanungND@unitymedia.de)  
Vorgangsnummer: 154608

Datum  
23.07.2015

Seite 1/1

### **Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Nord"**

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,  
vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

### **Änderung der Adressdaten bei Unitymedia**

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: [ZentralePlanungND@unitymedia.de](mailto:ZentralePlanungND@unitymedia.de) oder

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Frank Meywerk | Winfried Rapp

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)

# **Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

**zum Bebauungsplan**

**„Höckenkamp - Nord“**

Lüdinghausen, im Juli 2015

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Einleitung**

### **2 Ökologische Grundlagen**

### **3 Artenschutzrechtliche Bewertung**

### **4 Anhang**

#### **Tab. 1**

**Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4210** - erweiterte Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Fettwiesen, Äcker, Säume, Hochstaudenfluren und Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“

#### **Tab. 2**

**Erhaltungszustand und Populationsgröße der planungsrelevanten Arten in NRW** (nach Dr. Kaiser 2012)

## **1 Einleitung**

Die Stadt Lüdinghausen plant, den Bereich nördlich der vorhandenen Wohnbebauung Höckenkamp-Süd bis zur Stadtfeldstraße bzw. im Osten bis zum Baumschulenweg zu weiterem Wohnbauflächen zu entwickeln. Der Bebauungsplan soll die Erschließung der derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglichen.

Der Planbereich ist - mit Ausnahme der Hofanlage Höckenkamp - bislang nicht bebaut und wird von der eingegrünten Hofstelle und den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker, Wiese) geprägt.

Das gesamte Gebiet ist im Grundsatz durch Grün geprägt. Die ökologische Bedeutung wird durch die landwirtschaftliche Nutzung/Rollrasenproduktion relativiert. Die nördlich verlaufende Stadtfeldstraße ist beidseitig mit Ahornbäumen bestanden. Die Allee ist beim Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz, LANUV, als schutzwürdiges Biotop (BK-4110-0237) und im Alleekataster (AL-COE-0016) erfasst.

Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG) oder gar gem. der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie geschützte Habitate sind im weiten Umfeld nicht betroffen.

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 Wanderungszeiten.

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

## **2 Ökologische Grundlagen**

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.

Für das Messtischblatt „4210 Lüdinghausen“ und den von der Baumaßnahme direkt betroffenen Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche und Hecken, Äcker, Säume, Hochstaudenfluren, Fettwiesen und –weiden, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude“ sind die im Anhang aufgeführten Arten als planungsrelevant zu berücksichtigen.

Gemäß des Fachinformationssystems „streng geschützte Arten“ des LANUV (2011) ist für das Messtischblatt 4210 Lüdinghausen das Vorkommen folgender Arten in dem betroffenen Lebensräumen bekannt:

Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G
Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
Fransenfledermaus	Art vorhanden	G
Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U
Großer Abendsegler	Art vorhanden	G
Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G
Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
Braunes Langohr	Art vorhanden	G
Habicht	sicher brütend	G
Sperber	sicher brütend	G
Eisvogel	sicher brütend	G
Wiesenpieper	sicher brütend	G-
Graureiher	sicher brütend	G
Waldohreule	sicher brütend	G
Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	G
Tafelente	sicher brütend	S
Mäusebussard	sicher brütend	G
Weißstorch	sicher brütend	S+
Rohrweihe	beobachtet zur Brutzeit	U
Mehlschwalbe	sicher brütend	G-
Kleinspecht	sicher brütend	G
Schwarzspecht	sicher brütend	G
Baumfalke	sicher brütend	U
Turmfalke	sicher brütend	G
Rauchschwalbe	sicher brütend	G-
Feldschwirl	sicher brütend	G
Heidelerche	sicher brütend	U
Nachtigall	sicher brütend	G
Pirol	sicher brütend	U-
Rebhuhn	sicher brütend	U
Wespenbussard	sicher brütend	U
Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-
Turteltaube	sicher brütend	U-
Waldkauz	sicher brütend	G
Schleiereule	sicher brütend	G
Kiebitz	sicher brütend	G
Kreuzkröte	Art vorhanden	U
Laubfrosch	Art vorhanden	U+
Kammolch	Art vorhanden	G
Zauneidechse	Art vorhanden	G-

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

Aufgrund der für die einzelnen Arten erforderlichen konkreten Lebensräume wird wiederum nur eine begrenzte Anzahl dieser Arten tatsächlich betroffen sein.

### **3 Artenschutzrechtliche Bewertung**

Fledermäuse:

Die Zwergfledermaus ist neben der Breitflügelfledermaus die am häufigsten anzutreffende Fledermausart in den Siedlungsgebieten, während die anderen Arten, das Braune Langohr, die Fransenfledermaus, die Wasserfledermaus sowie der Große und Kleine Abendsegler im allgemeinen in den Außenbereichen (Wald und Grünland) sowie an größeren Wasserflächen ( bspw. Klutensee, DEK) anzutreffen sind.

Die überplante Fläche wird zumindest für die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus ein potentielles Nahrungs- oder Jagdhabitat sein. Sommerquartiere oder Wochenstuben sind jedoch weder im überplanten Gebiet noch im näheren Umfeld bekannt.

Vögel:

Bei der Liste der planungsrelevanten Vogelarten ist bei folgenden Arten das Vorkommen in Siedlungsräumen eher unwahrscheinlich: Habicht, Wespenbussard, Baumfalke, Schleiereule, Steinkauz, Waldkauz, Turteltaube, Rebhuhn, Schwarzspecht, Feldschwirl, Pirol, Heidelerche, Nachtigall sind , wie mittlerweile auch der Gartenrotschwanz, typische Arten der freien Landschaft bzw. der Außenbereiche.

Auch für die im Siedlungsbereich Lüdinghausens am häufigsten vorkommenden bzw. gesehenen Raubvögel Mäusebussard, Turmfalke und evt. noch Sperber bzw. Waldohreule bietet die betroffene Fläche allenfalls ein Teilhabitat der potentiellen Jagdgebiete. Ein Vorkommen des Eisvogels, des Graureihers, der Tafelente, des Kiebitz, der Rohrweihe oder der Rauchschnalbe ist im überplanten Gebiet ebenfalls nicht bekannt.

Für die verbleibende planungsrelevante Art Mehlschnalbe ist dagegen ein Vorkommen nicht auszuschließen bzw. sehr wahrscheinlich. Nachweise sind bislang jedoch nicht bekannt. Der Erhaltungszustand in NRW wird aber noch als günstig eingestuft.

Amphibien/Reptilien:

Das Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien Kreuzkröte, Laubfrosch und Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden. Laichgewässer sind im überplanten Bereich jedoch nicht vorhanden.

#### **Fazit:**

Obwohl einige der vorgenannten Arten gemäß der Roten Liste NRW als gefährdet einzustufen sind, ist keine der im überplanten Gebiet zu erwartenden Fledermaus- oder Vogelarten in NRW im Bestand gefährdet. (Erhaltungszustand und Populationsgröße der planungsrelevanten Arten in NRW gemäß der Ampelbewertung nach Dr. Kaiser 2010)<sup>1</sup>. Eine erhebliche Störung oder gar Gefährdung der lokalen Populationen ist u. a. aufgrund der eher kleinräumigen Veränderung ebenfalls nicht zu erwarten.

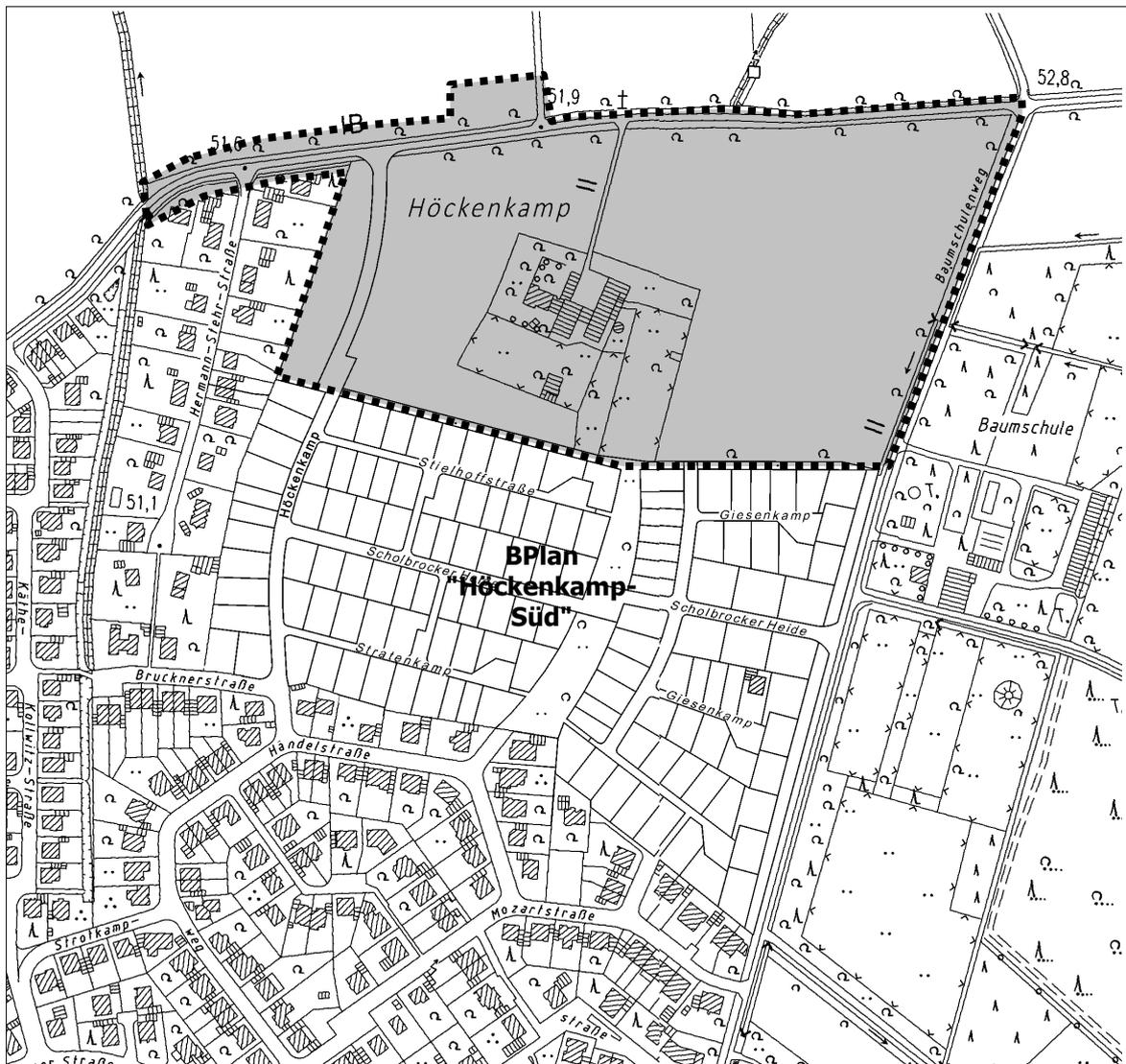
Es ist daher nicht absehbar, dass Verstöße gegen die Verbote des §44 Abs.1, BNatSchG vorliegen.

Aufgrund des Brutvogelschutzes ist für die Erschließungsarbeiten ein Baubeginn vor Mitte März bzw. ab Anfang Juli anzustreben, auch sollten die erforderlichen Gehölzarbeiten zur Baufeldräumung gemäß § 39 (5) BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erfolgen.

Insgesamt ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Höckenkamp-Nord eine erhebliche Betroffenheit der Artenschutzbelange nicht erkennbar.

<sup>1</sup> Anlage:

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



**Begründung  
zum  
Bebauungsplan  
„Höckenkamp-Nord“  
der Stadt Lüdinghausen  
(unter gleichzeitiger Aufhebung  
eines Teilbereiches  
des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Süd",**

- Fassung für das Verfahren  
gem. § 3 (1) / 4 (1) BauGB -

## Inhaltsübersicht

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>2</b>
1.1	Vorbemerkung / Planungsziel	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Bestands-Situation	2
1.3.1	Vorhandene Nutzungen	2
1.3.2	Bedeutung für die Ökologie	3
1.3.3	Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz	4
1.4	Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht	4
<b>2.</b>	<b>Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen</b>	<b>4</b>
2.1	Konzept zur Entwicklung des Plangebietes	4
2.2	Art der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Allgemeines Wohngebiet	6
2.2.2	Mischgebiet	6
2.3	Maß der baulichen Nutzung, Baukörperhöhen	7
2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	9
2.5	Überbaubare Flächen, Bauweise	9
2.6	Gestaltvorschriften	10
2.7	Verkehrliche Erschließung	11
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
2.9	Grünflächen	11
<b>3.</b>	<b>Naturräumliche Belange</b>	<b>12</b>
3.1	Umweltbericht	12
3.2	Eingriff und Ausgleich	12
3.3	Artenschutz	13
<b>4.</b>	<b>Sonstige Planungsbelange</b>	<b>13</b>
4.1	Immissionsschutz	13
4.2	Ver- und Entsorgung	15
4.3	Altlasten	15
4.4	Kampfmittel	15
4.5	Denkmalschutz	16
4.6	Bergbau	16
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>16</b>
5.1	Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche	16
5.2	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	16
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>

## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Vorbemerkung / Planungsziel**

Der Bebauungsplan "Höckenkamp-Süd" ist im März 2013 rechtskräftig geworden. Seine ca. 130 Grundstücke sind heute nahezu vollständig verkauft, ein Großteil davon auch bereits bebaut.

