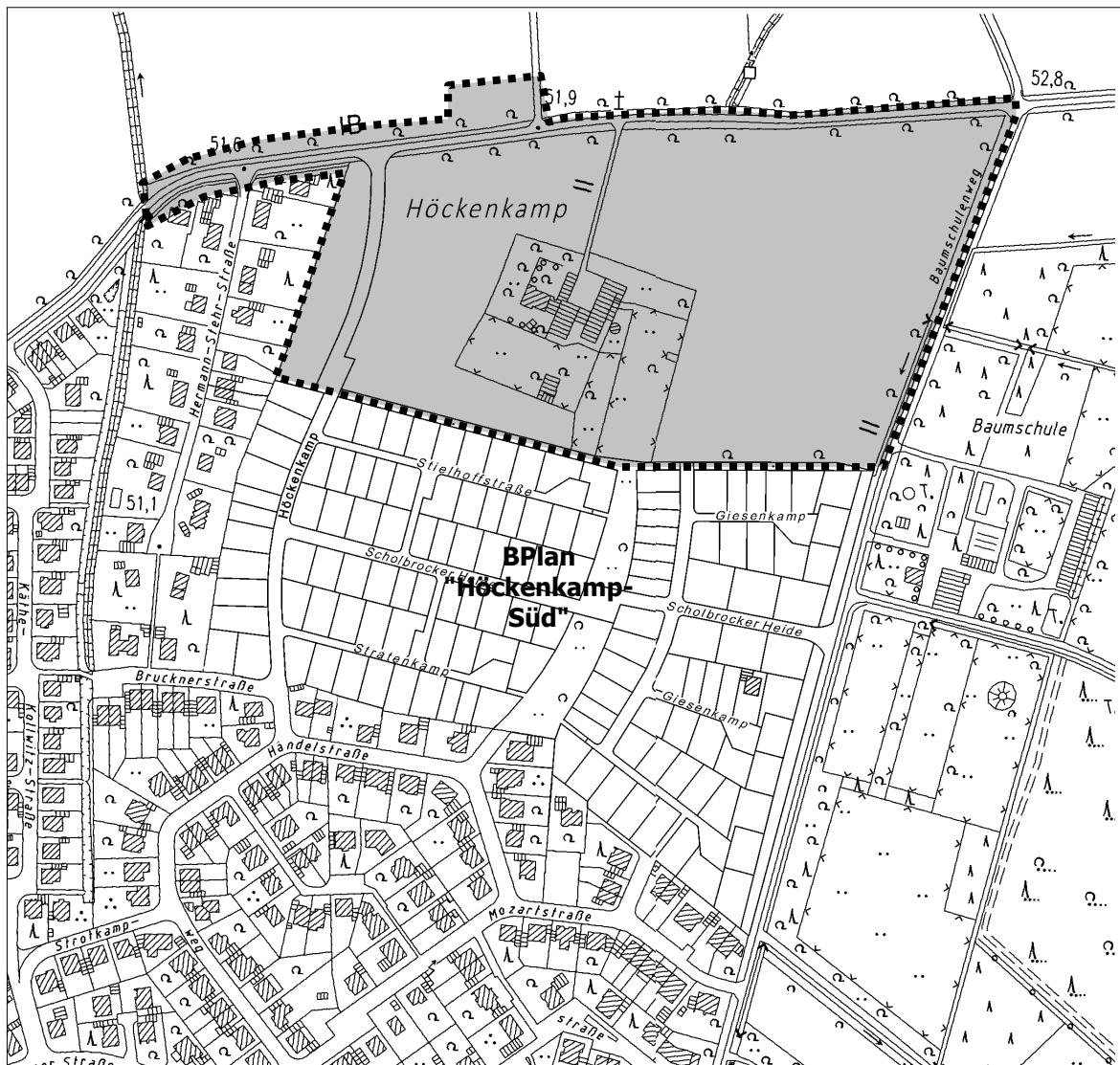




**Begründung
zum
Bebauungsplan
„Höckenkamp-Nord“
der Stadt Lüdinghausen**
(unter gleichzeitiger Aufhebung
eines Teilbereiches
des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Süd")

