Eingriffsbilanzierung Bebauungsplan " Höckenkamp Nord (vgl. erläuternde Grafik)

nach: Arbeitshilfe "Numerische bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"; Hrsg.: Landesamt für Natur,Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008)

A Bestand des Untersuchungsraumes

1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert	Korrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	3.1	Acker/Rollrasen	59624	2			119248
	3.4	Intensivweide, (Grünfläche strukturarm)	7037	3			21111
	5.1	Siedlungsbrache/Acker-Grünlandbrache	4897	3			14691
	4.3	Zier und Nutzgarten	1923	2			3846
	7.1	Grünanlage, Schutz und Trenngrün	1622	3			4866
	1.3	teilversiegelte Betriebsflächen	417	1			417
	1.1	Versiegelte Fläche, Verkehrsflächen	6879	0			0
	7.4	Straßenbegleitende Allee (beidseitig)	4006	5			20030
	7.3	Straßenbegleitgrün (Gehölze einseitig)	750	3			2250
	2.3	Straßenbegleitgrün (ohne Gehölze)	780	2			1560
	9.2	Graben, bedingt naturfern	332	4			1328
		Fläche	**88267**			**Gesamtflächenwert Bestand:**	**189347**

B Planung

1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert	Korrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1		Wohnbaufläche GRZ 0,4 (Ges.fl. 57074) davon:					
	1.1	versiegelte Flächen, Gebäude (40%)	22830	0			0
	1.1	Nebenanlagen,Stellplätze (20 %)	11414	0			0
	4.3	Zier und Nutzgarten	22830	2			45660
2	1.1	Fuß-Radweg versiegelt	822	0			0
3	1.1	Versiegelte Fläche, neue Straßen	14613	0			0
	7.4	Einzelbäume, Baumreihen		5	20 x 10 qm		1000
4	4.1	Grünanlage, Intensivrasen heim. Gehölze	4207	3			12621
	1.1	Fläche für Altglascontainer	61	0			0
5	9.2	Fläche für die Wasserwirtschaft	2858	4			11432
6	9.2	Graben, bedingt naturfern	577	4			2308
		Fläche für die Landwirtschaft	1176	2			2352
7 =Bestand	1.1	Versiegelte Fläche (best. Straßen)	5349	0			0

	7.3	Straßenbegleitgrün (Gehölze einseitig)	750	3			2250
	2.3	Straßenbegleitgrün (ohne Gehölze)	780	2			1560
		Gesamtfläche	**88267**			**Gesamtflächenwert Planung:**	**79183**

C Bilanz

Änderung im Bereich des Bebauungsplanes **rechner. Defizit:** **-110164**

D Ausgleich extern

Die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergibt eine negative Differenz von 110164 Punkten, die innerhalb des B-Planes nicht ausgeglichen werden können. Ersatz ist daher nur im Rahmen von ernen Ausgleichsmaßnahmen möglich, wie z.B. die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland

Bestand Ausgleichsfläche:

1	*2*	*3*	*4*	*5*	*7*	*8*	*9*
Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert	Korrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	HAO,aci	Acker	22033	2		2	44066

Planung Ausgleichsfläche:

1	*2*	*3*	*4*	*5*	*7*	*8*	*9*
Fläche.	Code	Biotoptyp	Fläche qm	Grundwert	Korrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	3.5	Magerwiese, Extensivgrünland	22033	7		**7**	154231

rechner. Aufwertung: 110165

rechner. Defizit: **-110164**

Überschuss: **1**

Umweltbericht
zum Bebauungsplan

„Höckenkamp - Nord“

der Stadt Lüdinghausen

Inhaltsübersicht

1. Planungsvorgaben / Planungsziel / Methodik 3

2. Bebauungsplan-Festsetzungen 3
2.1 Art und Maß der Nutzung 3
2.2 Verkehrsflächen 3
2.3 Grünflächen 3
2.4 Ausgleichsmaßnahmen 3

3. Planungsalternativen 4
3.1 Null-Variante 4
3.2 alternative Standorte 4
3.3 stärkere Verdichtung 4

4. Bestandsbeschreibung Umwelt 4
4.1 Schutzgut Mensch 4
4.2 Schutzgut Tiere 5
4.3 Schutzgut Pflanzen 5
4.4 Schutzgut Boden 5
4.5 Schutzgut Wasser 5
4.6 Schutzgut Luft / Klima 5
4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild 6
4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 6
4.9 Wechselwirkungen 6

5. Prognose und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen 6
5.1 Vermeidungsmaßnahmen 6
5.2 Verminderungsmaßnahmen 6
5.3 Ausgleichsmaßnahmen 6
5.4 Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen 6
5.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 7

6. Überwachung (Monitoring) 7

7. Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben 7

8. Zusammenfassung 7

1. Planungsvorgaben / Planungsziel / Methodik

Dieser Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung am nordöstlich Ortsrand Lüdinghausens schaffen.
Der Geltungsbereich 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 Bereich, in dem künftig planungsrechtliche Änderungen vorgesehen sind (also abzüglich der bereits vorhandenen Verkehrsflächen Stadtfeldstraße, Baumschulenweg und Höckenkamp) umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8,13 ha, die sich nach den zukünftigen Festsetzungen wie folgt aufteilt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5,70 ha	= 70 %
Verkehrsflächen, inkl. Fuß/Radweg	ca. 1,54 ha	= 19 %
Grünflächen, Wasserwirtschaft etc.	ca. 0,88 ha	= 11 %

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“ festsgesetzt. 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.
Vielmehr ist eine externe Kompensation vorgesehen, von der angenommen wird, dass sie im naturräumlichen Gesamtkontext eine größere ökologische Wirkung entfalten kann.

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 nur beschränkten Möglichkeiten der Nachverdichtung innerhalb bebauter Bereiche mit einem vergleichsweise geringen Flächenbedarf für die Erschließung etc. ist die Nullvariante daher verworfen worden.

3.2 alternative Standorte

Alternative verfügbare Wohnbauflächen dieses 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 vorhande 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 optischer 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[1] werden die natürlichen Bodenverhältnisse mit „Gley-Podsolgley“ (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 wasserbestandenes technisches Bauwerk den Lebensraum "Wasser" vermehren.
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein vorhandenes Gewässer entlang des Baumschulenweges festgeschrieben.
Der vorgesehenen Versiegelungsgrad (GRZ o,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.
Auch das online abrufbare aktuelle "Emissionskataster Luft NRW" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zeigt weder Besonderheiten im lokalen noch im regionalen Umfeld.
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.

---

[1] Geologisches Landesamt NRW, 1981: Bodenkarte Lünen L4310 im Maßstab 1:50.000

4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Der Geltungsbereich zeigt sich dem Betrachter von dem Baumschulenweg und der Stadtfeldstraße als Resthofstelle mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei jedoch auch die herannahende Wohnbebauung des Baugebietes Höckenkamp-Süd schon deutlich ins Auge fällt. Der dort – vorsorglich für den Fall, dass die Wohnbaulandnachfrage stagniert hätte – 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

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. Weil die für den Abriss vorgesehenen Wirtschaftsgebäude jüngeren Datums in einem weitgehend versiegelten Bereich liegen, der zukünftig in die zentrale nord-süd-gerichtete Grünfläche integriert wird, ist eine Beeinträchtigung des Bodendenkmals nicht zu erwarten.

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 e r h e b l i c h e n 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 ortsbildangemessene 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, Uferrandbereiche 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 vorgenannten Straßen klar zu definieren.

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

5.5 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde auf die Planung für das neue Wohngebiet verzichtet, wären im Hinblick auf den Zustand von Natur und Landschaft keine nennenswerten Veränderungen / Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten. Insbesondere die aktuell praktizierte landwirtschaftliche Nutzung mit ihren Vor- und Nachteilen für die Umwelt würde mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit beibehalten.

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 Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild entstehen, die jedoch nicht als gravierend einzuschätzen sind. 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 Oktober 2015
STADT LÜDINGHAUSEN

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Lüdinghausen
Postfach 1531

59 348 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen
Eing. 29. Juli 2015
Dez. FB

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: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW

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)

Von: Eckhard.Boeker@telekom.de [mailto:Eckhard.Boeker@telekom.de]
Gesendet: Mittwoch, 18. November 2015 14:26
An: Blick Matthias
Betreff: BPlan "Höckenkamp-Nord". Beteiligung gem. § 4.2 BauGB. Ihr Az: BP Höckenkamp-Nord vom 19.10.2015. WMSTI: 59498474

Sehr geehrter Herr Blick-Veber,

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:

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 19.08.2015 im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Inhalt gilt unverändert nach wie vor.