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage und der Tatsache, dass ansonsten nur noch wenige vereinzelte freie Restgrundstücke in den sonstigen Baugebieten Lüdinghausens angeboten werden können, soll nun der nördliche Abschnitt dieser Wohnbauentwicklung eingeleitet werden.

Vor Erstellung des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Süd" ist ein Konzept für den gesamten Bereich zwischen den Wohngebieten "Rott-Ost", "Hermann-Stehr-Straße", Stadtfeldstraße und Baumschulweg erstellt worden. Dieser wird nun mit der vorgesehenen Bebauung der nördlichen Hälfte komplettiert.

Bereits bebaute und versiegelte, oder mindergenutzte Flächen, die in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden könnten, liegen in der Ortslage Lüdinghausen nicht vor. Die wenigen vorhandenen (weitestgehend in privater Hand befindlichen) Baulücken reichen weder in ihrem Umfang aus, noch sind sie für die Vergabe durch die öffentliche Hand mobilisierbar. Auch für Nachverdichtungsmöglichkeiten in alten Baugebieten mit größeren Grundstückstiefen liegen derzeit keine hinreichend sicheren Perspektiven zur Realisierung in größerem Maße an. Insofern ist ein alternatives Vorgehen, das ohne Inanspruchnahme von Boden (als nicht-vermehrbares Schutzgut) auskäme, nicht in Sicht.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan wird grob begrenzt

- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung "Hermann-Stehr-Straße",
- im Norden durch die "Stadtfeldstraße" (zzgl. eines "Auslegers" für ein Regenrückhaltebecken)
- im Osten durch den "Baumschulweg",
- im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke des Baugebietes "Höckenkamp-Süd".

Im Nordwesten bezieht er einen Ausläufer der Stadtfeldstraße bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Rott-Nord" ein. Zur Berücksichtigung des zur Entwässerung erforderlichen Regenrückhaltebeckens greift er zudem eine Fläche nördlich der Stadtfeldstraße auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höckenkamp-Nord“ umfasst somit eine Fläche von insgesamt 8,8 ha.

Er überlappt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Süd"

- im westlichen Bereich (bereits vorzeitige Erschließungsstraße, landwirtschaftliche Nutzfläche),
- im Süden geringfügig im Bereich des Grünstreifens ("Ortsrand auf Zeit"), der "Höckenkamp-Süd" nach Norden hin abschließen sollte, falls sich die weitere Wohnentwicklung unerwartet verzögert hätte.

Die bisherigen dort festgesetzten Inhalte werden durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Nord" ersetzt.



### **1.3.2 Bedeutung für die Ökologie**

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die ökologische Wertigkeit der sehr ordentlich gepflegten östlichen Rollrasenflächen sowie der westlichen landwirtschaftlichen Flächen wird als gering eingeschätzt.

Dem unter 1.3.1 benannten Bewuchs ist eine mittlere ökologische Wertigkeit zuzuordnen. Abgesehen von seiner Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat hat er insbesondere eine gestalterische Bedeutung für das Landschafts- bzw. Stadtbild.

Aufgrund seiner überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hat der Bereich - mit Ausnahme der natürlichen Versickerung und der klimatischen Funktionen - somit insgesamt eine geringe ökologische Bedeutung.

### **1.3.3 Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz**

Straßenbegleitend verlaufen westlich des Baumschulwegs und südlich der Stadtfeldstraße flache, nur zeitweise wasserführende Gräben.

Selbst die Extremst-Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung (HQ120) lassen für das Gebiet keine Beeinträchtigung durch Hochwasser erwarten, das von der Stever oder einem ihrer Nebenflüsse resultieren würde.

Eine Inanspruchnahme von Retentionsraum für den Hochwasserschutz erfolgt also nicht.

## **1.4 Übergeordnetes Planungsrecht / vorbereitende Bauleitplanung**

### **Regionalplan**

Der Regionalplan „Münsterland“ weist den Planbereich als "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) aus.

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich vollständig als Wohnbaufläche dar. Die Stadtfeldstraße und der Baumschulweg sind als örtliche Hauptverkehrsstraße wiedergegeben.

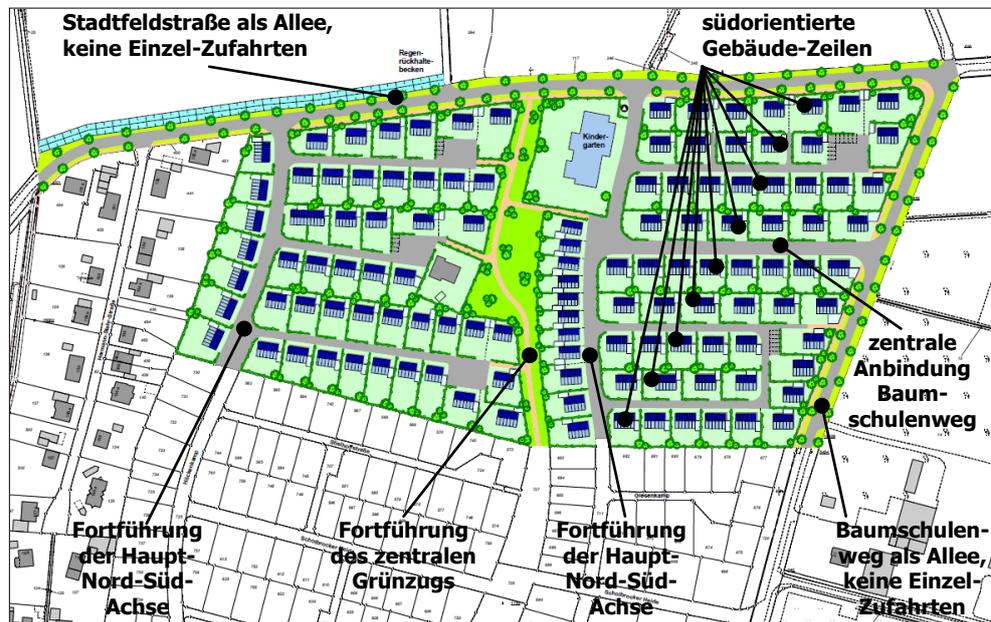
## **2. Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen**

### **2.1 Konzept zur Entwicklung des Plangebietes**

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 Baumschulweg erarbeitet. Im zweiten Schritt werden nunmehr die nördlichen Flächen im Plangebiet für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen.

Wesentliches Gliederungselement des städtebaulichen Entwurfes bildet ein in zentraler Lage in Nord-Süd Richtung verlaufender **Grünzug**. Der nun vorliegende Bebauungsplan verlängert die von Süden kommende Grünfläche, greift die bisherige alleeartige Zufahrt zum Hof Höckenkamp auf und vervollständigt diese Verknüpfung nun bis zur Stadtfeldstraße und zur freien Landschaft.

Der zentrale Grünzug dient zur Naherholung und ist – bspw. im Bereich zwischen der alten Hofstelle Höckenkamp und des Kindergartens (s.u.) – grundsätzlich auch geeignet, Spielgeräte für Kinder aufzunehmen.



Westlich und östlich des Grünzugs bilden sich so zwei Quartiere, die abschnittsweise entwickelt werden können.

Die **Haupterschließung** der Bauflächen erfolgt durch Verlängerung der nord-süd-gerichteten Sammelstraßen der südlichen Quartiershälfte bis zur Stadtfeldstraße, eine weitere Sammelstraße schafft eine Verknüpfung an den Baumschulenweg.

Die von diesem Hauptnetz abzweigenden ost-west-verlaufenden Stichstraßen ermöglichen Bauungsstrukturen, die überwiegend in Nord-Süd Richtung orientiert sind und somit unter städtebaulichen Gesichtspunkten die optimale Ausnutzung solarenergetischer Potenziale bieten. Festsetzungen zu Dachneigung und Firstrichtung flankieren diese Ausrichtung<sup>1</sup>.

Die Bebauung wird in dieser Anordnung auch klar überschaubar und bildet abseitig der Haupterschließungen kleine um Stichstraßen gruppierte Wohn-Nachbarschaften.

Entsprechend der vorhandenen Nachfrage soll das Plangebiet überwiegend als Wohnquartier für Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser entwickelt werden.

Die Parzellentiefe von üblicherweise ca. 25m geben die Möglichkeit, die Grundstücksgrößen zwischen 400 und 600m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 250 – 400m<sup>2</sup> für Doppelhäuser einzuteilen. In der östlichen Quartiershälfte konnten Grundstücke, die nördlich der Straßen liegen im "Querformat" angeordnet werden, so dass Bauherren dort die Möglichkeit für West- bzw. Ostgärten haben. In der westlichen Quartiershälfte sind die Gärten derartiger Grundstücke aufgrund des Erschließungsrasters nach Süden bzw. Norden zu orientieren.

<sup>1</sup> die Literatur spricht von einer Optimierung bei exakter Südausrichtung und 30° Dachneigung, abweichende Neigungen zwischen 20° - 45° sowie abweichende Gebäudeausrichtungen (Süd-Ost bis Süd-West) seien mit Ertragseinbußen von je 5-10% verbunden

## **2.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet**

Das Plangebiet soll zukünftig überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Aus städtebaulicher Sicht wird jedoch eine reine Wohnnutzung, die jegliche Ergänzungen ausschließt, nicht angestrebt. Daher wird eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gewählt. Somit sind auch dem Wohnen zugeordnete Nutzungen, die der Versorgung dienen oder auch kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke umfassen, zulässig. So hält das Konzept die Option offen, kleinere wohnumfeldverträgliche Ergänzungsangebote zuzulassen.

Hingegen sollen die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden, da sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit und der z.T. auch von ihnen ausgehenden Störungen dort nicht zu integrieren sind. Zudem wird für diese Nutzungen hier keine Standortgunst gesehen.

Von nicht-störenden Gewerbebetrieben bspw. in Form von Softwareentwicklern, Schreib-/Übersetzungsbüros o.ä. wären keine Belastungen auf die Umgebung zu erwarten, so dass diese ausnahmsweise zugelassen werden können.

### **Kindergarten-Standort**

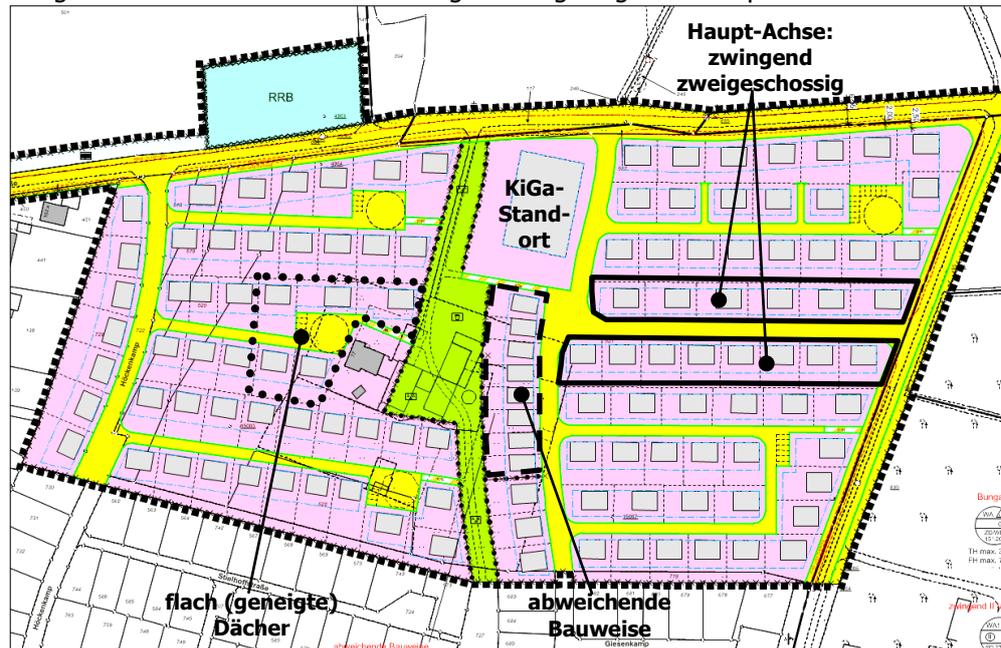
Die Bereitstellung neuer Baugrundstücke erfolgt auch mit dem Ziel, junge Familien zu halten bzw. sie neu für Lüdinghausen zu gewinnen. Daher ist – auch in gesamtstädtischer Betrachtung, vor allem hinsichtlich geänderter Eltern-Ansprüche – die Bereitstellung ausreichender Kindergartenplätze erforderlich.

Hierzu bietet sich ein Standort an, der an der Schnittstelle des künftigen Grünzugs und der Stadtfeldstraße sowohl gut mit dem Auto, dem Fahrrad und zu Fuß erreichbar ist, als auch die Spielbereiche zum Grünzug hin orientieren kann.

Kindergärten sind auch ohne spezielle Ausweisung im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Der Planeinschrieb "Kindergarten" soll aber auch gegenüber den potentiellen Nachbarn dokumentieren, welche Nutzung hier zumindest kurz- und mittelfristig vorgesehen ist, so dass man die Wahl seines Baugrundstücks daran ausrichten möge. Auf lange Sicht – wenn aufgrund der demographischen Entwicklung kein Bedarf mehr für eine derartige Einrichtung besteht – könnte das Gebäude dann in ein Wohnhaus umgewandelt werden. Daraus resultiert die Festsetzung, dass in diesem Bau Feld WA<sup>18</sup> bis zu 8 Wohnungen in dem Gebäude zulässig sein sollen.