- Fassung für das Verfahren
gem. § 3 (2) BauGB -

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Vorbemerkung / Planungsziel	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Bestands-Situation	3
1.3.1	Vorhandene Nutzungen	3
1.3.2	Bedeutung für die Ökologie	4
1.3.3	Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz	4
1.4	Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht	4
2.	Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen	4
2.1	Konzept zur Entwicklung des Plangebietes	4
2.2	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	6
2.3	Maß der baulichen Nutzung, Baukörperhöhen	7
2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	10
2.5	Überbaubare Flächen, Bauweise	11
2.6	Gestaltvorschriften	12
2.7	Verkehrliche Erschließung	14
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
2.9	Grünflächen	17
3.	Naturräumliche Belange	18
3.1	Umweltbericht	18
3.2	Eingriff und Ausgleich	18
3.3	Artenschutz	19
4.	Sonstige Planungsbelange	19
4.1	Immissionsschutz	19
4.2	Ver- und Entsorgung	20
4.3	Altlasten	21
4.4	Kampfmittel	22
4.5	Denkmalschutz	22
5.	Auswirkungen der Planung	22
5.1	Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche	22
5.2	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	22
6.	Bodenordnung	23
7.	Flächenbilanz	23

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 Bestands-Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Das künftige Baugebiet wird deutlich durch die vorhandene Hofstelle "Höckenkamp" geprägt, die auf den umliegenden Nutzflächen Rollrasen produziert (s. Luftbild). Ihr Eigentümer plant, den Betrieb knapp 1km Richtung Osten in die Bauerschaft Westrup zu verlagern.

Im Westen grenzt die 60er-Jahre Wohnsiedlung entlang der "Hermann-Steher-Straße" an, im Süden das Wohngebiet "Höckenkamp-Süd", das aktuell bebaut wird. Im Osten verbindet der Baumschulenweg den Bebauungsplan-Bereich mit der Ost-West-Achse "Ascheberger Straße", im Norden führt die flankierende "Stadtfeldstraße" als Erschließungsrückgrat in die Bauerschaften "Aldenhövel" und "Brochtrup".

Nennenswerter Grünbestand ist im Plangebiet lediglich mit

- dem alleearartigen Bewuchs entlang der "Stadtfeldstraße" und des "Baumschulenweges" sowie
- der vergleichsweise jungen alleearartigen Bepflanzung entlang der Hofzufahrt
- dem alten, z.T. großkronigen Bewuchs südlich der Hofanlage vorhanden.

Das Gelände ist nur leicht von Norden nach Südwesten geneigt. Dabei liegt die Stadtfeldstraße leicht erhöht.



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 Baumschulenwegs 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 Baumschulenweg 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 Baumschulenweg 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 theoretisch auch abschnittsweise entwickelt werden könnten.

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

Die von diesem Hauptnetz abzweigenden ost-west-verlaufenden Stichstraßen ermöglichen Bebauungsstrukturen, 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 Ausrichtung¹.

Die Bebauung wird in dieser Anordnung auch klar überschaubar und bildet abseitig der Haupteerschließungen kleine um Stichstraßen gruppierte Wohn-Nachbarschaften. Das Wohngebäude der zu verlagernden Hofstelle bleibt erhalten.

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 600m² für Einzelhäuser und 250 – 400m² 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.