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
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.

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]
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-Veber,

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 Koordinierung 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
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
GAS. STROM. NATÜRLICH WASSER.

GELSENWASSER AG · Postfach 12 52 · 59332 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen
Planungsabteilung
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen
Eing. 26. Aug. 2015
Dez. FB

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 ungefährer Lage dargestellt.

Aus den in der Nähe der o. g. Baumaßnahme befindlichen Hydranten kann im Brandfall eine Löschwassermenge von bis zu 96 m³/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 Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

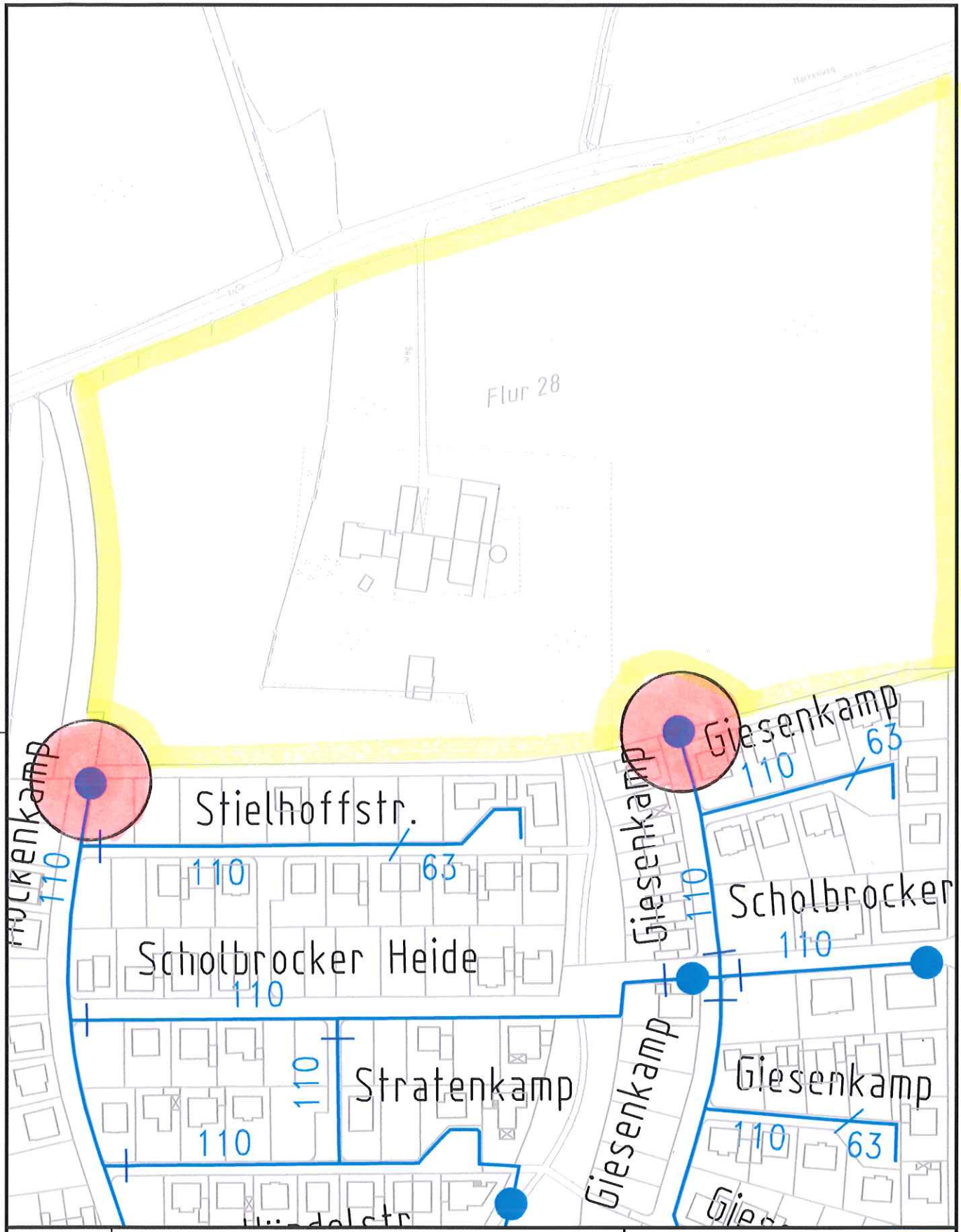
Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

GELSENWASSER AG

i.V. Dicht i.A. Sieger



Löschwasserversorgung

Höckenkamp Nord, Lüdinghausen

GELSENWASSER
GAS. STROM. NATÜRLICH WASSER.

	Datum	Name		Betriebsdirektion Lüdinghausen
Bearbeitet	21.08.15	Suttorp		
Gezeichnet			Maßstab 1:2000	Zeichnungsnummer 1
Gesehen				

GELSENWASSER
GAS. STROM. NATÜRLICH WASSER.

Stadt Lüdinghausen
Eing. 03. Aug. 2015
Dez. FB 3

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

i.V. i.V.

KREIS COESFELD
Der Landrat

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

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

59335 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen
Eing. 21. Aug. 2015
Dez. FB 3

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-Veber,

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 Geruchsimmissionsrichtlinie 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 Baumschulenwegs 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

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 ≤ 3 Vollgeschosse und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/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

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

59335 Lüdinghausen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 01 - Büro des Landrates
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: 20.11.2015

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Höckenkamp-Nord“ (unter gleichzeitiger Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Höckenkamp-Süd)

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Blick-Veber,

zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Laut **Unterer Landschaftsbehörde** sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Eingriffsbilanzierung (Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, LANUV 2008) ermittelt ein Defizit von 110.164 Biotopwertpunkten. Die externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück Gemarkung Seppenrade, Flur 51, Flst. 172 wird begrüßt und als ausreichend erachtet.

Entlang der Stadtfeldstraße steht eine Allee, die nach § 47a Landschaftsgesetz (LG) geschützt ist. Gemäß den beigebrachten Unterlagen soll die Allee möglichst erhalten werden. Eine Beseitigung von Alleen sowie alle Maßnahmen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten.

Gleichzeitig ist den Unterlagen auch zu entnehmen, dass die südliche Seite der Allee im Rahmen des Straßenausbaus ggfs. zu beseitigen und neu anzupflanzen ist. Sofern der Baumbestand beeinträchtigt wird, ist die Untere Landschaftsbehörde im Rahmen der Ausbauplanung zu beteiligen.

Der Aufgabenbereich **Grundwasser** gibt folgenden Hinweis:

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

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

Dem der **Brandschutzdienststelle** vorgelegten Bebauungsplan wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Bedingungen, Auflagen und Hinweise berücksichtigt werden:

1. Werden verkehrsberuhigte Maßnahmen vorgesehen oder Zufahrten für den allgemeinen Fahrzeugverkehr durch Sperrpfosten o.ä. gesichert, so sind sie so zu planen, dass der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nicht eingeschränkt oder behindert wird.

2. 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 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 1 FSHG Aufgabe der Gemeinde.

3. Die zur Löschwasserentnahme erforderlichen Hydranten sind gem. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 331“ anzuordnen.

Seitens der übrigen Fachdienste bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhler

LWL-Archäologie für Westfalen
Außenstelle Münster

LWL
Für die Menschen.
Für Westfalen-Lippe.