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung orientieren sich an dem nachfolgend aufgezeigten Konzept:

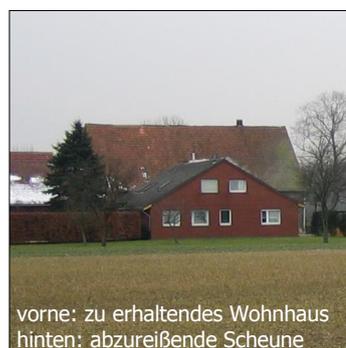


Das Baugebiet soll durch **optional ein- oder zweigeschossige Einfamilienhäuser** geprägt sein. Um die zentrale Ost-West-Erschließungsachse städtebaulich zu betonen, wird für sie **zwingende Zweigeschossigkeit** vorgegeben, so dass eine entsprechende räumliche Fassung entsteht.

Wie im Quartier "Höckenkamp-Süd" sollen erneut die stark nachgefragten Baugrundstücke in der sogenannten **abweichenden Bauweise** angeboten werden (s.u. Kapitel 2.5 Bauweise).

Für den **Kindergarten** ist wegen seiner andersartigen Nutzung eine **Sonderform** akzeptabel. Daher werden für ihn weniger konkretisierende Festsetzungen getroffen. Wenn langfristig diese Gemeinbedarfsfunktion entbehrlich sein sollte (s. Kap. 2.2.) wird man sich an die Optik gewöhnt haben.

Aufgrund des wachsenden Wunsches nach Barrierefreiheit, aber auch wegen des aktuellen architektonischen Trends zu Flachdachbauten (bzw. Bungalows) ist ein Baufeld für Häuser mit flachen bzw. **flach geneigten Dächern** vorgesehen, das sich an das vergleichsweise flache Bestandsgebäude der Hoflage Höckenkamp anlehnt und das neue Wohngebiet städtebaulich



vorne: zu erhaltendes Wohnhaus  
hinten: abzureißende Scheune

nicht zu stark nach außen hin prägt. Da die Stadt Lüdinghausen das Ziel verfolgt, vor allem jungen Familien eine Baumöglichkeit bereit zu stellen, werden nicht in der Anzahl Grundstücke für Bungalows vorgesehen, wie sie aufgrund der aktuellen Nachfrage nach diesem Haustyp vermarktet werden könnten.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (**GRZ**; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) 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 die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO ausschließt.

Die Obergrenze für die Haupt-Baukörper kann gem. § 19 Abs.4 BauNVO für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50% auf 0,6 überschritten werden. Allerdings sind die Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baurundstücken wasserdurchlässig herzustellen.

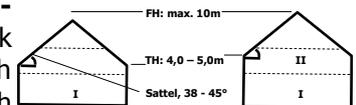
### Geschossigkeit

Die Geschossigkeit (optional ein- oder zweigeschossig / zwingend zweigeschossig) ergibt sich aus dem o.g. Konzept.

### Baukörperhöhe, First- und Traufhöhe, Dachform und -neigung

Höhenentwicklung, Dachform und -neigung sollen entsprechend der oben aufgezeigten Gebietsaufteilung gestaffelt werden:

- Für den weit überwiegenden Teil des Baugebietes ist die "**optionale Zweigeschossigkeit**" vorgesehen. Dieser Eindruck entsteht beim Betrachter insbesondere bei der Traufe, die sich in einem Bereich zwischen 4m und 5m bewegt<sup>\*2</sup>. Um dennoch ausreichend Wohnfläche zu entwickeln, ist die Neigung der Satteldächer mit 38-45° festgesetzt. Die bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit kann bereits bei 5,0m Traufe erreicht sein, die Ausnutzbarkeit kann zudem durch Gauben noch erhöht werden.
- Die vom Baumschulenweg ins Baugebiet führende **Achse** mit ihrer **zwingenden Zweigeschossigkeit** (WA<sup>14</sup> und WA<sup>15</sup>) soll entsprechende bauliche Höhen entwickeln, die sich vor allem in der Traufhöhe (als oberer Schnittpunkt des Daches mit der senkrecht verlängerten Aussenwand) zwischen 6 und 7m zeigen\*. Um die Gesamtgebäudehöhe auf die umgebenden Dimensionen einer von maximal 10m zu beschränken, ist die Neigung der dort alleinig zulässigen **Sattel, Walm- und Zeltdächer** auf 27-33° beschränkt worden. Hier lässt sich auch der vereinzelt geäußerte Wunsch auf "Stadt villen" (Zeltdächer) verwirklichen.
- Der zuvor benannte Bereich am Wohnhaus der alten Hofanlage (WA<sup>4</sup> und WA<sup>5</sup>) ist vergleichsweise wenig augenfällig für die Optik des neuen Baugebietes. Hier sollen – in Anlehnung an das Bestandsgebäude – **eingeschossige** Flachdachgebäude bzw.

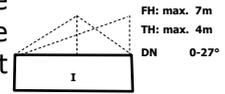


\* allgemeiner Hinweis zu Höhenfestsetzungen:

In der Bebauungsplan-Begründung werden die planerischen Zielsetzungen zur besseren Nachvollziehbarkeit als absolute Höhen (z.B. 4,0-5,0m) aufgeführt.

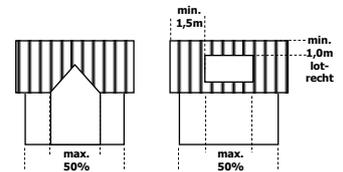
In der Planzeichnung werden – um eine eindeutige Bezugshöhe zu gewährleisten – zukünftig Höhenangaben "über Normal-Null" (üNN) verwendet. Allerdings können zum jetzigen Planungsstand (noch ohne Kenntnis des künftigen Straßenausbaus) nur provisorisch ebenfalls die absoluten Höhen mit Bezug auf das Straßenniveau benannt. Für die spätere öffentliche Auslegung werden sie jedoch durch die üNN-Höhen ersetzt.

Gebäude mit geringer Dachneigung (**DN bis 27°**) und ohne Vorgabe zu den Dachformen entstehen können. Insbesondere im Hinblick auf Barrierefreiheit und Verzicht auf Dachraum stößt diese Bauform gerade bei älteren Bauherren auf Interesse. Soweit bei den Gebäuden ein First existiert (bei FD-Gebäuden kann naturgemäß kein First entstehen), darf dieser maximal (bspw. bei Pultdachhäusern) bis zu 7m Höhe\* erreichen, um keine erdrückende Wirkung zur Nachbarbebauung auszulösen.



- Der Standort des **Kindergartens** (WA<sup>18</sup>) erfährt vergleichsweise wenige Vorgaben: Lediglich zur Vermeidung einer erdrückenden Wirkung wird die Höhe auf maximal 10m begrenzt\*. Hierbei hält das Baufenster aber auch deutlichen Abstand zu den benachbarten möglichen Wohngebäuden. Für den voraussichtlich andersartigen Baukörper ist aufgrund seiner Sondernutzung eine höhere Akzeptanz vorauszusetzen. Bei einer langfristigen Umwandlung in ein Wohngebäude wird ein Gewöhnungseffekt eingetreten sein.

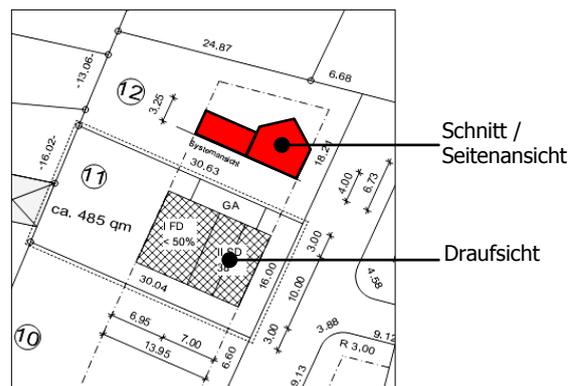
**Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel** sind in allen Bereichen nur insoweit zulässig, als sie in ihrer Gesamtheit 50% der zugehörigen Gebäudeseite (Bezugsbreite ist hier die Fassade, nicht das Dach mit seinen ggfs. üppigen Überständen) nicht überschreiten. Sie müssen seitlich einen Abstand von mindestens 1,5m zum Ortgang, der obere Gaubenansatz einen lotrechten Abstand von mind. 1,0m zum Dachfirst einhalten. Für Dachgauben und Nebenfirste / Zwerchgiebel sind Traufhöhen von max. 6,50m zulässig\*. Für Dachaufbauten (Gauben) und Nebenfirste (Zwerchgiebel) sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Ihre optische Prägung ist für das Baugebiet weniger stark, so dass den Bauherren hier mehr Gestaltungsfreiheit belassen wird.



Für Gebäude mit einer Dachneigung unter 35° Dächer (WA<sup>4</sup> und WA<sup>5</sup>, WA<sup>14</sup> und WA<sup>15</sup>) sind Dachgauben, Neben- und Zwerchgiebel jedoch unzulässig, da sie dort zu massiv in Erscheinung träten.



Im benachbarten Baugebiet "Höckenkamp-Süd" sind Häuser realisiert worden, bei denen **rückwärtige Gebäudeteile mit Flachdach** (0-5°) versehen wurden (s. Skizze). Damit wurde bezweckt, dass im Erdgeschoss eine barrierefreie Wohnung, im Obergeschoss hingegen eine kleinere zweite Wohnung entstehen soll. Alternativ wurde auch eine Art "erweitertes Wohnzimmer" angefragt.



Dieser Gebäudetyp ist – unschädlich für die mit dem städtebaulichen Entwurf beabsichtigte Gestaltwirkung – zulässig, soweit der abweichende Gebäudeteil

- a) im Verhältnis zum Gesamtgebäude nicht überwiegt (also <50% der Gebäudegrundfläche haben muss) und er
- b) rückwärtig erfolgt (an Eckgrundstücken würde er dennoch auch vom Straßenraum aus zu erkennen sein).

Im Grundsatz lehnt sich eine derartige Bauform an die in allen Baugebieten zahlreich vorhandenen Wintergärten an, die zum Teil ebenfalls recht umfangreiche Dimensionen erreicht haben.

Die untergeordneten eingeschossigen Flachdachgebäudeteile dürfen die zuvor benannten Mindesttraufhöhen unterschreiten, da sie nur wenig Prägung für die städtebauliche Erscheinung haben.

Für **Nebengebäude** (wie Schuppen, aber auch für Garagen, Carports, etc.) wird klargestellt, dass **abweichende Dachformen und -neigungen** zulässig sind. Dies ist ohnehin fortwährend geübte Genehmigungspraxis.

Diese o.g. Festsetzungen beinhalten auch gestalterische Aspekte (gem. § 9 (4) BauGB), sind jedoch zur besseren Auffindbarkeit hier in diesem Kapitel aufgeführt.

#### 2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass **je Wohngebäude** (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhausscheibe) **max. zwei Wohneinheiten** zulässig sind.

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

Für den Standort des **Kindergartens** mit seiner wegen der Sondernutzung größeren Kubatur wird hingegen eine abweichende Festsetzung (max. 8 WE) getroffen, die nach Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzung in Anspruch genommen werden kann. Für die langfristig absehbare Umnutzung ist bei dem umfangreichen Volumen eine höhere Anzahl an Wohnungen sinnvoll und naheliegend.

#### 2.5 Überbaubare Flächen, Bauweise

##### Überbaubare Flächen, Ausrichtung der Baustrukturen

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

Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen erfolgt in Abwägung mit der städtebaulich gewünschten Raumbildung in der Regel 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 Bereiche der Baugrundstücke mit Umrandung und Hintergrundschräffur gekennzeichnet, auf denen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB Nebenanlagen, Carports und Garagen generell zulässig sein sollen. Diese Schräffur dient zur Klarstellung gegenüber früheren Regelungen, die die Bereiche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinien davon ausgenommen hatten und Sonderregelungen für seitliche Grundstücksbereiche trafen. Dieses Ziel, die halbprivaten / halböffentlichen Räume zu den Straßenzügen von

den o.g. höhenentwickelnden Bauten freizuhalten, besteht weiterhin. Damit

- die bislang alleeartig geprägte Stadtfeldstraße,
- der Baumschulenweg,
- die öffentlichen Grünflächen und
- die separat verbindenden Fuß-/Radwege

von übermäßig begleitender Bebauung frei gehalten werden, sind entlang dieser aufgelisteten Grenzen nur maximal 7,5m Grenzbebauung zulässig. Dieses Maß resultiert aus der üblichen Länge zahlreicher Garagen. Ansonsten würde - da gem. § 6 Abs. 11 BauO NRW die Obergrenze von 9m bzw. 15m Grenzbebauung nicht zu Verkehrsflächen / Grünflächen gilt – eine durchgängige Abschottung der Privatgrundstücke mit entsprechenden gestalterischen Nachteilen (abweisende Wirkung) und ökologischen Nachteilen (Überbauung der Wurzelbereiche) zu befürchten sein.

### **Bauweise**

Zur Wahrung der Maßstäblichkeit des Baugebietes und zur Anpassung an die benachbarte Bebauung wird die **offene** Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäudelänge darf maximal 50m betragen, Gebäude müssen – soweit es sich nicht um Reihen- oder Doppelhäuser handelt – mit beidseitigem Grenzabstand errichtet werden. Im nahezu gesamten Quartier bleibt die Option, dass Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser gebaut werden können. Die Umsetzbarkeit von Reihenhäusern ist allerdings aufgrund der Notwendigkeit angemessener Stellplatz-Unterbringung vergleichsweise schwierig.