¹ 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

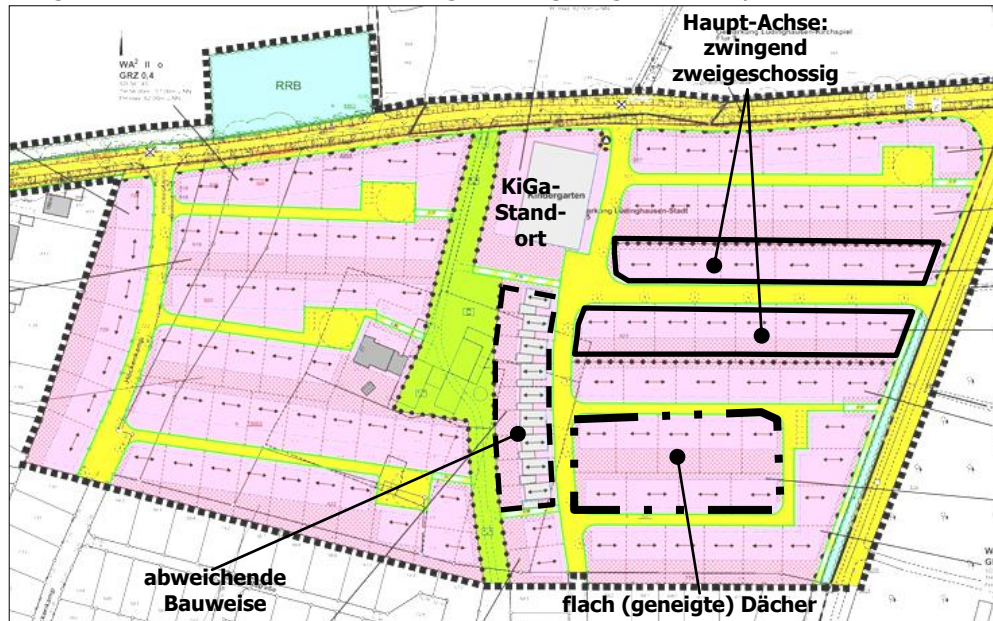
Die Bereitstellung neuer Baugrundstücke erfolgt auch mit dem Ziel, junge Familien zu halten bzw. sie neu für Lüdinghausen zu gewinnen. Daher ist – auch in gesamtstädtischer Betrachtung, vor allem hinsichtlich geänderter Eltern-Ansprüche – die Bereitstellung ausreichender Kindergartenplätze erforderlich.

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 WA¹⁵ 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 das neue Wohngebiet städtebaulich 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 Baugrundstücken wasser-durchlässig herzustellen.

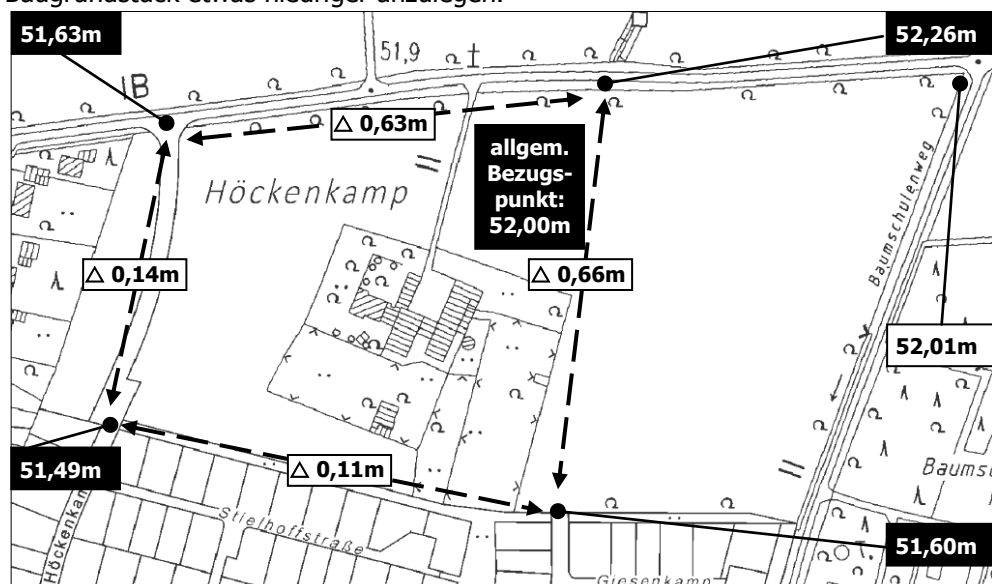
Geschossigkeit

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

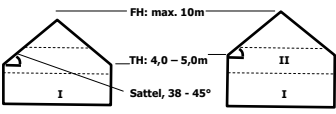
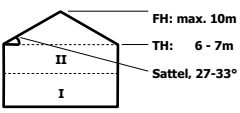
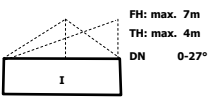
Baukörperhöhe, First- und Traufhöhe, Dachform und -neigung

Das nachfolgend geschilderte Konzept benennt zur besseren Nachvollziehbarkeit absolute Höhen (z.B. 4,0-5,0m), die eine Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander sowie die Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleisten sollen.