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-Veber
Borg 2
59348 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen
Eing. 24. Juli 2015
Dez. FB 3

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-Veber,
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 Scholibrocker 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)

Von: Grünewald, Christoph [mailto:Christoph.Gruenewald@lwl.org]
Gesendet: Donnerstag, 1. Oktober 2015 12:35
An: Blick Matthias
Betreff: AW: Bebauungsplangebiet Höckenkamp-Nord

Sehr geehrter Herr Blick-Veber,

nach Rücksprache mit Herrn Dr. Peine kann ich Ihnen mitteilen, dass wir mit der von Ihnen vorgeschlagenen Vorgehensweise einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen,

Christoph Grünewald

Von: Blick Matthias [mailto:Blick@Stadt-Luedinghausen.de]
Gesendet: Dienstag, 29. September 2015 17:39
An: Grünewald, Christoph (Christoph.Gruenewald@lwl.org); hans-werner.peine@lwl.org
Betreff: Bebauungsplangebiet Höckenkamp-Nord

Sehr geehrter Dr. Grünewald,
sehr geehrter Dr. Peine,

Sie hatten in Ihrer Stellungnahme vom 21.7. zu dem o.g. BPlan-Verfahren darauf hingewiesen, dass sich unter der alten Hofstelle Vorgängerbauten befinden könnten.
Hierzu wollten wir einen Ortstermin anberaumen, für den sich aber bislang noch kein geeigneter Zeitpunkt gefunden hat. Beim nochmaligen Durchlesen Ihrer Stellungnahme ist mir jedoch ein Detail aufgefallen, dass evtl. auf einer Fehldeutung der Ihnen zugesandten schwarz-weißen Papierfassung des Vorentwurfes vorliegen könnte:
Wie Sie in der angehängten farbigen Datei der Planfassung erkennen können, ist zwar tatsächlich der Abriss der Wirtschaftsgebäude vorgesehen. Allerdings liegen die Wirtschaftsgebäude nicht unter einer zukünftigen Verbindungsstraße (wie nach Ihrem Schreiben angenommen werden könnte), sondern in einem Bereich, der als öffentliche Grünfläche gestaltet werden soll.
Lediglich ein sehr kleiner Abschnitt ist für die Führung eines wassergebunden Fuß-/Radweges vorgesehen.
Somit stehen für die ggfs. unter dem Bestand gelegenen vermuteten historischen Bestandteile keine intensiven Auskofferungsarbeiten an, sondern lediglich eine flache Tragschicht. Diese Bereiche sind bereits heute vollständig versiegelt (Bodenplatte des Innenhofes).

Wäre es aus Ihrer Sicht ausreichend, wenn in die Legende zur Planzeichnung eine entsprechende Verhaltens-Aufforderung aufgenommen würde, die den Einbezug der LWL-Archäologie bei den Abriss-Maßnahmen obligatorisch vorschreibt?

Ich würde mich über eine kurze Rückmeldung von Ihnen freuen.

Mit freundlichen Grüßen,

i.A.
Matthias Blick-Veber
Stadt Lüdinghausen
Sachgebiet Planung
Borg 2
59348 Lüdinghausen
02591 - 926-240 (Telefon)
02591 - 926-260 (Telefax)

unitymedia

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Lüdinghausen
Herr Blick-Veber
Borg 2
59348 Lüdinghausen

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

Datum
23.07.2015

Öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes "Höckenkamp-Nord"

Sehr geehrter Herr Blick-Veber,

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

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

zum Bebauungsplan

„Höckenkamp - Nord“

Lüdinghausen, im Oktober 2015

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung

2 Ökologische Grundlagen
(u.a. 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“**)**

3 Artenschutzrechtliche Bewertung

4 Anhang

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, durch die Pfingststürme 2014 jedoch in Teilen aufgerissen. 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
Rauhhautfledermaus	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+
Kammmolch	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 Rauchschwalbe ist im überplanten Gebiet ebenfalls nicht bekannt.
Für die verbleibende planungsrelevante Art Mehlschwalbe 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.

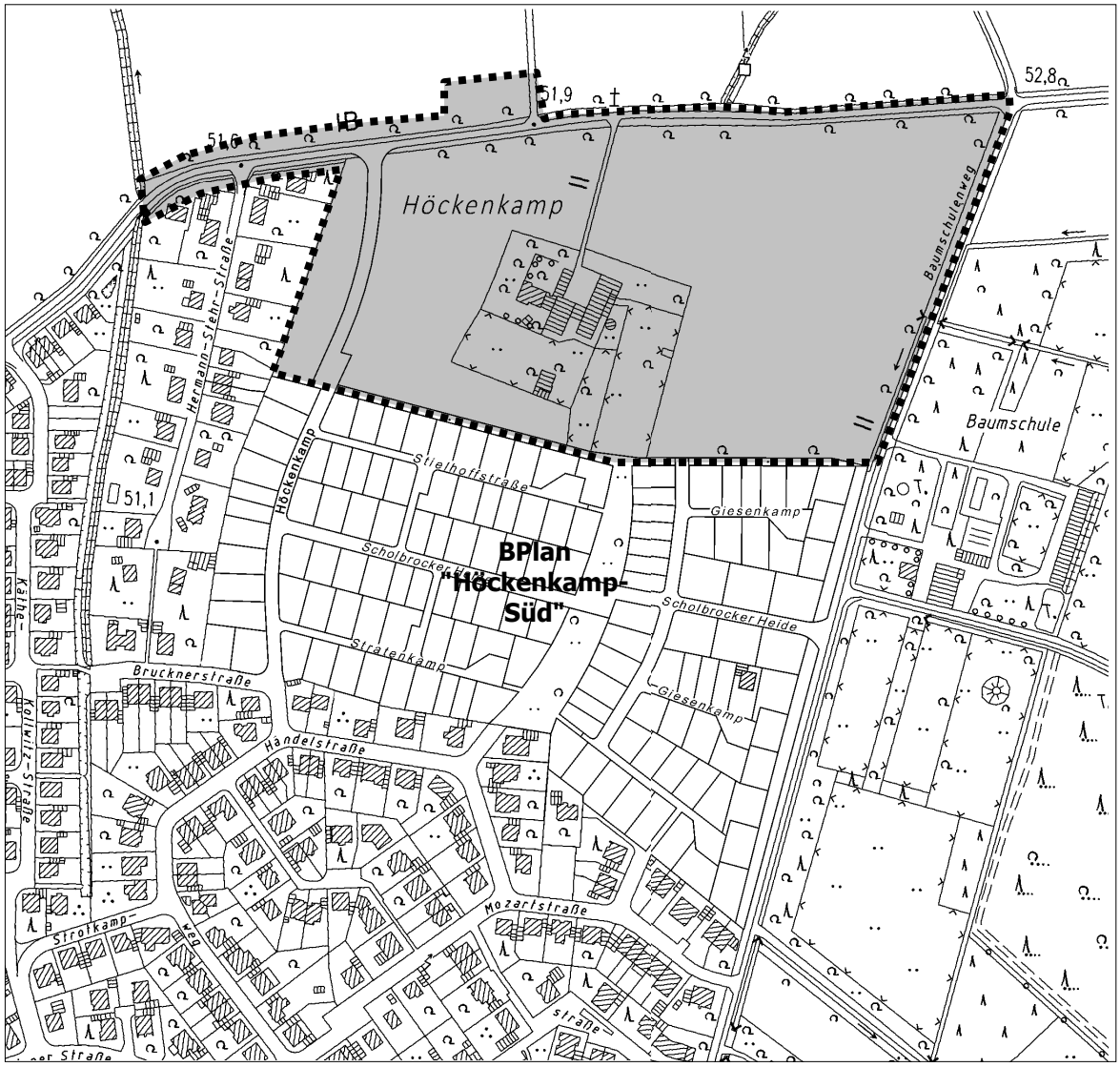
Amphibien/Reptilien:
Das Vorkommen von planungsrelevanten Amphibien Kreuzkröte, Laubfrosch und Reptilien kann nicht ausgeschlossen werden. Laichgewässer sind im überplanten Bereich jedoch nicht vorhanden.

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)[1].
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.

1 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 (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 Baumschulenweg 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 nichtvermehrbarem 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