In den WA<sup>4</sup> und WA<sup>5</sup> sind lediglich **Einzelhäuser** zulässig, da kettenhausähnlich zusammenhängende Bungalows nicht dem Erscheinungsbild entsprechen, das mit dem städtebaulichen Konzept verfolgt wird.

Ein Baufeld westlich der Straße "Giesenkamp" ist für eine sogenannte abweichende („halboffene“) Bauweise vorgesehen. Sie ermöglicht Wohngebäude, die zu einer Seite auf der Nachbargrenze stehen, und im Bauwuch zur anderen Seite in der Regel die Garagen positionieren. Somit ist die Vermarktung für Grundstücke möglich, die die Erscheinung freistehender Einfamilienhäuser haben, jedoch mit geringen Größen auskommen. Naturgemäß verbleibt ein Endhaus dieser Aneinander-Reihung mit beidseitigem Grenzabstand. Zur Verdeutlichung der Situation, an welche Seite zwingend angebaut werden muss, wird in der Planzeichnung die entsprechende Anordnung der Hauptgebäude und Garagen aufgezeigt, der zumindest in ihrer Systematik bindende Wirkung zukommt. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei dieser abweichenden Bauweise keine Dachüberstände auf die Nachbargrundstücke ragen dürfen, und keine Fensteröffnungen zur Grenzseite ausgerichtet sein dürfen.

### **2.6 Gestaltvorschriften**

Mit Hilfe der folgenden Gestaltvorschriften soll gesichert werden, dass sich für das Plangebiet im Kontext mit der umgebenden dörflichen Bebauung zumindest eine grundsätzliche Einheitlichkeit ergibt. Im Gegenzug soll für die künftigen Bauwilligen ein ausreichender Spielraum für Individualität verbleiben.

Die **Firstrichtungen** werden in weiten Bereichen des Planes vorgegeben, da sie erheblich zur energetischen Effizienz des Gebietes beitragen, aber auch raumbildende Wirkung haben.

Sie sind deutlich aus der Südausrichtung begründet. Westlich der Verkehrsfläche "Höckenkamp" wird das Ziel verfolgt, dort den Straßenraum mit der Traufständigkeit zu fassen. Westlich der Straße "Giesenkamp" führt die Firstrichtung die Erscheinung der südlich angrenzenden abweichenden Bauweise nach Norden fort.

Für Flachdächer ist die Firstrichtung naturgemäß irrelevant, aber bereits auch für die flach geneigten Dächer ist sie zu beachten.

Das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung wird im Wesentlichen durch **Ziegel- und Putzfassaden** geprägt. Daher sollen diese Fassadenmaterialien auch grundsätzliche Leitlinie für die künftige Bebauung sein. Die Fassaden sind daher in roten oder antrazithfarbenen Vormauerziegeln, oder als weißer / hellgrauer Putz zu gestalten.

Deutlich untergeordnete Fassadenanteile (weniger als 10% der Gesamtfassade) können auch mit anderweitigen Materialien gestaltet sein.

Zudem können Aussenwandflächen **als glattflächige Holzverschalung** ausgeführt werden. Massive Rundholzstämmen sind als sichtbare konstruktive Fassade unzulässig, ebenso Fassadenüberstände, die mehr als 15cm über die eigentliche Fassadenfläche hinausragen. Naturgemäß bezieht sich die formulierte Unzulässigkeit der 15cm-Überschreitung auf z.B. Eckverkämmungen, Lisenen, Gesimse, Balkenköpfe u.ä., hingegen nicht auf Nebengiebel, Zwerchgiebel, Erker o.ä. .

Mit diesem Einbezug von vollflächigen Holzverschalungen soll neueren ökologischen und architektonischen Entwicklungen Rechnung getragen werden. Holz erfreut sich als nachwachsender Rohstoff einer zunehmenden Bedeutung als nachhaltiges Baumaterial sowie einer zunehmenden Beliebtheit als architektonisches Gestaltungsmaterial. Ausgeschlossen werden allerdings massive Rundholzstämmen als sichtbare konstruktive Fassade, ebenso übergroße Fassadenüberstände. Solche Gebäude und Details mit dem Gestaltcharakter „kanadischer Blockhäuser“ oder als traditionell skandinavisch empfundener Architektur würden im Siedlungsbild einen zu außergewöhnlichen Fremdkörper darstellen.

Zur Verdeutlichung der planerischen Absicht werden folgende Fotos als Positiv-/Negativ-Beispiele aufgezeigt:

Positiv-Beispiel  
zulässige Holzfassade



Positiv-Beispiel  
zulässige Holzfassade



Positiv-Beispiel  
zulässige Holzfassade



Negativ-Beispiel; **unzulässig**:  
- Rundholzstamm  
- Fassadenüberstände >15cm

Von der **Dacheindeckung** geht eine starke Fernwirkung aus. Da das Westmünsterland deutlich von roten bis braunen bzw. grauen (anthrazit) bis schwarzen Dächern geprägt ist, sollen nur diese zulässig sein. Anderweitige – auch glänzende – Dacheindeckungen werden hingegen im gesamten Baugebiet ausgeschlossen, da sie auch aus großer Weite überdeutlich ins Auge fallen. Solaranlagen sind zulässig, sind aber nicht zur Rechtfertigung von Ausnahmen für die sonstige Dacheindeckung heranzuziehen.

Um sicherzustellen, dass zusammengehörige Häuser nicht unpassend zueinander erscheinen, sollen die Fassaden von Doppel- und Reihenhäusern in Material und Farbe gleich gestaltet sein und ihre Dächer die gleiche Neigung, Eindeckung, Traufhöhe und Farbe haben.

Die stadtgestalterisch durch den Bebauungsplan gewünschten halböffentlichen Straßenräume mit Vorgartenzonen und Eingangsbereichen, die u.a. durch die Fassung der Baufelder erreicht werden sollten, würden durch abweisende Mauerfronten zunichte gemacht. Daher wird zur Wahrung der beabsichtigten Gestaltqualität die Festsetzung getroffen, dass **Einfriedungen** im Bereich der Vorgärten (also zwischen der vorderen Gebäudeseite (Erschließungsseite/Grundstückzufahrt) und der Erschließungsstraße) nur in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Mauern bis

zu einer Höhe von 1,00m zulässig sind. Zäune sind lediglich hinter den Hecken in Höhe der Hecken zulässig.

Zu den Fuß-/Radwegen, die das Baugebiet durchziehen und bei Eckgrundstücken, können diese Hecken bis zu 2m hoch sein, damit dortige Anwohner für ihre rückwärtigen Gartenbereiche einen Sichtschutz erzielen können.

Weitere gestalterische Festsetzungen zu First- und Traufhöhen, Dachform und Dachneigung, Dachgauben sind, weil sie insbesondere Auswirkungen auf das Bauvolumen haben, zur besseren Auffindbarkeit im Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“ aufgeführt.

## 2.7 Verkehrliche Erschließung

### Äußere und innere Erschließung

Die Stadtfeldstraße im Norden sowie der Baumschulenweg im Osten als städtische Hauptverkehrsstraßen bilden die äußere Erschließung und führen zum übergeordneten Straßennetz.

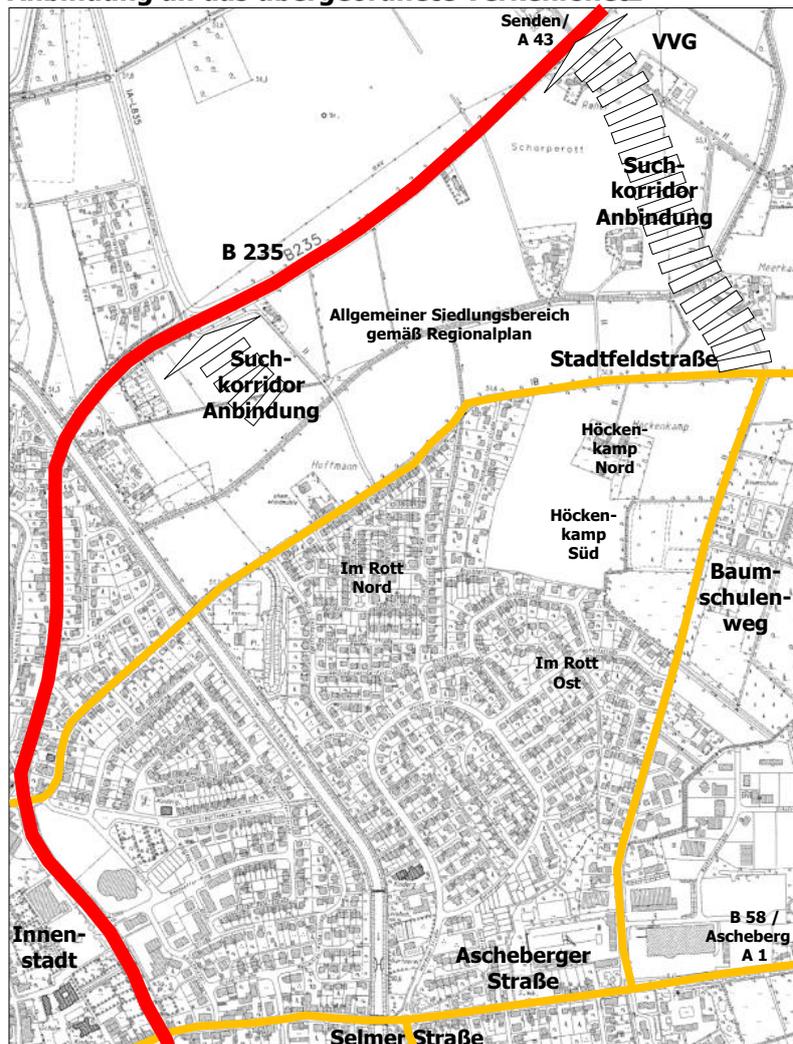
Das Erschließungsraster des Baugebietes "Höckenkamp-Süd" wird in gleicher Weise nach Norden hin fortgeführt:

Im Westen des Plangebietes ist die Straße "Höckenkamp" als Haupt-Nord-Süd-Achse bereits vorhanden. Ein platzartiger Verschwenk gewährleistet, dass keine überhöhten Geschwindigkeiten auf dieser Straße gefahren werden können. Etwa 200m östlich versetzt davon wird künftig auch der "Giesenkamp" (ebenfalls mit platzartigem Verschwenk) Richtung Norden bis zur Stadtfeldstraße verlängert, ein Haupt-Abzweig verbindet sie wiederum mit dem Baumschulenweg.

Von dieser Haupteerschließung zweigen ost-west-gerichtete Stichstraßen ab, die überschaubare Nachbarschaften bilden.

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 5,0 m. Die definitive Aufteilung des Straßenraumes ergibt sich jedoch erst aus der nachlaufenden detaillierten Straßenausbauplanung.

Um den alleeartigen Bewuchs – egal ob im Bestand oder bei künftigen Ersatzpflanzungen – nicht mit zahlreichen Einzelzufahrten zu gefährden erfolgt die Erschließung der direkt an der Stadtfeldstraße und am Baumschulenweg gelegenen Grundstücke aus dem Baugebiet heraus, zu den benannten Straßen ist ein **Zu- und Abfahrtsverbot** festgesetzt.

**Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz**

Naturgemäß löst das Baugebiet neue Verkehre aus, die auch zum übergeordneten Verkehrsnetz

- Richtung Norden (B 235) nach Senden, A 43, Münster
- Richtung Osten (B 58) nach Ascheberg, A 1, östl. Ruhrgebiet
- Richtung Süden (B 235) nach Olfen
- Richtung Westen zur Innenstadt, A 43, zentr. Ruhrgebiet orientiert sind.

Es existiert kein quantitativer Schwellenwert, ab dem exakt bei Überschreitung die Notwendigkeit einer weiteren Anbindung an die B 235 ausgelöst wird. Vielmehr ergibt sich aus der bisherigen (Baugebiete "Im Rott-Ost", "Im Rott-Nord", "Höckenkamp") sowie aus der zukünftig absehbaren Wohnbauentwicklung (Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereiche zwischen Stadtfeldstraße und B 235 im Regionalplan) die planerische Überlegung, für die

- entweder umwegige Anbindung stadteinwärts über die Stadtfeldstraße, um dann wieder stadtauswärts zu fahren
- oder die vielfach gewählte, verkehrstechnisch jedoch nicht ausgebaute Verbindung entlang der VVG

eine ausreichend leistungsfähige Anbindung zu suchen. Diese soll in einer eigenständigen, bereits in Auftrag gegebenen Untersuchung gefunden und in einem separaten Planverfahren mittelfristig umgesetzt werden.

**Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf der künftigen Wohngebäude ist auf den Grundstücken zu decken. Lediglich an vereinzelten Standorten sind kleinere Sammelstellplätze vorgesehen. Darüber hinaus werden im Rahmen der Detailplanung für den Straßenausbau vereinzelte Stellplätze im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt.

**Öffentlicher Nahverkehr**

Die laut elektronischer Fahrplanauskunft nächstgelegene Bushaltestelle „Kiewitz“ liegt am Kreuzungspunkt "Stadtfeldstraße" / "Baumschulenweg" wird nur wenige Male am Tag angefahren. Realistischerweise kann bei Wohnquartieren an Ortsrandlage nicht mit einem hohen Bedienungskomfort durch den ÖPNV gerechnet werden. Ob bspw. ein Bürgerbus oder alternative Angebotsformen in absehbarer Zeit Abhilfe schaffen wird auch wesentlich von der Nachfrage-Seite abhängen.