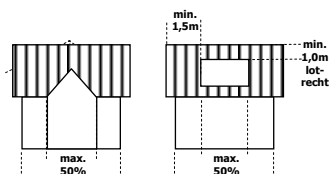
In der Planzeichnung werden – um eine eindeutige Bezugshöhe vorzugeben – Höhenangaben gemäß "Normalhöhe Null" (NHN) verwendet. Höhenpunkte des künftigen Straßenausbaus stehen bislang zwei Punkte im Süden fest, zwei weitere im Norden dienen als Anhaltspunkt. Als vereinheitlichter Bezugspunkt zum Geländeneiveau wird 52,00m NHN angenommen. Lediglich für untergeordnete Bereiche im Nordosten wäre es erforderlich, zur Erreichung der benannten absoluten maximalen Gebäudehöhen das Baugrundstück etwas niedriger anzulegen.



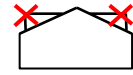
Höhenentwicklung, Dachform und -neigung sollen entsprechend der oben aufgezeigten Gebietsaufteilung gestaffelt werden:

- 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. Um dennoch ausreichend Wohnfläche zu entwickeln, ist die Neigung der Satteldächer mit 38-45° festgesetzt. Die bauordnungsrechtliche Zweigeschossigkeit kann bereits bei 5,0m Traufhöhe (als oberer Schnittpunkt des Daches mit der senkrecht verlängerten Aussenwand) erreicht sein, die Ausnutzbarkeit kann zudem durch Gauben noch erhöht werden.
 
- Die vom Baumschulenweg ins Baugebiet führende **Achse** mit ihrer **zwingenden Zweigeschossigkeit** (WA¹¹ und WA¹²) soll entsprechende bauliche Höhen entwickeln, die sich vor allem in der Traufhöhe 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 "Stadtvillen" (Zeltdächer) verwirklichen.
 
- Ein inselartig östlich der verlängerten Straße "Giesenkamp" gelegener Bereich (WA⁹) ist vergleichsweise wenig augenfällig für die Optik des neuen Baugebietes. Hier sollen – ohne Prägung für das Landschaftsbild rund um das Neubaugebiet – **eingeschossige** Flachdachgebäude bzw. 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** (WA¹⁵) 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. Bis zu einer langfristigen Umwandlung in ein Wohngebäude wird ein Wohnungseffekt eingetreten sein.

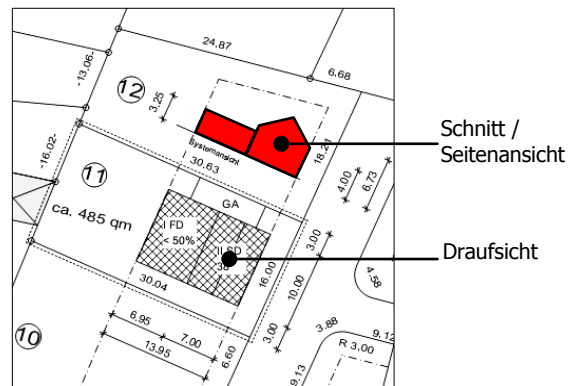
Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel sind in allen Bereichen nur insoweit zulässig, als sie in ihrer Gesamtheit 50% der zugehörigen Gebäudeseite (Bezugsbreite ist hier die Fassade, nicht das Dach mit seinen ggfs. üppigen Überständen) nicht überschreiten. Sie müssen seitlich einen Abstand von mindestens 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° (WA⁹, WA¹¹, WA¹² und WA¹⁵) sind Dachgauben 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

- im Verhältnis zum Gesamtgebäude nicht überwiegt (also <50% der Gebäudegrundfläche haben muss) und er
- 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 überwiegend 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 Festsetzung von zwingenden Baulinien besteht nicht.