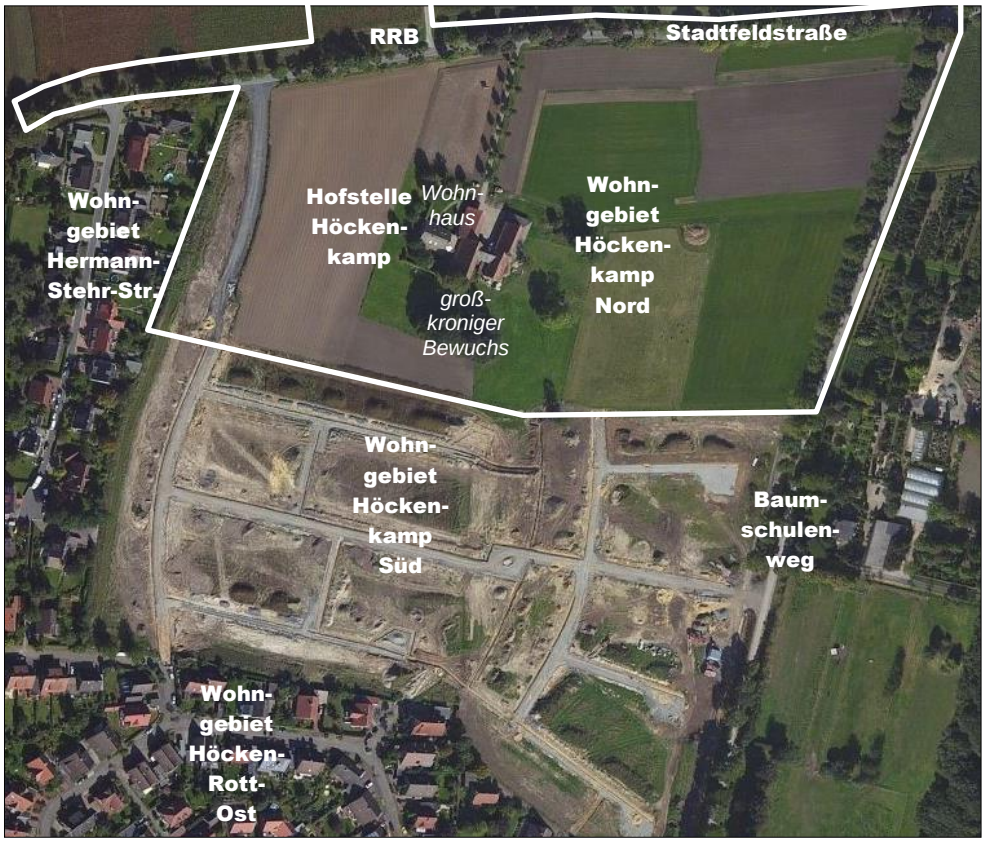
Das künftige Baugebiet wird deutlich durch die vorhandene Hofstelle "Höckenkamp" geprägt, die auf den umliegenden Nutzflächen Rollrasen produziert (s. Luftbild). Ihr Eigentümer plant, den Betrieb knapp 1km Richtung Osten in die Bauerschaft Westrup zu verlagern.
Im Westen grenzt die 60er-Jahre Wohnsiedlung entlang der "Hermann-Stehr-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 alleeartigen Bewuchs entlang der "Stadtfeldstraße" und des "Baumschulenweges" sowie
- der vergleichsweise jungen alleeartigen 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

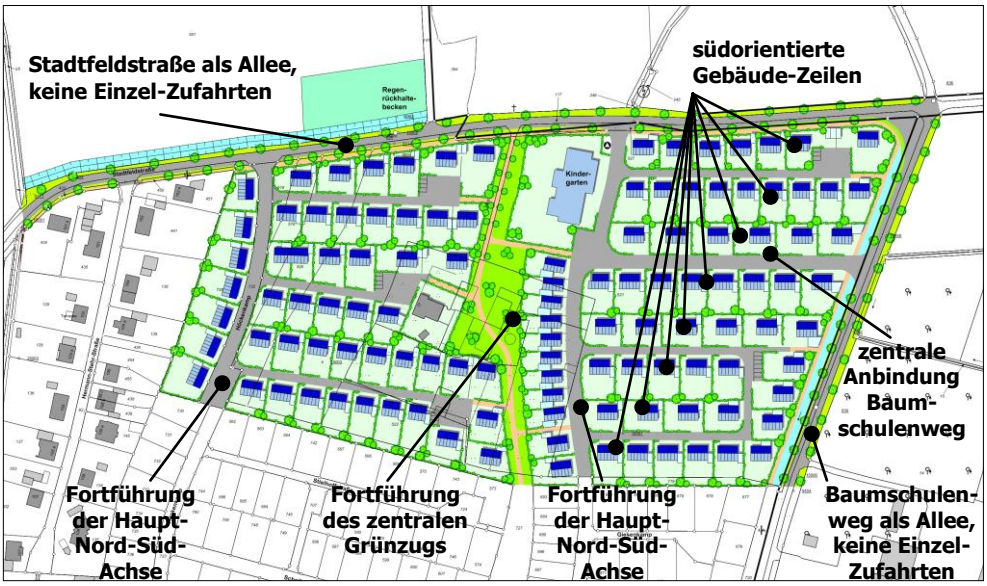
Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich vollständig als Wohnbaufläche dar. Die Stadtfeldstraße und der Baumschulenweg sind als örtliche Hauptverkehrsstraße wiedergegeben.

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 **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 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 Ausrichtung[1].

Die Bebauung wird in dieser Anordnung auch klar überschaubar und bildet abseitig der Haupterschließungen 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.

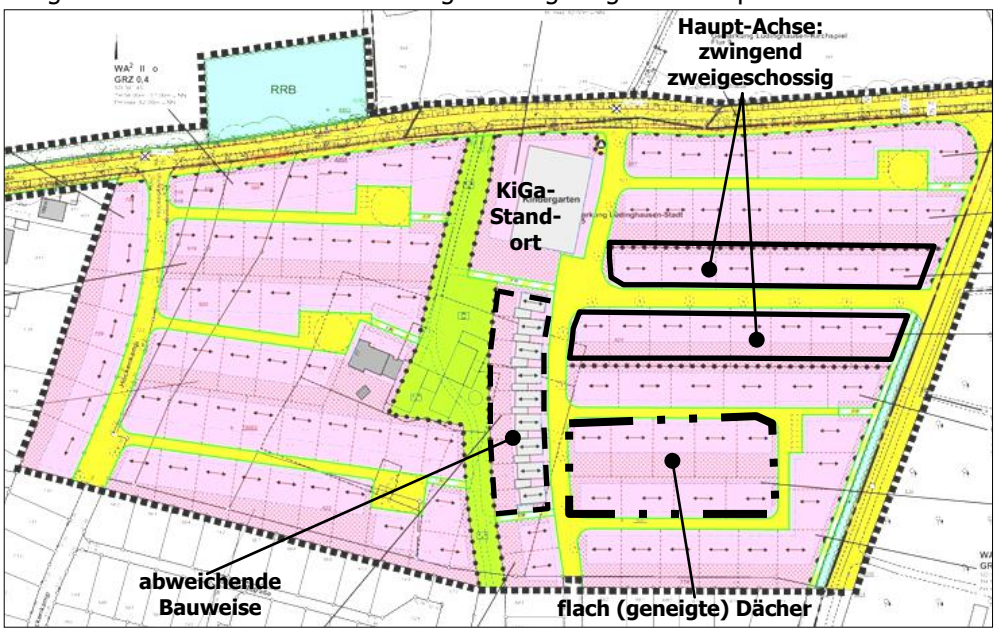
Hingegen sollen die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden, da sie aufgrund ihrer Maßstäblichkeit und der z.T. auch von ihnen 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 Baufeld WA^{15} 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).

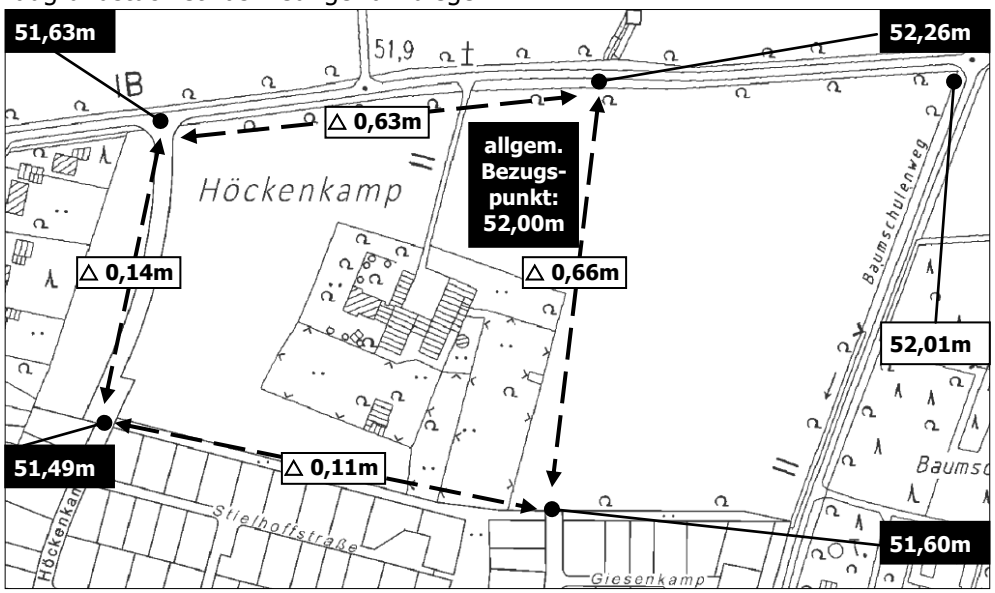
Für den **Kindergarten** ist wegen seiner andersartigen Nutzung eine **Sonderform** akzeptabel. Daher werden für ihn weniger konkretisierende Festsetzungen getroffen. Wenn langfristig diese Gemeinbedarfsfunktion entbehrlich sein sollte (s. Kap. 2.2.) wird man sich an die Optik gewöhnt haben.