**Fuß- und Radverkehr**

Abseits der auch für den motorisierten Verkehr vorgesehenen Straßen durchzieht ein Fuß- und Radweg den zentralen Grünstreifen. Zudem führen mehrere kurze Fuß- / Radwegstiche von den Wohn(-sammel-)straßen separat zum Grünzug.

Ob für die Fußgänger und Radfahrer eigenständige Streifen im Straßenraum angelegt werden, oder ob die Straßen verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden, verbleibt der späteren Detailplanung.

**2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Nördlich der Stadtfeldstraße ist die Festsetzung einer Fläche für ein Leitungsrecht erforderlich, um eine Verrohrung vom künftigen Regenrückhaltebecken zum nächsten Vorfluter zu ermöglichen. Gegebenenfalls ist zudem ein Leitungsrecht für eine private Wasserleitung erforderlich, die in einem Streifen südlich entlang der Stadtfeldstraße liegt.

**2.9 Grünflächen**

Vom Wohngebiet "Höckenkamp-Süd" erstreckt sich ein Grünzug Richtung Norden, der auf die dort gelegene Hofanlage und ihren Freiraum zuläuft. Es bietet sich an, für die im Grünzug vorgesehene Fuß- / Radwegeverbindung die Hofzufahrt aufzugreifen, die durch den beidseitigen Baumbestand auch den ersten Auftakt einer Allee bilden kann.



Der Grünzug soll

- zur Verknüpfung mit dem nördlich der Stadtfeldstraße beginnenden Freiraum
- zur Feierabenderholung
- für Spielgelegenheiten
- als rückwärtiger Freiraum für den Kindergarten
- als Rückgrat des separaten Fuß- und Radwegenetzes
- zur möglichen Bauabschnittsbildung dienen.

Die Pfingststürme 2014 haben bereits vereinzelte Lücken in den alleeartigen Bewuchs entlang der Stadtfeldstraße gerissen. Der grundsätzliche Erhalt bzw. die Wiederherstellung des alleeartigen Charakters ist jedoch weiterhin städtebauliches Ziel. Daher wird für die entlang der Stadtfeldstraße gelegenen Wohngrundstücke ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um durch häufige Überfahrten ausgelösten Schäden am Wurzelwerk der Bäume auszuschließen. Abhängig von der Straßenausbauplanung – Anordnung eines (kombinierten) Geh- und Radweges – wird ggfs. auch eine Neupflanzung der südlichen Baumreihe erforderlich. Mit der gleichen Zielsetzung werden Zu- und Abfahrten entlang des Baumschulenweges ausgeschlossen.

Bereits in der Begründung des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Süd" ist angekündigt gewesen, dass dort die geplanten Bauflächen zunächst eine Eingrünung nach Norden als „Ortsrand auf Zeit“ erhalten, die bei Realisierung des zweiten Bauabschnitts aber eventuell in die Bauflächen einbezogen wird. Da

- es nicht erforderlich ist, Wohnen von Wohnen funktional oder gestalterisch voneinander abzugrenzen und
- sich aus einem Ost-West-Grünzug keine sinnvolle Verknüpfung ergäbe

werden die Grünstreifenparzellen in die künftigen Wohnbaugrundstücke einbezogen.

### **3. Naturräumliche Belange**

#### **3.1 Umweltbericht**

Ergänzend zur Bebauungsplanbegründung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sowie die Inanspruchnahme des bisherigen Freiraumes als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung (insbesondere hinsichtlich Landschaftsbild und Erholung) verbleibt. Der Eingriff wird jedoch ausgeglichen (siehe folgenden Abschnitt) bzw. durch den Grünzug gemindert, so dass diese Belange in der Abwägung unterliegen.

#### **3.2 Eingriff und Ausgleich**

Die Neubebauung soll auf einer bislang weitgehend unversiegelten Fläche erfolgen, die allerdings intensiv landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich (Rollrasen-Produktion) genutzt ist. Insofern hält sich ihr ökologischer Wert in begrenztem Rahmen.

Nennenswert ist dabei der absehbare Verlust des alten, z.T. großkronigen Bewuchses südlich der Hofanlage. Es ist nicht davon auszugehen, dass die künftigen Bauherren ihre Bauwünsche am Erhalt der Bäume ausrichten. Eine Abänderung des städtebaulichen Entwurfs hätte jedoch auch keinen sinnvollen Zuschnitt bzw. dauerhaft gesicherten Erhalt des Bestandes ergeben.

Somit erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Die eigentliche quantitative Bilanzierung erfolgt im Anhang zu dieser Bebauungsplanbegründung.

Nach den gesetzlichen Vorgaben müssen Eingriffe – soweit möglich – **vermieden** werden. Die unvermeidbaren Eingriffe sollten so gering wie möglich (**Eingriffsminderung**) gehalten und umfassend ausgeglichen werden (**Kompensation**).

Mit dem Ziel, Baugrundstücke in Lüdinghausen bereitzustellen, ist der völlige Verzicht auf das Vorhaben nicht möglich. Eine Eingriffsminderung erfolgt durch den das Plangebiet durchziehenden zentralen Grünzug.

Im Straßenraum sind mindestens 20 großkronige heimische standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die privaten unbebauten Grundstücksflächen überwiegend gärtnerisch mit heimischen Gehölzen angelegt werden. In der Praxis hat es sich jedoch oft als schwer nachprüfbar erwiesen, ob tatsächlich Pflanzmaßnahmen durchgeführt worden sind. Daher wird auf entsprechende, nicht nachhaltige Festsetzungen (Fassadenbegrünungen, anteilige Laubholzpflanzungen) für die Privatgrundstücke verzichtet.

Stattdessen erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen in gebündelter Form außerhalb des BPlan-Geltungsbereiches durch Extensivierungen im Umfeld des Hofes Grube in Tetekum. Sie ermöglichen einen vollständigen Ausgleich des durch den Eingriff hervorgerufenen Biotopwertdefizits.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet.

### **3.3 Artenschutz**

Nach der artenschutzrechtliche Vorprüfung<sup>3</sup> ist es nicht absehbar, dass Verstöße gegen die Verbote der Artenschutzbestimmungen gem. § 44 BNatSchG vorliegen.

## **4. Sonstige Planungsbelange**

### **4.1 Immissionsschutz**

#### **Verkehrslärm**

Die beiden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen liegen zum Plangebiet mindestens 800m (B 58) bzw. 400m (B 235) entfernt.

Für die vom Verkehrsaufkommen dem Planfall zuzuordnende Zählstelle "4110 2401" auf der B 235 ist im Jahr 2010 ein Verkehrsaufkommen von 10.705 Fahrzeugen DTV mit einem Schwerlastanteil von 4,1 % verzeichnet, die dort zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 100 km/h.

Aus den Diagrammen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) lässt sich somit überschlägig ermitteln, dass durch die Bundesstraße 235 ein Mittelungspegel von <52 dB(A) tags und <44 dB(A) nachts auf die nächstgelegenen künftigen Wohnhäuser einwirkt. Somit werden die von der DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte (nicht Richtwerte!) von tags 55 und nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Von einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung, WA 59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) ist keinesfalls auszugehen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die DIN 18005 von einem 20%igen Schwerlastanteil ausgeht, die o.g. 4.1% unterschreiten diese Annahme deutlich.

---

<sup>3</sup> Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan "Höckenkamp-Nord"; Lüdinghausen, Juli 2015

### Gewerbelärm

Bereits bei der Ausweisung des **Gewerbegebietes "Ascheberger Straße / Baumschulenweg"** ist die nähergelegene Bebauung des Wohngebietes "Rott-Ost" berücksichtigt worden. Immissionskonflikte sind daher für das weiter entfernt gelegene neue Baugebiet "Höckenkamp-Nord" nicht zu erwarten.

Die ca. 480m nördlich des Plangebietes gelegene **VVG** (Viehvermarktungsgenossenschaft) führt Tiere, die die einzelnen Mitglieder verkaufen wollen, zentral zusammen und transportiert sie zusammen an die Abnehmer. Das Umladen geschieht auch zu Nachtzeiten. Aufgrund

- der o.g. großen Entfernung und
- der Lage abseits der Hauptwindrichtung (überwiegend aus Westsüdwest kommend)

sind keine Lärmbeeinträchtigungen für das neue Baugebiet zu erwarten.

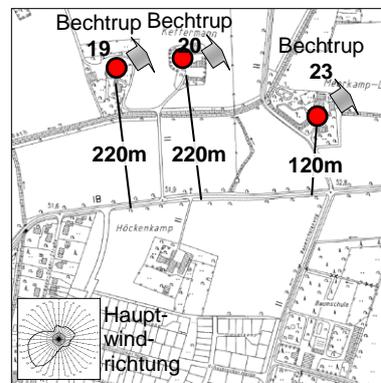
### Gerüche

Nördlich des Plangebietes liegen die (ehemaligen) Hofstellen

- Bechtrup 19, 220m entfernt (exakte Anzahl der Tiere noch zu ermitteln)
- Bechtrup 20, 220m entfernt (keine Tierhaltung mehr) und
- Bechtrup 23, 120m entfernt (exakte Anzahl der Tiere noch zu ermitteln)

Aufgrund der o.g. Entfernungen

in Verbindung mit der in Lüdinghausen vorherrschenden Hauptwindrichtung Westsüdwest sind keine landwirtschaftlichen Geruchsbelästigungen zu erwarten, zumal auf den Hofstellen selber ebenfalls weitere Wohneinheiten vorhanden sind, die nicht der Landwirtschaft zuzuordnen sind.



### sonstige Emissionsquellen

Die vom geplanten Kindergarten ausgehenden Geräusche sind als sozialadäquat hinzunehmen, das heißt, sie gehören zur Daseinsvorsorge und Ausstattung eines auf Familien ausgerichteten (s.o.) Wohnquartieres. Zudem ist sein Standort jedem potentiellen Anwohner von vornherein bekannt, so dass er die Wahl seines Wunsch-Wohngrundstücks daran ausrichten kann.

Sonstige auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (wie bspw. Licht / Blendung, Erschütterungen) sind nicht bekannt.

## 4.2 Ver- und Entsorgung

### Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik

Für das Baugebiet wird von den entsprechenden Versorgungsträgern die technische Infrastruktur für Strom, Frischwasser und Telekommunikation bereitgestellt. Inwieweit jedoch bspw. noch Gasleitungen im gesamten Baugebiet verlegt werden ist fraglich, wenn aufgrund geänderter Präferenzen überwiegend andere fossile oder auch regenerative Energiequellen nachgefragt werden.

### **Abfallbeseitigung**

Die Stadt Lüdinghausen betreibt die Abfallentsorgung nach Maßgabe der Gesetze und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung.

Vor dem Kindergarten ist ein Altglassammelcontainer als Ver- und Entsorgungsanlage vorgesehen.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Kanäle im Plangebiet werden im Trennsystem angelegt. Sie werden zum Pumpwerk "Rott" geführt, das an die Kläranlage südlich der Ortslage Lüdinghausen angeschlossen ist.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Nach § 51a des Landeswassergesetzes ist die Möglichkeit einer optimierten geringen Regenwasserableitung zu nutzen.

Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet scheidet jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse aus. Die Entwässerung des Plangebietes ist daher durch eine Ableitung in ein künftiges, nördlich der Stadtfeldstraße gelegenes Regenrückhaltebecken vorgesehen.

In gleicher Weise wie im benachbarten Baugebiet "Höckenkamp-Süd" wird der am Baumschulenweg gelegene Graben weitergeführt und durch einen Fuß- / Radweg begleitet.

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,  $b > 2$  cm) hergestellt werden dürfen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in geringem Umfang trotz der o.g. Bodenverhältnisse durchaus möglich ist.

## **4.3 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<sup>4</sup>. 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 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 Auffäl-

---

<sup>4</sup> "Untersuchung der ehemaligen Baumschulfläche / Rollrasenfläche, Baugebiet „Höckenkamp“ – Gutachten zur Gefährdungsabschätzung", GeoConsult Dülmen, Dülmen Oktober 2012

ligkeiten. Lediglich der Messwert für AMPA (als Abbauprodukt des Herbizids Glyphosat) war – außerhalb des aktuell anstehenden Bebauungsplanbereiches – in der Teilfläche der ehemaligen Baumschulfläche mit 1,7 µg/l leicht erhöht. Eine Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser war jedoch nicht gegeben, da der anzuwendende Grenzwert GS-0 von 2,5 µg/l eingehalten wurde. Aus umwelttechnischer Sicht ergeben sich somit für das betrachtete Areal keine Nutzungseinschränkungen.

#### **4.4 Kampfmittel**

Die Übersichtskarten über die Bombardierung Lüdinghausens geben keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Bereich von Kampfmitteln betroffen sein könnte. Vorsichtshalber wird der Kampfmitteldienst dennoch in das Beteiligungsverfahren einbezogen um herauszufinden, ob Hinweise anderweitiger Kampfmittelbelastungen (Flak-Stellungen, Laufgräben oder Schützenlöcher) vorliegen.

#### **4.5 Denkmalschutz**

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.

### **5. Auswirkungen der Planung**

#### **5.1 Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche**

Naturgemäß geht mit der Neubebauung bisheriger Freiraum bzw. unbebaute Fläche verloren, die somit in ihrer ökologischen und Erholungsfunktion eingeschränkt werden. Das Stadt- und Landschaftsbild verändert sich, der bislang evtl. freie Blick in die Landschaft wird durch Neubebauung eingeschränkt.