Um die Gestaltqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche nicht zu beeinträchtigen, werden Bereiche der Grundstücke 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 früher bei anderen Bebauungsplänen angewandten 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. Im WA⁹ 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 Bauwich 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 Grundstücksgrößen 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 Rundholzstämmе 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:

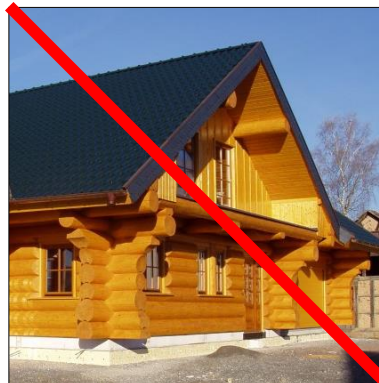
Positiv-Beispiel
zulässige Holzfassade



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 (ebenso wie begrünte Dächer) 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/Grundstückszufahrt) 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. Eine konkrete Ausbauplanung – hinsichtlich (ggfs. nur punktueller) Aufweitungen, Einschnürungen o.ä. – liegt für sie noch nicht vor.

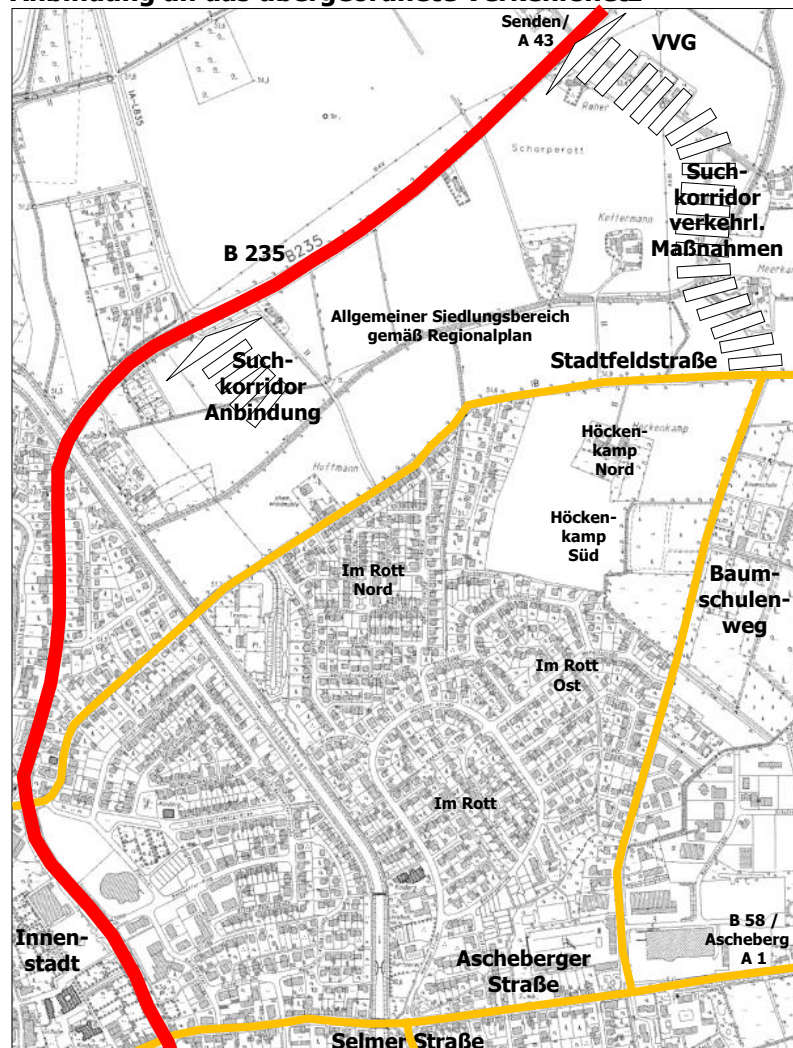
Das Erschließungsraster des Baugebietes "Höckenkamp-Süd" wird in gleicher Weise nach Norden hin fortgeführt:

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 6,0 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", "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 umwegige Anbindung stadteinwärts über die Stadtfeldstraße, um dann wieder stadtauswärts zu fahren, oder
- die vielfach gewählte, verkehrstechnisch jedoch nicht ausgebaute Verbindung entlang der VVG

die Möglichkeit einer ausreichend leistungsfähigen Anbindung zu prüfen.