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.

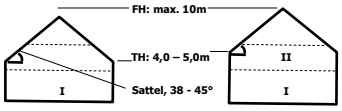
Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (**GRZ**; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.
Die Festsetzung 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 wasserdurchlässig herzustellen.

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

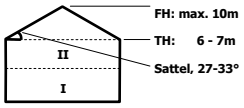
Baukörperhöhe,
First- und Traufhöhe,
Dachform und -neigung
Das nachfolgend geschilderte Konzept benennt zur besseren Nachvollziehbarkeit absolute Höhen (z.B. 4,0-5,0m), die eine Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander sowie die Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleisten sollen.
In der Planzeichnung 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 Geländeniveau 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.



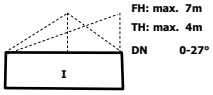
Höhenentwicklung, Dachform und -neigung sollen entsprechend der oben aufgezeigten Gebietsaufteilung gestaffelt werden:



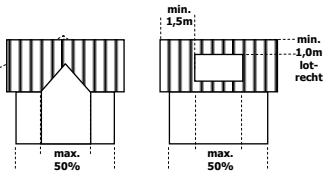
- Für den weit überwiegenden Teil des Baugebietes ist die "**optionale Zweigeschossigkeit**" vorgesehen. Dieser Eindruck entsteht beim Betrachter insbesondere bei der Traufe, die sich in einem Bereich zwischen 4m und 5m bewegt. Um dennoch ausreichend Wohnfläche zu entwickeln, ist die Neigung der Satteldächer 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.



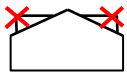
- Die vom Baumschulenweg ins Baugebiet führende **Achse** mit ihrer **zwingenden Zweigeschossigkeit** (WA[11] und WA[12]) soll entsprechende bauliche Höhen entwickeln, die sich vor allem in der Traufhöhe zwischen 6 und 7m zeigen. Um die Gesamtgebäudehöhe auf die umgebenden Dimensionen einer von maximal 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 (WA[9)] 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.



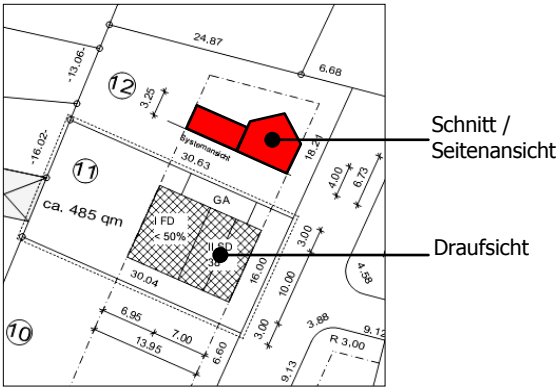
- Der Standort des **Kindergartens** (WA[15]) erfährt vergleichsweise wenige Vorgaben: Lediglich zur Vermeidung einer erdrükkenden Wirkung wird die Höhe auf maximal 10m begrenzt. Hierbei hält das Baufenster aber auch deutlichen Abstand zu den benachbarten möglichen Wohngebäuden. Für den voraussichtlich andersartigen Baukörper ist aufgrund seiner Sondernutzung eine höhere Akzeptanz vorauszusetzen. Bis zu einer langfristigen Umwandlung in ein Wohngebäude wird ein 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° (WA[9], WA[11], WA[12] und WA[15]) 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

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 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 Baugrundstücke mit Umrandung und Hintergrundschraffur gekennzeichnet, auf denen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB Nebenanlagen, Carports und Garagen generell zulässig sein sollen. Diese Schraffur 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 WA^9 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 Rundholzstämme 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 Rundholzstämme 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.

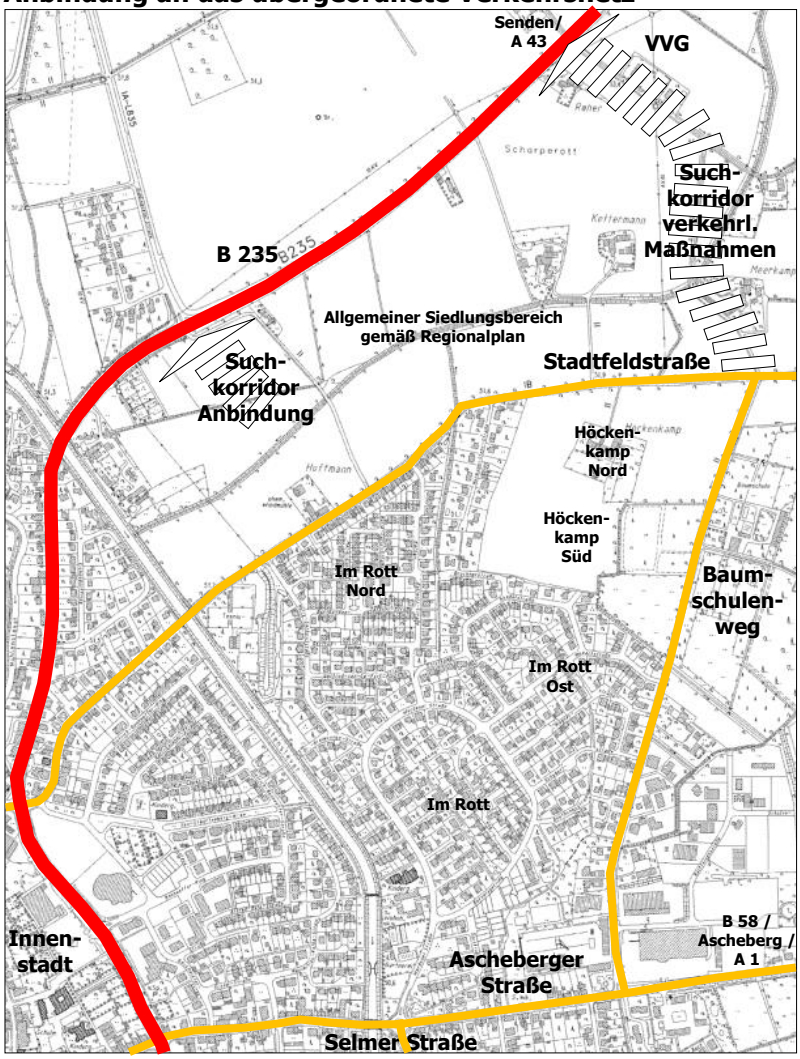
Weitere gestalterische Festsetzungen zu First- und Traufhöhen, Dachform und Dachneigung, Dachgauben sind, weil sie insbesondere Auswirkungen auf das Bauvolumen haben, zur besseren Auffindbarkeit im Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung" aufgeführt.

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 Haupterschließung 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 Untersuchung[2] hierzu zeigt auf, dass die Frequentierung 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 Haupterschließungsstraße 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 vereinzelten Standorten sind kleinere Sammelstellplätze vorgesehen. Darüber hinaus werden im Rahmen der Detailplanung für den Straßenausbau vereinzelte 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 (Eingriffs**minderung**) 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 nachhaltbare 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[3] 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.
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.

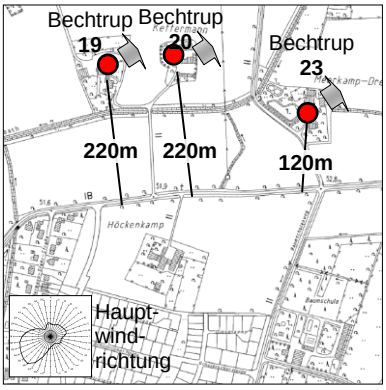
---

[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 Löschwassserversorgung 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 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 untersucht[4]. 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 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.