Das durch das Neubaugebiet entstehende Verkehrsaufkommen wird mit zwei Anbindungen auf die "Stadtfeldstraße" und einer Anbindung auf den "Baumschulenweg" verteilt, so dass keine besonderen Belastungsspitzen zu erwarten sind. Nennenswerter Binnenverkehr, der sich Richtung Süden durch die vorgelagerten Wohnquartiere "Höckenkamp-Süd", "Im Rott-Ost" und "Im Rott" Richtung Innenstadt schlängelt, ist nicht zu erwarten.

#### **5.2 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen**

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist unter Pkt. 3.2 erläutert. Zu den generellen Auswirkungen auf die Umwelt hinsichtlich der einzelnen Faktoren wird zudem auf den diesem Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht hingewiesen.

### **6 Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

**7. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca. 8,8 ha	= 100 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca. 5,7 ha	= 64,9 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 2,1 ha	= 23,6 %
Fuß- / Radwegefläche	ca. 0,1 ha	= 1,1 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,4 ha	= 4,8 %
Ver-/Entsorgung (Altglascontainer)	ca. 0,1 ha	= 0,1 %
Wasserwirtschaftsfläche (RRB)	ca. 0,3 ha	= 3,3 %
Wasserwirtschaftsfläche (Graben)	ca. 0,1 ha	= 0,9 %
Landwirtschaftsfläche (Leitungsrecht)	ca. 0,1 ha	= 1,3 %

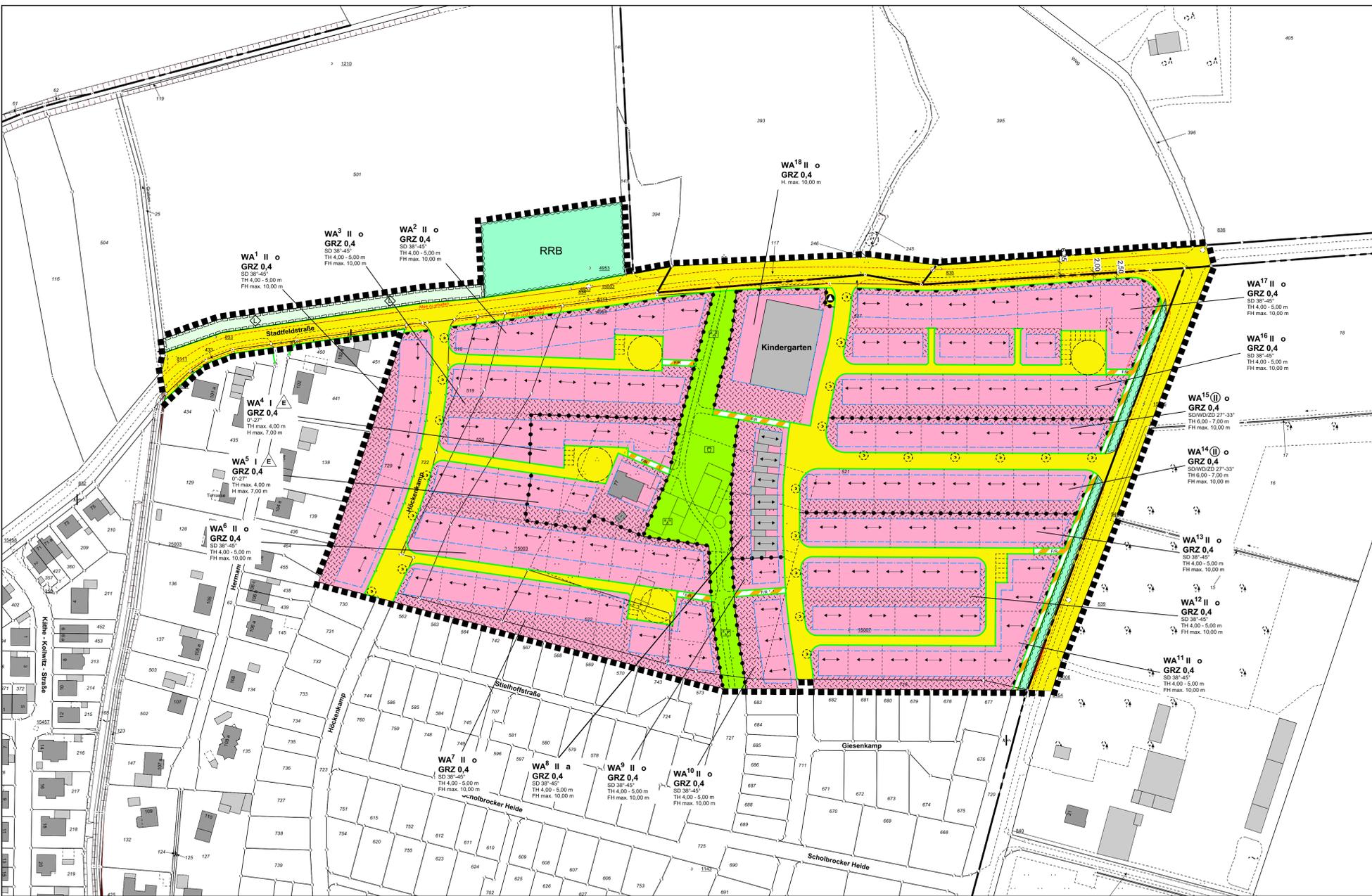
**Aufgestellt:**

**Lüdinghausen, im Juli 2015**  
**STADT LÜDINGHAUSEN**

Der Bürgermeister

## Anlage:

Umweltbericht  
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz  
Artenschutzrechtliche Vorprüfung  
Bodenuntersuchung (GeoConsult)



### Festsetzungen

**I Art der baulichen Nutzungen** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

**WA** allgemeines Wohngebiet  
Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind grundsätzlich ausgeschlossen.  
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind nur 2 Wohnungen je Gebäudeeinheit (Einzelgebäude, Doppelhaushälfte, Reihenhausscheibe) zulässig. Im Quartier WA18 sind nach Aufgabe der Kindergartennutzung bis zu 8 Wohnungen zulässig.

**II Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse - zwingend-  
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze-  
0,4 Grundflächenzahl  
TH Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß - gemessen von der zugeordneten Erschließungsanlage nach Endausbau bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand. Maßgebend ist die Höhe, die sich für das Baugrundstück aus dem Ausbauplan für die Erschließungsstraße ergibt. (Hinweis: Über diese Höhe erteilt das Bauamt der Stadt Lidinghausen Auskunft).  
I-geschossige Flachdachgebäudeteile dürfen die Mindesttraufhöhe unterschreiten. Für Dachaufbauten (Gauben) und Nebenfirste (Zwerggiebel) mit weniger als 50% der Gebäuseite ist eine Traufhöhe von bis zu 6,5m zulässig.

TH max. maximale Traufhöhe - gemessen von der zugeordneten Erschließungsanlage nach Endausbau bis Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand. Maßgebend ist die Höhe, die sich für das Baugrundstück aus dem Ausbauplan für die Erschließungsstraße ergibt. (Hinweis: Über diese Höhe erteilt das Bauamt der Stadt Lidinghausen Auskunft).

H max. maximale Höhe baulicher Anlagen - gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage nach Endausbau. Maßgebend ist die Höhe, die sich für das Baugrundstück aus dem Ausbauplan für die Erschließungsstraße ergibt. (Hinweis: Über diese Höhe erteilt das Bauamt der Stadt Lidinghausen Auskunft).

FH max. maximale Firsthöhe - gemessen von der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage nach Endausbau. Maßgebend ist die Höhe, die sich für das Baugrundstück aus dem Ausbauplan für die Erschließungsstraße ergibt. (Hinweis: Über diese Höhe erteilt das Bauamt der Stadt Lidinghausen Auskunft).

**III Bauweise, Baulinie, Baugrenze** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise - zulässig sind nur Einzelhäuser mit Abstandsflächen nur an einer Grundstückseite (sogenannte halboffene Bauweise). Die dargestellte Systematik der Grenzbebauung von Gebäuden- und Garagenzuordnung ist zwingend. (Hinweis: Dachüberstände über die Grundstücksgrenzen hinweg sind unzulässig; gem. § 31 (4) BauONW sind Öffnungen (Fenster und Türen) in Gebäudeabschlusswänden (Wände auf der Grundstücksgrenze) unzulässig.)

▲ nur Einzelhäuser zulässig  
- - - - - Baugrenze

**IV Flächen für Versorgungsanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 12 BauNVO

Abfall - Altglascontainer

**V Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB, § 14 BauNVO

Umgrenzung von Flächen in denen Garagen, Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Angrenzend an die öffentliche Grünanlage, die Stadtfeldstraße, den Baumschulenweg, die Fuß- und Radwege sind sie allerdings nur bis zu einer Länge von 7,5 m zulässig.

**VI Grünanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Parkanlage  
Spielplatz

**VII Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie  
öffentliche Verkehrsflächen  
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - hier Fuß- und Radweg-  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**VIII Wasserflächen** gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft  
RRB Regenrückhaltebecken

**IX Fläche für die Landwirtschaft und Wald** gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

Fläche für die Landwirtschaft

**X Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
- Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken dürfen nur wasserdurchlässig hergestellt werden.

**XI Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Lidinghausen zu belastende Fläche

**XII Pflanzgebote, Pflanzbindungen** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind mindestens 20 großkronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

**XIII Ausgleichsfestsetzung** gem. § 9 (1a) BauGB i.V.m. § 135c BauGB

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch ökologische Aufwertung der Flächen nördlich und südlich der Hofanlage Grube (Gemarkung Seppenrade, Flur 51, Flurstücke 172) ausgeglichen und den durch den Bebauungsplan neu zulässigen Nutzungen/Eingriffen zugeordnet.

**Sonstige Planzeichen**

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes gem. § 9 (7) BauGB  
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 BauNVO

### Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 (6) BauGB

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksnummer
- mögliche Grundstücksgrenze
- möglicher Gebäudestandort
- mögliche Anordnung von Stellplätzen
- möglicher Verlauf Fuß- und Radweg
- möglicher Standort eines Baumes

### Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB

← Hauptfirstrichtung - gilt nur für Dachformen mit First -  
40°-50° Dachneigung - Für Nebenfirste und Gauben sind auch andere Dachneigungen zulässig.

SD Satteldach  
WD Walmdach  
ZD Zelt Dach

**Fassaden**  
Als Fassadenmaterialien sind nur rote oder anthrazitfarbene Vormauerziegel, weißer oder hellgrauer Putz oder glattflächige Holzverschalung (Holzhaus) zulässig. Massive Rundholzstämmen sind als sichtbares, konstruktives Fassadenmaterial unzulässig, ebenso Fassadenüberstände, die mehr als 15 cm über die eigentliche Fassadenfläche hinausragen. Für deutlich untergeordnete Fassadenteile (weniger als 10% der Gesamtfassade) sind auch anderweitige Materialien zulässig.

Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind aus demselben Material und in derselben Farbe zu errichten.

**Dächer**  
Die zulässige Dachform und -neigung ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Für Gebäudeteile, die sowohl untergeordnet (<50% der Gebäudegrundfläche), als auch rückwärtig (der Straßenseite abgewandt) angeordnet sind, ist auch das Fachdach (DN 0°-5°) zulässig. Für Dachaufbauten und Nebenfirste sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Für Nebengebäude (wie Garagen, Carports, Schuppen etc.) sind auch das Flach- oder Pultdach zulässig.

Dachgauben und Neben-/Zwerggiebel dürfen insgesamt 1/2 der Gesamtlänge der zugehörigen Gebäuseite nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1,50m vom Ortsgang entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgauben an der Dachfläche muss mindestens 1,00m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Bei Dächern mit einer Dachneigung < 35° sind diese unzulässig.

Als Dacheindeckung ist nur eine rote, braune oder anthrazit bis schwarze Pfanneneindeckung zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Materialien zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

Glasierte und engobierte Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

Dachneigung, Dacheindeckung, Farbe des Daches und Traufhöhe müssen bei den Gebäudeeinheiten eines Doppelhauses bzw. Reihenhauses gleich sein.

**Vorgarten / Einfriedigung**  
Zwischen der vorderen Gebäuseite und der öffentlichen Verkehrsfläche-Erschließungsseite, Grundstückszufahrt (Vorgarten) sind Mauern nur in einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung in Höhe der Abpflanzung zulässig. Bei Eck- und Endgrundstücken sowie Grundstücken, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße bzw. zu den das Gebiet querenden Fuß- und Radwegen orientiert ist, sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedigungen aus Heckenpflanzung bis zu 2,00 m zugelassen. Zäune sind auch hier nur hinter der Abpflanzung maximal in der Höhe der Abpflanzung zulässig.

### Aufstellungsverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Hierauf ist durch Bekanntmachung vom ..... hingewiesen worden.  
Lidinghausen, den .....

Bürgermeister .....

Der Rat der Stadt Lidinghausen hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Lidinghausen, den .....

Bürgermeister .....

Schriftführer(in) .....

Der Beschluss des Rates der Stadt Lidinghausen über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... örtlich bekannt gemacht worden.  
Lidinghausen, den .....

Bürgermeister .....

Der Rat der Stadt Lidinghausen hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Lidinghausen, den .....

Bürgermeister .....

Schriftführer(in) .....

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht hat nach örtlicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis ..... zu Jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Lidinghausen, den .....

Bürgermeister .....

Der Rat der Stadt Lidinghausen hat am ..... diesen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.  
Lidinghausen, den .....