Eine begleitende Untersuchung² hierzu zeigt auf, dass die Frequenzierung auf dem Baumschulenweg und der Stadtfeldstraße überwiegend aus örtlichem Quell- / Zielverkehr der direkt angrenzenden Wohnquartiere resultiert. Aufgrund der ermittelten Verkehrsbeziehungen würde die Errichtung einer eigenständigen neuen Straßenanbindung keine nennenswerte Verkehrsverlagerung auf sich ziehen, die umfangreichere Entlastung auf der Stadtfeldstraße oder dem Baumschulenweg erzielen und die Baukosten / den Eingriff in die Natur rechtfertigen würde.

Vielmehr wird empfohlen, den vorhandenen Wirtschaftsweg vom Kreuzungspunkt Stadtfeldstraße / Baumschulenweg an der Viehvermarktungsgesellschaft (VVG) vorbei zur B 235 geringfügig zu ertüchtigen (z.B. durch Kurvenabflachung, Bankettebefestigung). Bestehende Restriktionen (Brücke, Sperrung für LKW) sollen beibehalten bleiben, um keine Attraktivität für überörtlichen Verkehr (Schleichverkehr) zu erzeugen.

Eine zusätzliche Verbindung zwischen der Stadtfeldstraße und der B 235 wird erst für den Fall befürwortet, dass die im Regionalplan der Bezirksregierung Münster dargestellten künftigen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) nördlich der Stadtfeldstraße als Wohngebiet entwickelt werden. Daraus würde ohnehin der Bedarf für eine innere Haupteinfahrtsstraße bis zur B 235 resultieren, die naturgemäß auch der Anbindung der zuvor benannten Wohngebiete südlich der Stadtfeldstraße an die B 235 dienen könnte.

Ruhender Verkehr

An vereinzelt Standorten sind kleinere Sammelstellplätze vorgesehen. Darüber hinaus werden im Rahmen der Detailplanung für den Straßenausbau vereinzelt Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Hauptachsen bereitgestellt.

Der Stellplatzbedarf der künftigen Wohngebäude ist auf den Grundstücken zu decken. Dabei sind offene Stellplätze (wie auch die Zufahrten und Zuwegungen) wasserdurchlässig herzustellen.

Öffentlicher Nahverkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Kiewitz“ 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 verkehrlichen Detailplanung.

² nts Ingenieurgesellschaft Münster: "Anbindung der nordöstlichen Ortslage Lüdinghausen an die B 235", September 2015

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.

Eine private Wasserleitung liegt südlich der städtischen Parzellen 18, 77, 117 und 527 (Stadtfeldstraße) auf dem bislang privaten landwirtschaftlichen Grundstück, sie ist grundbuchlich gesichert. Aufgrund ihrer künftigen Lage in der öffentlichen Verkehrsfläche ist für sie kein gesondertes Leitungsrecht erforderlich.

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

dienen.

Die Pfingststürme 2014 haben bereits vereinzelte Lücken in den alleeartigen Bewuchs entlang der Stadtfeldstraße gerissen. Der grundsätzliche Erhalt bzw. die Wiederherstellung eines 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 – ggfs. durchgängige oder lediglich punktuelle Aufweitung der Fahrbahn; Anordnung eines (kombinierten) Geh- und Radweges – wird evtl. auch eine Neupflanzung der südlichen Baumreihe erforderlich. Mit der gleichen Zielsetzung werden Zu- und Abfahrten entlang des Baumschulenweges ausgeschlossen.

Schon 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 Vorprüfung³ 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 All-gemeine 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.

Von übermäßigen Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet ist nicht auszugehen.

Gewerbelärm

Bereits bei der Ausweisung des **Gewerbegebietes "Ascheberger Straße / Baumschulenweg"** ist die ihm 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, Bechtrup 22) 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.

³ Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan "Höckenkamp-Nord"; Lüdinghausen, Oktober 2015

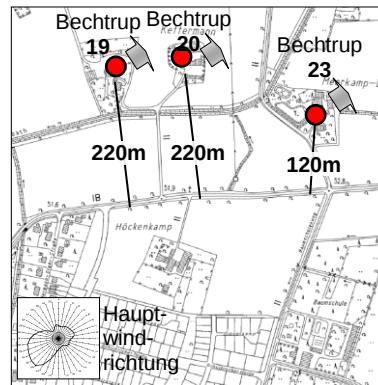
Gerüche

Nördlich des Plangebietes liegen die (ehemaligen) Hofstellen

- Bechtrup 19, 220m entfernt (im Winter 4, höchstens 8 Rinder, im Sommer ca. 5 Schafe)
- Bechtrup 20, 220m entfernt (keine Tierhaltung mehr) und
- Bechtrup 23, 120m entfernt (ca. 15 Hühner)

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.

Zur Löschwasserversorgung stehen lt. Auskunft des Versorgungsträgers durch die benachbarten Hydranten bis zu 96 m³ Löschwasser pro Stunde zur Verfügung. Bei der Erschließung des neuen Baugebietes werden weitere Löschwasser-Zugangsmöglichkeiten geschaffen.

Zur Stromversorgung des Gebietes wird eine kleine Fläche (ca. 3,5x4,5m) für ein Trafohäuschen im nördlichen Schnittbereich der öffentlichen Grünfläche zur Stadtfeldstraße festgesetzt.

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. Das Schmutzwasser wird 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, $b > 2 \text{ cm}$) 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 Rollrasenaufzucht bestehen könnten wurde im Rahmen einer gutachterlichen Betrachtung untersucht⁴. 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 Auffälligkeiten. Lediglich der Messwert für AMPA (als Abbauprodukt des Herbizids Glyphosat) war – außerhalb des aktuell anstehenden Bebauungsplanbereiches – in der Teilfläche der ehemaligen Baumschulfläche mit $1,7 \mu\text{g/l}$ leicht erhöht. Eine Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser war jedoch nicht gegeben, da der anzuwendende Grenzwert GS-0 von $2,5 \mu\text{g/l}$ eingehalten wurde.

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

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. Der Kampfmittelräumdienst hat mitgeteilt, dass in den Luftbildern keine erkennbare Belastung vorliegt, so dass keine Maßnahmen zur Beseitigung erforderlich sind.

Dennoch sei es möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigten.

Daher wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass – falls bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt sei oder verdächtige Gegenstände beobachtet würden – die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen sei.

4.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz.

Aus historischen Karten lässt sich vermuten, ob an Stelle der heutigen (abgängigen) Wirtschaftsgebäude der Hofstelle Höckenkamp Vorgängerbauten gestanden haben. Die für den Abriss vorgesehenen Wirtschaftsgebäude jüngeren Datums liegen in einem Bereich, der heute weitgehend durch die Bodenplatte des Innenhofes versiegelt ist und zukünftig in die zentrale nord-süd-gerichtete Grünfläche integriert wird. Weil somit nicht die Sorge besteht, dass eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals zu erwarten ist, wird auf eine vorherige Erkundung verzichtet.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe fordert jedoch die Bautätigen nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW dazu auf, dass er bei auffälligen Funden, die auf frühere Bebauung schließen lassen unmittelbar zu benachrichtigen ist.

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 =	64,7 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 2,1 ha =	24,2 %
Fuß- / Radwegefläche	ca. 0,1 ha =	1,0 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,4 ha =	4,8 %
Ver-/Entsorgung (Altglascontainer, Elektro)	ca. 0,1 ha =	0,1 %
Wasserwirtschaftsfläche (RRB)	ca. 0,3 ha =	3,3 %
Wasserwirtschaftsfläche (Graben)	ca. 0,1 ha =	0,7 %
Landwirtschaftsfläche (Leitungsrecht)	ca. 0,1 ha =	1,3 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Oktober 2015
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister

Anlage:

Umweltbericht
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Bodenuntersuchung (GeoConsult)