---

[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, das 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 %

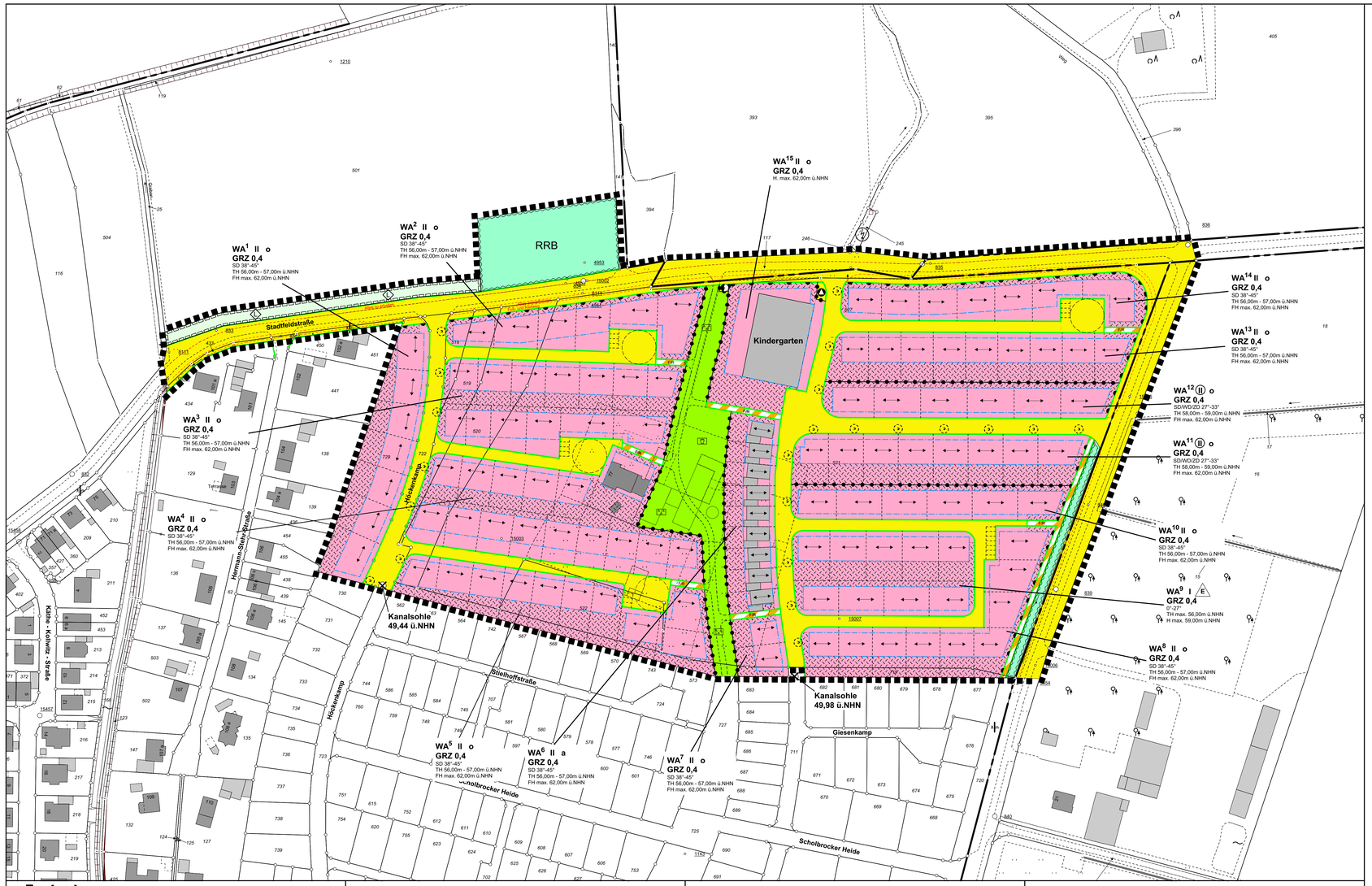
Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Oktober 2015
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister

Anlage:

Umweltbericht
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Bodenuntersuchung (GeoConsult)



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	Zeltdach

Fassaden
Als Fassadenmaterialien sind nur rote oder anthrazitfarbene Vormauerziegel, weißer oder hellgrauer Putz oder glattflächige Holzverschalung (Holzhaus) zulässig. Massive Rundholzstämme sind als sichtbares, konstruktives Fassadenmaterial unzulässig, ebenso Fassadenüberstände, die mehr als 15 cm über die eingentliche 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 festgestzt.
Für Gebäudeteile, die sowohl untergordnet (<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 abweichende Dachformen- und neigungen zulässig.

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

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 WA15 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 in Meter ü.NHN- (Traufhöhe - der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand)
I-geschossige Flachdachgebäudeteile dürfen die Mindesttraufhöhe unterschreiten.
Für Dachaufbauten (Gauben) und Nebenfirste (Zwerchgiebel) mit weniger als 50% der Gebäudeseite ist eine Traufhöhe von bis zu 58,50m ü.NHN zulässig.
TH max. — maximale Traufhöhe in Meter ü.NHN (Traufhöhe - der Schnittpunkt Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite der traufseitigen Außenwand)
H max. — maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter ü.NHN
FH max. — maximale Firsthöhe in Meter ü.NHN

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 Grundstücksseite (sogenannte halboffene Bauweise). Die dargestellte Systematik der Grenzbebauung von Gebäude- 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.)
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Abfall - Altglascontainer
Elektizität

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
F/R — 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

1. Die nicht überbauten Flächen auf den Baugrundstücken, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen.
2. 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 Lüdinghausen zu belastende Fläche

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

Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind mindestenns 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 Lanschaft 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
312 — vorhandene Flurstücksnummer
Bestandshöhen der Kanalsohle der vorhanden Kanalisation des Baugebietes Höckenkamp-Süd
mögliche Grundstücksgrenze
möglicher Gebäudestandort Kindergarten
Gebäudestandortsystematik in der abweichenden Bauweise
mögliche Anordnung von Stellplätzen
möglicher Verlauf Fuß- und Radweg
möglicher Standort eines Baumes

Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers
gem. § 51a) LWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Dachentwässerung, ist auf den Baugrundstücken zu versickern oder zu verrieseln.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Hinweise

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen:
Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

Hinweis des Amtes für Bodendenkmalpflege:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege. Münster (Tel.: 0251/591-0) unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

Hinweis des Kampfmittelräumdienstes:
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden vedächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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.
Lüdinghausen, den .....
.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den .....
..... Bürgermeister ..... Schriftführer(in)

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

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am ..... die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den .....
..... Bürgermeister ..... Schriftführer(in)

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

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

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
Lüdinghausen, 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. 666), 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 Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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 (Planzeienverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

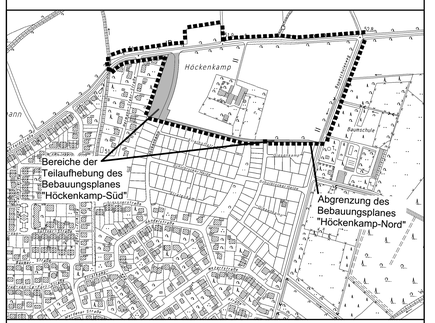
§§ 18 - 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

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 Baurodnung 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 Lüdinghausen

LÜDINGHAUSEN

Bebauungsplan "Höckenkamp-Nord"

gleichzeitig Teilaufhebung des Bebauungspanes "Höckenkamp-Süd"

Entwurfsbearbeitung:
Planungsamt der Stadt Lüdinghausen
Borg 2
59348 Lüdinghausen
Tel.: 02591 - 926 - 0
Fax: 02591 - 926 - 260
planung@stadt-luedinghausen.de

Stand:	Oktober 2015	Entwurf
erstellt:	Wa. / Bl	
Größe i.O.:	110 x 75 cm	
Maßstab i.O.:	1 : 1 000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

Niederschrift zur Bürgerinformation „Höckenkamp-Nord“ am 30.9.2015 im Kapitelsaal der Burg Lüdinghausen

Teilnehmer

- ca. 60-70 Bürger
- Herr Suhre — Büro nts, Münster
- Ellen Trudwig — Stadt Lüdinghausen
- Herr Epping — Stadt Lüdinghausen
- Herr Blick-Veber — Stadt Lüdinghausen

Verlauf

Frau Trudwig begrüßt um 19:00 Uhr die Anwesenden und lässt Herrn Borgmann entschuldigen, der erkrankt ist. Die Stadtverwaltung wolle den aktuellen Stand der Planung aufzeigen und die untersuchten Möglichkeiten zu einer Anbindung der nordöstlichen Ortslage an die B 235 erläutern. Die Bürger seien aufgefordert, ihre Meinung zu dem Entwurf zu äußern.
Nach einer kurzen Einführung von Herrn Blick-Veber zur Lage des Neubaugebietes am nordöstlichen Rand der Ortslage stellt Herr Suhre vom Büro nts die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vor, inwieweit eine Anbindung an die B 235 geschaffen werden könne. Er nennt die absoluten Verkehrsmengen auf der Ascheberger Straße sowie dem Baumschulenweg und relativiert, dass der Durchgangsverkehr bei etwa 20% liege, 80% seien als Quell- / Zielverkehre der nordöstlichen Ortslage generiert.
Im Anschluss geht Herr Blick-Veber im Detail auf den Entwurf für das Baugebiet ein.
Beide Präsentationen werden mit Hilfe von Beamerprojektionen vorgetragen .