Bürgermeister .....

Schriftführer(in) .....

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters: ....., mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung Coesfeld, den .....

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Lidinghausen, den .....

Bürgermeister .....

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am ..... durchgeführt.  
Lidinghausen, den .....

Bürgermeister .....

### Ermächtigungsgrundlage

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 656), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW. S. 590) - SGV. NW S. 2023

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 50)

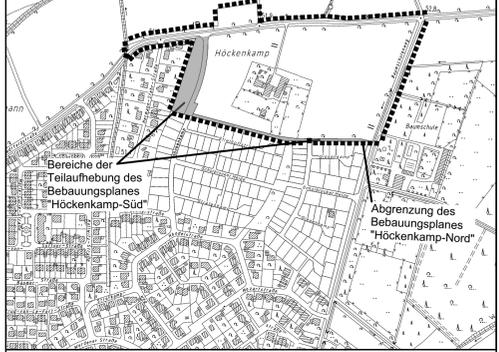
§§ 18 - 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) i.d.F.d. Bekanntmachung der Neufassung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568) - SGV. NRW 791

§ 86 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256 / SGV. NW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.06 (GV. NRW. S. 615)

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen i.d.F.d. Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 100 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV. NRW. S. 708)

Übersichtsplan 1 : 5.000  
Vermessungs- und Katasteramt Coesfeld: DGK 5 (338)



## Stadt Lidinghausen

Logo of Stadt Lidinghausen

### Bebauungsplan "Höckenkamp-Nord"

gleichzeitig Teilauflhebung des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Süd"

Entwurfsbearbeitung: Planungsamt der Stadt Lidinghausen, Berg 2, 59348 Lidinghausen, Tel.: 02591 - 926 - 0, Fax: 02591 - 926 - 260, planung@stad.lidinghausen.de

Stand: Juli 2015 Vorentwurf  
erstellt: Wa. / BI

Größe i.O.: 110 x 75 cm  
Maßstab i.O.: 1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

**Untersuchung der ehemaligen  
Baumschulfläche / Rollrasenfläche  
Baugebiet „Höckenkamp“,  
59348 Lüdinghausen**

**-- Gutachten zur Gefährdungsabschätzung --**

Auftraggeber: Stadt Lüdinghausen  
Fachbereich III / Planung  
Borg 2  
59348 Lüdinghausen

Bearbeitungsnummer: P-120107

Gutachter: Dipl.-Geol. Gregor Peletz

Datum: 25.10.2012

GeoConsult Dülmen



(Dipl.-Geol. G. Peletz )

Dieses Gutachten besteht aus 10 Seiten und 2 Anlagen

## Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung in Teilbereichen des geplanten Baugebietes „Höckenkamp“ an der Stadtfeldstraße in Lüdinghausen, die zurzeit als Anbaufläche für Rollrasen sowie als Baumschulfläche genutzt werden.

Zur Erkundung der Gefährdungslage wurden die beiden betroffenen Teilflächen entsprechend BBodSchV mittels flacher Einstiche 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 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.



## **Inhaltsverzeichnis**

Zusammenfassung.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
Anlagenverzeichnis .....	3
1    Veranlassung .....	4
2    Verwendete Unterlagen .....	5
3    Beschreibung der örtlichen Situation .....	5
4    Durchgeführte Untersuchungen.....	6
4.1    Untersuchungsprogramm .....	6
4.2    Ergebnisse der Untersuchungen .....	7
5    Bewertung der Untersuchungsergebnisse.....	8
6    Schlussfolgerungen .....	10

## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1    Lageskizze der Probenahmepunkte, Maßstab ca. 1:2.000  
Anlage 2    Prüfbericht der Umweltlabor ACB GmbH, Münster, vom  
            17.10.2012

## 1 Veranlassung

Die Stadt Lüdinghausen bereitet die Entwicklung eines Wohngebietes „Baugebiet Höckenkamp“ im Bereich zwischen Stadtfeldstraße im Norden und Baumschulenweg im Osten vor.

Im Vorfeld der weiteren Planungen ist zu klären, ob und ggf. inwieweit durch die Vornutzung des Grundstücks als Baumschulstandort sowie für die Züchtung von Rollrasen eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes gegeben ist und sich hieraus ggf. eine Gefährdung oder Nutzungseinschränkungen für eine weitere Nutzung des Grundstücks ableiten lassen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich möglicher Belastungen durch Schädlingsbekämpfungsmittel o.ä..

GeoConsult Dülmen wurde durch die Stadt Lüdinghausen, Fachbereich III / Planung, mit Datum vom 13.09.2012 beauftragt, im fraglichen Bereich Bodenuntersuchungen durchzuführen und auf der Basis dieser Untersuchungsergebnisse ein Gutachten zur Bewertung der Gefährdungsabschätzung auszuarbeiten.

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist die Darstellung der Untergrundverhältnisse aufgrund von Felduntersuchungen und chemische Analysen. Als Ergebnis der Untersuchungen wird eine Gefährdungsabschätzung hinsichtlich einer weiteren Nutzung des Bereiches durch Wohnnutzung vorgenommen.

Grundlage des zu erarbeitenden Baugrundgutachtens bilden die vom AG Verfügung gestellten Unterlagen, bei GeoConsult Dülmen vorhandenes Kartenmaterial sowie die Ergebnisse der im Rahmen der Baugrunderkundungen angelegten Baugrundaufschlüsse und Laboruntersuchungen.

Die erforderlichen Erkundungsarbeiten wurden im September und Oktober 2012 durchgeführt.

## 2 Verwendete Unterlagen

- [1] Auszug aus der Deutschen Grundkarte DGK 5
- [2] Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1:100.000, Blatt C4310 Münster. – Krefeld, 1990
- [3] Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, Essen: Karte der Grundwassergleichen in Nordrhein-Westfalen, Stand April 1988, Blatt L4310 Lünen. – Essen, 1995
- [4] Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, Stand März 1998
- [5] Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Stand Juli 1999
- [6] Umweltbundesamt: gesundheitliche Orientierungswerte (GOW) für nicht relevante Metabolite (nrM) von Wirkstoffen aus Pflanzenschutzmitteln (PSM), Fortschreibungsstand 31.01.2012
- [7] Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Verordnung zur Festlegung von Anforderungen für das Einbringen und das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, an den Einbau von Ersatzbaustoffen und für die Verwendung von Boden und bodenähnlichem Material (Arbeitsentwurf Stand 06.01.2011)

## 3 Beschreibung der örtlichen Situation

Das geplante neue Baugebiet „Höckenkamp“ soll sich im Bereich zwischen der Hermann-Stein-Straße im Westen, der Stadtfeldstraße im Norden, dem Bauschulweg im Osten und der bestehenden Wohnbebauung an Mozart-, Händel- und Brucknerstraße im Süden erstrecken. Der hier zu untersuchende Bereich umfasst den nordöstlichen Teil des geplanten ersten sowie den östlichen Teil des zweiten Entwicklungsabschnittes.

Dieser Bereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 6,1 ha. Zurzeit werden hiervon rund 3,8 ha für die Züchtung von Rollrasen genutzt (nördlicher Teilbereich), etwa 2,3 ha (südlicher Bereich) werden zurzeit noch von einer Baumschule als Anbaufläche genutzt.

Für die übrigen Bereiche des geplanten Baugebietes (etwa 7,5 ha) sind keine Intensivnutzungen bekannt.

Die Lage des zu untersuchenden Bereiches wird aus der Anlage 1 ersichtlich.

## 4 Durchgeführte Untersuchungen

### 4.1 Untersuchungsprogramm

Das durchzuführende Untersuchungsprogramm wurde im Vorfeld mit dem Kreis Coesfeld – Untere Bodenschutzbehörde – abgestimmt und wie folgt festgelegt:

- Die beiden unterschiedlich genutzten Flächen (Rollrasen / Baumschule) werden jeweils entsprechend der Vorgaben der BBodSchV durch flache Einstiche (15 – 20 Stück pro Teilfläche) bis in eine Tiefe von 0,35 m unter aktueller Geländeoberkante (GOK) beprobt.
- Je Teilfläche wird eine homogene Bodenmischprobe zusammengestellt
- Je Teilfläche wird folgender Parameterumfang untersucht:
  - Vorsorgewerte Boden gemäß BBodSchV (Tabellen 4.1 und 4.2)
  - Untersuchung auf Pflanzenschutzmittel und deren Abbaustoffe wie folgt:
    - Atrazin
    - Clortoluron
    - Diuron
    - Isoproturon
    - Dimethenamid
    - Metolachlor
    - Pendimethalin
    - Simazin
    - Terbutylazin
    - Bentazon
    - Deflufenican
    - Flufenacet
    - Flurtamone
    - Glyphosat und AMPA.

Die Durchführung der Bodenprobenahme erfolgte am 27.09.2012. Hierbei wurden mittels Pürckhauer-Bohrstockes in einem Raster von etwa 40 x 40 m flache Bohrungen bis 0,35 m angelegt und das gewonnene Probenmaterial zu jeweils einer homogenen Mischprobe je Teilfläche zusammengestellt.

Insgesamt wurden über dieses Raster 25 Einstichstellen in der nördlichen Teilfläche (Rollrasen) und 20 Einstichstellen in der südlichen Teilfläche (Baumschule) angelegt.

Die gewonnenen Bodenmischproben OMP 1 (Rollrasenfläche) und OMP 2 (Bauschulfläche) wurden an die Umweltlabor ACB GmbH, Münster, überführt und hier auf den o.g. Untersuchungsumfang hin untersucht.

Der zugehörige Prüfbericht ist diesem Bericht als Anlage 2 beigelegt.

#### **4.2 Ergebnisse der Untersuchungen**

Im Zuge der oberflächennahen Beprobung wurde überwiegend Material des humosen Oberbodens gewonnen, in Teilbereich zudem der unterlagernde, mineralische Boden.

Dieser setzt sich teils aus schluffigen Sanden, teils aus lehmigen Böden zusammen.

Die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen sind im Prüfbericht vom 17.10.2012 in der Anlage 2 dokumentiert. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Sowohl die Messwerte für die untersuchten Schwermetall-Parameter zeigen messbare Gehalte für die Parameter Blei (15,9 bzw. 15,4 mg/kg TS), Cadmium (0,33 bzw. 0,24 mg), Chrom (10 mg/kg TS in OMP 1), Quecksilber (0,6 mg/kg TS) und Zink (26,0 bzw. 45,9 mg/kg TS). Alle übrigen untersuchten anorganischen Parameter liegen mit ihren Konzentrationen unterhalb der Bestimmungsgrenze des jeweils angewandten Nachweisverfahrens.

Die untersuchten organischen Schadstoffparameter  $PAK_{EPA1-16}$  weisen Konzentrationen von 0,26 mg bzw. 0,07 mg/kg TS auf, die Konzentration von  $PCB_6$  liegt unterhalb der Bestimmungsgrenze des angewandten Nachweisverfahrens.

Die untersuchten Schädlingsbekämpfungsmittel liegen überwiegend unterhalb der Bestimmungsgrenze des jeweils angewandten Nachweisverfahrens.

Lediglich für das Breitband-Herbizid Glyphosat sowie dessen Metabolit AMPA wurden messbare Konzentrationen von 0,077 – 0,093 µg/l (Glyphosat) bzw. 0,028 – 1,70 µg/l (AMPA) festgestellt.

## 5 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Die Bewertungsgrundlage bilden zunächst die in der **Bundes-Bodenschutzverordnung** [5] definierten Vorsorgewerte für Böden. Soweit diese Vorsorgewerte eingehalten werden, kann davon ausgegangen werden, dass hier keine schädliche Bodenveränderung im Sinne des BBodSchG [4] vorliegt. Aufgrund der Tatsache, dass teils sandiges Bodenmaterial in den Mischproben enthalten ist, werden die Vorsorgewerte für die Bodengruppe Sand zur Bewertung herangezogen. Für die organischen Stoffparameter werden die Vorsorgewerte für den Humusgehalt  $\leq 8\%$  herangezogen, da die gemessenen Glühverluste bei maximal 3,77 % liegen.

Bei der Bewertung, ob hier aufgrund der Messwerte eine Gefährdung auf dem relevanten Wirkungspfad Boden – Mensch ausgeht, sind die in der BBodSchV [5] festgelegten Prüfwerte heranzuziehen, die für unterschiedliche Nutzungsarten definiert wurden. Dabei wird die Nutzungsart „Kinderspielflächen“ für die Bewertung herangezogen.

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die Messwerte den jeweiligen Vorsorge-, Prüf- und Zuordnungswerten gegenübergestellt.

Tabelle 1: Messwerte und Vorsorge- / Prüf- / Zuordnungswerte

Parameter	Dim.	Messwerte		BBodSchV	
		OMP 1	OMP 2	Vorsorgewerte Boden	Prüfwerte Boden - Mensch
<b>Feststoff</b>					
Blei	mg/kg	15,9	15,4	40	200
Cadmium	mg/kg	0,33	0,24	0,4	10
Chrom ges.	mg/kg	10,0	< 10	30	200
Kupfer	mg/kg	< 10	< 10	20	-
Nickel	mg/kg	< 10	< 10	15	70
Quecksilber	mg/kg	0,06	0,06	0,1	10
Zink	mg/kg	56,0	45,9	60	-
PAK <sub>EPA</sub>	mg/kg	0,26	0,07	3	-
B(a)P	mg/kg	0,04	0,02	0,3	2
PCB <sub>6</sub>	mg/kg	< 0,005	< 0,05	0,05	0,4

Hinweis: **fett** = maßgebender Messwert  
 - = Grenzwerte nicht definiert

Es zeigt sich, dass die sowohl die Vorsorgewerte als auch die Prüfwerte für Kinderspielflächen der BBodSchV in allen untersuchten Parametern eingehalten werden.

Eine schädliche Bodenveränderung kann daher für das untersuchte Grundstück nicht festgestellt werden. Ebenso ist eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Mensch nicht zu besorgen.

Im Vergleich zu den in der BBodSchV definierten Prüf- und Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze lässt sich festhalten, dass diese bei vergleichbaren Aufschlussmethoden eingehalten werden. Auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse lässt sich somit auch für diesen Wirkungspfad keine Gefährdungslage ableiten.

Für die untersuchten Pflanzenschutzmittel sind in der BBodSchV keine Prüf- oder Vorsorgewerte definiert. Für die Bewertung wird dabei zunächst die Grundwasserrichtlinie zur Wasserrahmenrichtlinie herangezogen, nach der für die jeweiligen Einzelstoffe und ihrer relevanten Metaboliten ein Einzelgrenzwert von 0,1 µg/l definiert wird.

Hieraus folgt, dass für die untersuchten Pflanzenschutzmittel einschließlich Glyphosat die Grenzwerte für die Einzelstoffe von 0,1 µg/l eingehalten werden. Lediglich für den Parameter AMPA als Abbauprodukt des Glyphosat wird in der Probe OMP 2 (Bereich Baumschule) eine Konzentration von 1,7 µg/l gemessen.

Zur Bewertung dieses Parameters ist anzumerken, dass es sich hierbei nicht um einen als „relevanten Metaboliten“ handelt, für den ebenfalls der Grenzwert von 0,1 µg/l anzusetzen wäre. AMPA ist jedoch weder in den einschlägigen EU-Umweltqualitätsnormen (z.B. Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer vom 20.07.2011) als prioritärer Stoff benannt, noch wird seitens des Umweltbundesamtes [6] ein gesundheitlicher Orientierungswert (GOW) definiert, so dass hier keine Bewertungsgrundlage gegeben ist.

Insofern kann an dieser Stelle allenfalls ein abfalltechnischer Grenzwert aus der im Entwurf vorliegenden „*Verordnung zur Festlegung von Anforderungen für das Einbringen und das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser, an den Einbau von Ersatzbaustoffen und für die Verwendung von Boden und bodenähnlichem Material*“ [7] herangezogen werden, in der für Gleisschotter der strengsten Güteklasse GS-0 ein einzuhaltender Materialwert von 2,5 µg/l für AMPA definiert wird. Dieser Wert wird auch in der Mischprobe OMP 2 eingehalten. Eine Gefährdung für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser lassen sich somit nicht ableiten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die untersuchten Pflanzenschutzmittel die Grenzwerte der Grundwasserrichtlinie zur Wasserrahmenrichtlinie einhalten. Der Parameter AMPA ist als nicht relevanter und nicht als prioritärer Parameter eingestuft, so dass ihm keine hohe Umweltrelevanz zuzuschreiben ist.

## 6 Schlussfolgerungen

Anhand der Bodenuntersuchungen ist festzuhalten, dass eine schädliche Bodenveränderung i.S.d. BBodSchG nicht festzustellen ist. Ferner werden die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch für die zukünftige Nutzung als Wohngebiet auch unter Berücksichtigung einer teilweisen Nutzung mit Kinderspielflächen durchweg deutlich eingehalten.

Auch für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze lässt sich keine Gefährdungssituation ableiten.

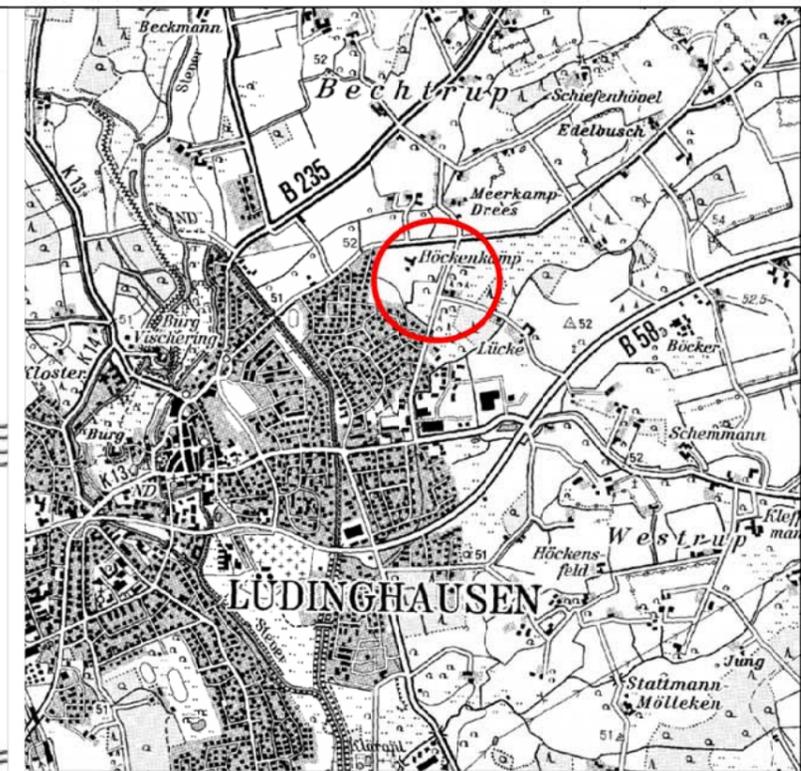
Die Untersuchungen auf vorab definierte Pflanzenschutzmittel erbrachte keinerlei Auffälligkeiten. Lediglich der Messwert für AMPA (als Abbauprodukt des Herbizids Glyphosat) ist in der Probe OMP 2 (Baumschulfläche) erhöht, hier besteht keine Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser abzuleiten.

Insofern ist festzuhalten, dass aus umwelttechnischer Sicht keinerlei Nutzungseinschränkungen für das zu betrachtende Areal gegeben sind.

## **Anlage 1 -- Lageplan**

Lageskizze der Probenahmepunkte,  
Maßstab ca. 1:2.000

---



### Legende

- Einstichpunkt zur Bodenprobenahme (schematisch; durch Schrittmaß eingemessen)
- Entnahmebereich Mischprobe OMP 1
- Entnahmebereich Mischprobe OPM 2

Plangrundlage: Deutsche Grundkarte

**GeoConsult Dülmen**  
 Hanninghof 30, 48249 Dülmen  
 Fon 02594 7820670  
 Fax 02594 7820671  
 email: info@gc-duelmen.de



Projektnummer: P-120107

Projekttitel: **Bodenuntersuchung**  
**Bebauungsplangebiet "Höckenkamp", Lüdinghausen**  
**- ehemalige Baumschul- / Rollrasenfläche -**

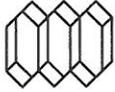
Titel: **Lageskizze der Probenahmepunkte**

Stand:	10/12	Maßstab:	ca. 1:2.000
Bearbeiter:	Peletz	Anlage:	1

## **Anlage 2 – Prüfbericht**

Prüfbericht Nr. 72916BU12  
der Umweltlabor ACB GmbH, Münster,  
vom 17.10.2012

---



## BG Höckenkamp Lüdinghausen

P-120107

17.10.2012

GeoConsult Dülmen, Dülmen

Auftragseingang: 27.09.2012  
Probenahme: durch Auftraggeber  
Probenahmedatum: 25.09.2012

Prüfbeginn: 27.09.2012  
Prüfende: 05.10.2012

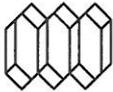
### Prüfbericht

Probenart: Boden  
Angaben zum Gefäß: 5 L Eimer

- Feststoff -

Parameter nach BBSchV, Tabelle 1.4, Feststoffe

Labornummer		72916BU12	72917BU12
Bezeichnung	P	OMP 1	OMP 2
Materialart		Boden	Boden
Trockensubstanz (TS) DIN ISO 11465	%	87,4	89,2
Glühverlust DIN 12879 S 3	%	3,77	2,66
<b>Extraktion in Königswasser löslicher Spurenelemente DIN ISO 11466</b>			
Blei EN ISO 11885 E22	mg/kg TS	15,9	15,4
Cadmium DIN EN ISO 5961 (E 19)	mg/kg TS	0,33	0,24
Chrom ges. EN ISO 11885 E22	mg/kg TS	10,0	<10
Nickel EN ISO 11885 E22	mg/kg TS	<10	<10
Quecksilber DIN EN 1483 (E 12-2)	mg/kg TS	0,06	0,06
Kupfer EN ISO 11885 E22	mg/kg TS	<10	<10
Zink EN ISO 11885 E22	mg/kg TS	56,0	45,9



## BG Höckenkamp Lüdinghausen

P-120107

17.10.2012

GeoConsult Dülmen, Dülmen

Auftragseingang: 27.09.2012  
Probenahme: durch Auftraggeber  
Probenahmedatum: 25.09.2012

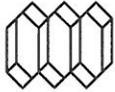
Prüfbeginn: 27.09.2012  
Prüfende: 05.10.2012

### Prüfbericht

- Feststoff -

Parameter nach BBSchV, Tabelle 4.2, Feststoffe

Labornummer		72916BU12	72917BU12
Bezeichnung	P	OMP 1	OMP 2
Materialart		Boden	Boden
<b>Polychlorierte Biphenyle (PCB) (Ballschmitter-Nomenklatur) DIN ISO 10382</b>			
PCB 28	mg/kg TS	<0,005	<0,005
PCB 52	mg/kg TS	<0,005	<0,005
PCB 101	mg/kg TS	<0,005	<0,005
PCB 153	mg/kg TS	<0,005	<0,005
PCB 138	mg/kg TS	<0,005	<0,005
PCB 180	mg/kg TS	<0,005	<0,005
<b>Summe PCB (6 Kongenere)</b>	<b>mg/kg TS</b>	<b>n.n.</b>	<b>n.n.</b>
<b>Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) DIN ISO 13877</b>			
Naphthalin	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Acenaphthylen	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Acenaphthen	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Fluoren	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Phenanthren	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Anthracen	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Fluoranthren	mg/kg TS	0,03	0,01
Pyren	mg/kg TS	0,02	<0,01
Benzo(a)anthracen	mg/kg TS	0,02	<0,01
Chrysen	mg/kg TS	0,03	0,01
Benzo(b)fluoranthren	mg/kg TS	0,04	0,02
Benzo(k)fluoranthren	mg/kg TS	0,02	<0,01
Benzo(a)pyren	mg/kg TS	0,04	0,02
di-Benzo(a,h)anthracen	mg/kg TS	<0,01	<0,01
Benzo(ghi)perylene	mg/kg TS	0,02	<0,01
Indeno(1,2,3)pyren	mg/kg TS	0,03	0,01
<b>Summe PAK (EPA)</b>	<b>mg/kg TS</b>	<b>0,26</b>	<b>0,07</b>



**BG Höckenkamp Lüdinghausen**  
**P-120107**  
**GeoConsult Dülmen, Dülmen**

**17.10.2012**

Auftragseingang: 27.09.2012  
Probenahme: durch Auftraggeber  
Probenahmedatum: 25.09.2012

Prüfbeginn: 27.09.2012  
Prüfende: 05.10.2012

## Prüfbericht

- Eluatbildung \* (DIN 12457- 4) -

Labornummer		72916BU12	72917BU12
Bezeichnung	P	OMP 1	OMP 2
Materialart		Boden	Boden
<b>Pestizide **</b> <b>DIN 38407 F 35</b>			
Atrazin	µg/L	<0,02	<0,02
Chlortoluron	µg/L	<0,02	<0,02
Diuron	µg/L	<0,02	<0,02
Isoproturon	µg/L	<0,02	<0,02
Dimethylsulfamid DMS	µg/L	<0,05	<0,05
Metolachlor	µg/L	<0,02	<0,02
Pendimethalin	µg/L	<0,05	<0,05
Simazin	µg/L	<0,02	<0,02
Terbutylazin	µg/L	<0,02	<0,02
Bentazon	µg/L	<0,02	<0,02
Diflufenican	µg/L	<0,02	<0,02
Flufenacet	µg/L	<0,02	<0,02
Flurtamone	µg/L	<0,05	<0,05
Glyphosat **	µg/L	0,093	0,077
ISO 21458 (LC/MS-MS)			
AMPA **	µg/L	0,028	1,70
ISO 21458 (LC/MS-MS)			

\* Untersuchung im Unterauftrag; \*\* Fremdvergabe; \*\*\* nicht akkreditierte Prüfmethode/Prüfverfahren

Dipl.-Ing. Melanie Eckloff  
Geschäftsführerin

Die Messergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die uns vorliegenden Prüfmaterialien. Die Veröffentlichung unserer Prüfberichte und Gutachten zu Werbezwecken sowie deren auszugsweise Verwendung in sonstigen Fällen bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Umweltlabor ACB GmbH.

Geschäftsführung: Dr. med. Diederich Winterhoff; Dipl.-Ing. Hubert Fels, Dipl.-Ing. Melanie Eckloff  
eingetragen: AG Münster, HRB 2984, Ustr.-IdNr.: DE 126114056, Steuernummer 337/5902/0188  
Bankverbindungen: Volksbank Baumberge, Konto-Nr.: 26 850 900 (BLZ 400 694 08)  
Sparkasse Münsterland Ost, Konto-Nr.: 9 004 466 (BLZ 400 501 50)