- Ein Bürger fordert ein, dass **Stellplätze im öffentlichen Straßenraum** angeordnet werden sollten.
  Zudem hinterfragt er die Verkehrserhebung, inwieweit die **Zähldaten** solide seien. Er selbst habe eine 3/4-Stunde Strichliste geführt und sei auf deutlich höhere Werte gekommen.
  Hinsichtlich des **Kindergarten-Standortes** kritisiert er, dass die Eltern in das Wohngebiet einfahren müssten und dort Verkehr erzeugten. Er regt an, von der Stadtfeldstraße eine Einhängeschlaufe als Vorfahrt zu Kindergartenstellplätzen vorzusehen, die nördlich des projektierten Kindergartens angeordnet werden sollten. Somit müsse kein Fahrzeug in das Wohngebiet einfahren.
  Er beklagt, dass die Breite der **Straßen zu eng** bemessen sei, hier würden Fehler aus anderweitigen Baugebieten sowie dem Baugebiet Höckenkamp-Süd wiederholt. Man solle sich das Baugebiet "Buskamp" in Senden zum Vorbild nehmen, wo der Straßenraum ausreichend dimensioniert sei und auch öffentliche Stellplätze im Straßenraum angeboten werden. Die Straßenbreiten im Entwurf zum Baugebiet Höckenkamp-Nord sollten aufgeweitet werden.
- Ein Bürger hinterfragt, warum nicht die **Anbindung Richtung Süden** verbessert werde, wenn doch die Intensität der Fahrtbeziehung Richtung Norden (Münster, Senden) nicht so stark sei.
  Frau Trudwig weist darauf hin, dass für den Baumschulenweg wie für die Stadtfeldstraße eine Planung beauftragt sei, die einerseits überhöhte Geschwindigkeit verhindern solle, andererseits aber auch weiterhin deren Funktion als Hauptverkehrsstraße und – zumindest im südlichen Abschnitt – Anbindung für die Gewerbebetriebe gewährleisten müsse.
- Eine Bürgerin erkundigt sich nach der Zukunft der **Hofstelle Höckenkamp**.
  Der eigentliche Hof wird verlagert, das noch dauerhaft nutzbare Wohngebäude verbleibt.
- Ein Bürger bekräftigt die zuvor benannte Notwendigkeit, mehr **Stellplätze im öffentlichen Straßenraum** bereit zu stellen. Schließlich sei auch Besucherverkehr zu erwarten, zudem besäßen die Bewohner oft mehr als ein Auto pro Haushalt.
  Herr Blick-Veber verweist darauf, dass im BPlan-Entwurf an fünf Standorten Sammelstellplätze für 3-7 Fahrzeuge vorgesehen sind.
- Ein Bürger bemängelt, dass aus der geradlinigen Straßenführung und den starren Gebäudefronten ein verlärmender **Schalltrichter-Effekt** vom Baumschulenweg ausgehe, insbesondere weil dieser etwas erhöht liege.
- Eine Bürgerin erkundigt sich, ob auch Grundstücke in **Erbpacht** vergeben werden.

- Ein Bürger möchte wissen, ob eine **Frist** zwischen Grundstückskauf und Baubeginn der Häuser gesetzt werde.
- Eine Bürgerin erkundigt sich, ob der **Grundstücksvergabe** ein Punktesystem zugrunde liege.

Da sich niemand weiteres mehr zu Wort gemeldet hat, bedankt sich Frau Trudwig für das große Interesse. Sie weist darauf hin, dass sich im nachfolgenden öffentlichen Beteiligungsverfahren erneut die Gelegenheit bietet, Stellungnahmen zur Planung abzugeben.
Die Veranstaltung endet gegen 19:55 Uhr.

Blick-Veber, 1.10.2015

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

GeoConsult Dülmen – Dipl.-Geol. Gregor Peletz
Hanninghof 30, D-48249 Dülmen
Tel. 02594 / 78 20 670; Fax 02594 / 78 20 671
info@gc-duelmen.de

Zusammenfassung

Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung in Teilbereichen des geplanten Bebauungsgebietes „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
    - Terbuthylazin
    - 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 beigefügt.

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
Feststoff					
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_{EPA}	mg/kg	0,26	0,07	3	-
B(a)P	mg/kg	0,04	0,02	0,3	2
PCB_6	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.

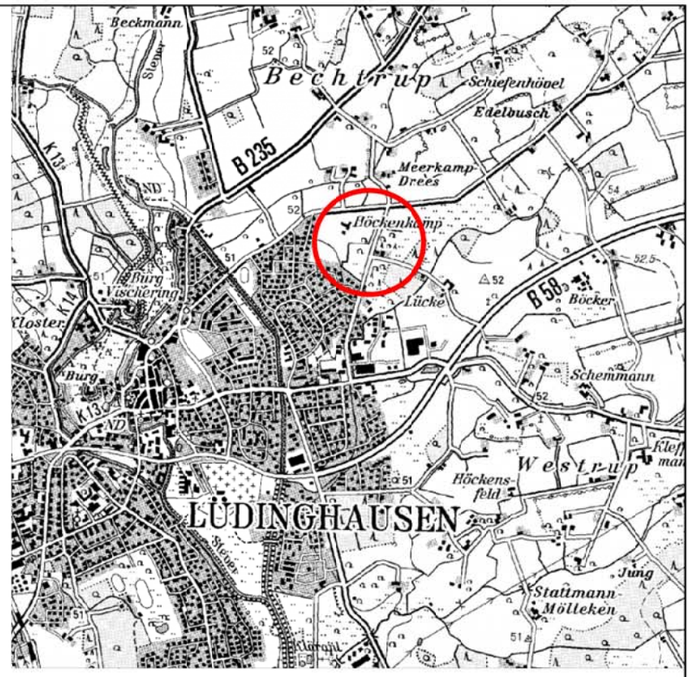
Die Untersuchungen auf vorab definierte Pflanzenschutzmittel erbrachte keinerlei Auffälligkeiten. Lediglich der Messwert für AMPA (als Abbauprodukt des Herbizids Glyphosat) ist in der Probe OMP 2 (Baumschulfläche) erhöht, hier besteht ist keine Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser abzuleiten.

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

UMWELTLABOR ACB GmbH

Albrecht-Thaer-Straße 14 I 48147 Münster I Tel 0251 28 52-0 I Fax 0251 2 30 10 45 I buero@umweltlabor-acb.de I www.umweltlabor-acb.de

BG Höckenkamp Lüdinghausen
P-120107 **17.10.2012**
GeoConsult Dülmen, Dülmen

Auftragseingang:	27.09.2012		
Probenahme:	durch Auftraggeber	Prüfbeginn:	27.09.2012
Probenahmedatum:	25.09.2012	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
Extraktion in Königswasser löslicher Spurenelemente DIN ISO 11466			
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

UMWELTLABOR ACB GmbH

Albrecht-Thaer-Straße 14 I 48147 Münster I Tel 0251 28 52-0 I Fax 0251 2 30 10 45 I buero@umweltlabor-acb.de I www.umweltlabor-acb.de

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
Polychlorierte Biphenyle (PCB) (Ballschmiter-Nomenklatur) DIN ISO 10382			
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
Summe PCB (6 Kongenere)	**mg/kg TS**	**n.n.**	**n.n.**
Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) DIN ISO 13877			
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
Fluoranthen	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)fluoranthen	mg/kg TS	0,04	0,02
Benzo(k)fluoranthen	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)perylen	mg/kg TS	0,02	<0,01
Indeno(1,2,3)pyren	mg/kg TS	0,03	0,01
Summe PAK (EPA)	**mg/kg TS**	**0,26**	**0,07**

UMWELTLABOR ACB GmbH

Albrecht-Thaer-Straße 14 | 48147 Münster | Tel 0251 28 52-0 | Fax 0251 2 30 10 45 | buero@umweltlabor-acb.de | www.umweltlabor-acb.de

BG Höckenkamp Lüdinghausen
P-120107
GeoConsult Dülmen, Dülmen

17.10.2012

Auftragseingang:	27.09.2012		
Probenahme:	durch Auftraggeber	Prüfbeginn:	27.09.2012
Probenahmedatum:	25.09.2012	Prüfende:	05.10.2012

Prüfbericht

- Eluatbildung * (DIN 12457- 4) -

Labornummer		72916BU12	72917BU12
Bezeichnung	P	OMP 1	OMP 2
Materialart		Boden	Boden
Pestizide ** DIN 38407 F 35			
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	<002
Flurtamone	µg/L	<0,05	<0,05
Glyphosat ** ISO 21458 (LC/MS-MS)	µg/L	0,093	0,077
AMPA ** ISO 21458 (LC/MS-MS)	µg/L	0,028	1,70

* 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 auszugweise 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)

DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-14312-01-00

Lüdinghausen, 15. September 2015

Sehr geehrter Herr Blick-Veber,

mit großer Verwunderung mussten wir die Äußerungen des Bürgermeisters Borgmann zur Verkehrssituation rund um das neue Baugebiet Höckenkamp bei einer Ortsbesichtigung der CDU vernehmen. Als Neubewohner des Baugebiets und unmittelbare Anlieger des Baumschulenwegs haben wir den Eindruck gewonnen, dass der Verwaltung Realität und Folgen Ihrer Planungen nicht hinreichend bewusst sind.

Im Alltag erleben wir jeden Tag, dass „Tempo 50" auf dem Baumschulenweg nicht beachtet und deutlich schneller gefahren wird. In Verbindung mit einem zu Stoßzeiten erheblichen Verkehrsaufkommen ist der Baumschulenweg weit entfernt davon, eine verkehrsberuhigte Straße darzustellen.

Bei Verkauf der Grundstücke sicherte die Stadt uns Neubürgern jedoch eine „verkehrsberuhigte Straße Baumschulenweg" sowie „Verkehrsführung als Tempo 30 Zone" zur Lärmreduzierung zu. Wir haben uns auf diese Aussagen verlassen.

Diese Zusage hatte bisher keine Substanz und wurde bis heute weder umgesetzt noch sind in den Planungen zur Erweiterung des Baugebiets Ansätze zu erkennen, die zu einer Verkehrsberuhigung auf dem Baumschulenweg führen könnten.

Ganz im Gegenteil: der geplante Suchkorridor mit Ausbau einer Anbindung an die B235 führt in unseren Augen eher zu einer Verstärkung des Durchgangsverkehrs auf dem Baumschulenweg (s.u. - Grafik). Zudem wird dieser unseres Erachtens dadurch verstärkt, dass zumindest ein Teil der hinzukommenden Bewohner aus Höckenkamp-Nord sowie des mittelfristig nördlich der Stadtfeldstraße geplanten Baugebiets ebenfalls den Weg über den Baumschulenweg nehmen werden, um z.B. in Richtung Anschlussstelle A1 zu gelangen.

Auch die Aussagen und Einschätzungen des Planungs- bzw. Tiefbaumamts, der Baumschulenweg müsse aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets für LKW durchfahrbar bleiben (was mit einer konsequenten Verkehrsberuhigung nicht vereinbar ist) steht unseres Erachtens im Widerspruch zu dem Versprechen einer Verkehrsberuhigung. Das Gewerbegebiet am Baumschulenweg hat eine funktionierende Zuwegung von der Ascheberger Straße aus. Warum müssen die LKW (und alle anderen Nicht-Anwohner) eine Abkürzung zur B235 fahren können, wenn auf diesem - wie vom Bürgermeister und anderen Seiten immer wieder betont wird - der Durchgangsverkehr behindert / reduziert werden soll?

Unsere Fragen sind deshalb:

1. Welche ganz konkreten Maßnahmen (z. B. Verkehrsinseln und in welcher Größe?) sind geplant, um das derzeitige Verkehrsaufkommen auf dem Baumschulenweg zu reduzieren?
2. Bis wann sollen diese Maßnahmen fertig gestellt sein?
3. Durch welches Verkehrskonzept soll vermieden werden, dass der Baumschulenweg zur Durchgangstraße für Nichtanwohner-Verkehr wird?
4. Wie können wir Anwohner uns konstruktiv an den Planungen beteiligen?

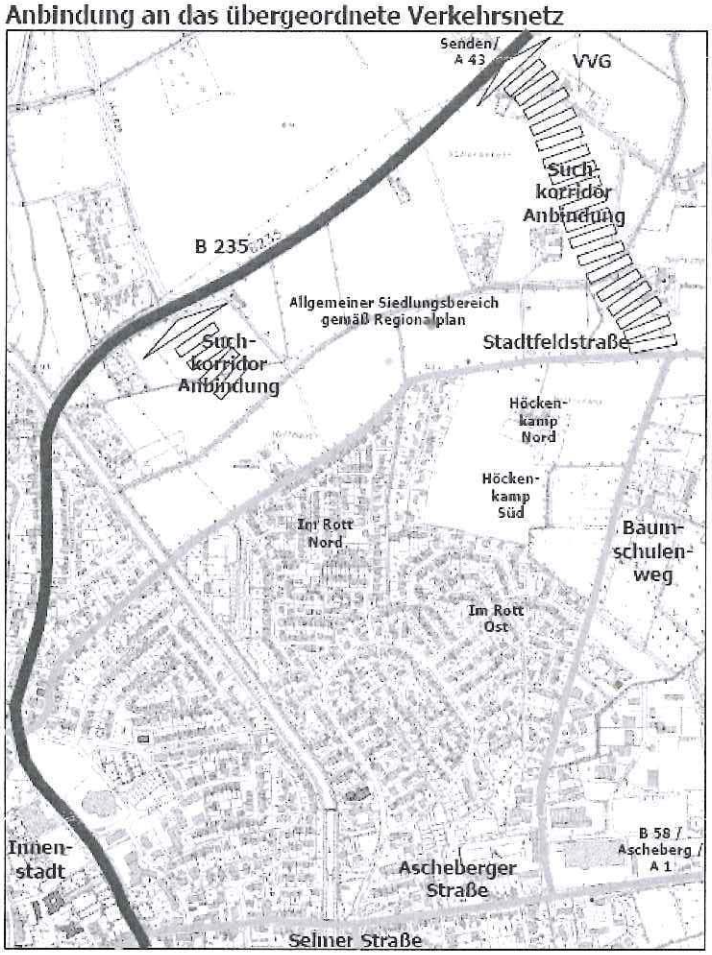
Lüdinghausen, 15. September 2015

Wir sind sehr daran interessiert, dass Sie uns auf die o.g. Fragen zeitnah eine Antwort geben. Im Voraus vielen Dank für Ihre Mühen.

Freundliche Grüße

mehrere Einwender

Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Antwort auf unsere Anfrage zum Thema Baumschulenweg. Entsprechend Ihres Hinweises haben wir mit großem Interesse an der Ausschusssitzung für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 17.09.2015 teilgenommen.

Zusammenfassend können wir feststellen, dass sowohl die deutliche Steigerung des Verkehrsaufkommens am Baumschulenweg als auch die „flexible Auslegung" der Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Bereich und die damit einhergehende Lärmbelästigung für die Anwohner von den anwesenden Ausschussmitgliedern fraktionsübergreifend entsprechend unseres Schreibens vom 15.09.2015 bewertet werden.

Es ist allgemeiner und unstrittiger Konsens, dass der Baumschulenweg nicht als *„Ostumgehung light"* für den Durchgangsverkehr genutzt werden soll.

Vor diesem Hintergrund bewerten wir die Ausführungen von Herrn Suhre (Ingenieurgesellschaft NTS) zur Anbindung der Wohngebiete Höckenkamp, Rott etc. an die L235 als sehr aufschlussreich. Es wird deutlich, dass der größte Teil des Verkehrsaufkommens nicht zum Anwohnerverkehr sondern zum Durchgangsverkehr im Sinne einer Nord-Süd-Achse zählt (in Richtung Selm bzw. Senden/Münster). Insofern stellt der Baumschulenweg entgegen der o.g. Bewertung bereits heute eine *„Ostumgehung light"* dar.

Darüber hinaus haben die Ergebnisse klar aufgezeigt, dass mit keiner der betrachteten Varianten eines Straßenausbaus der Verkehr auf der Stadtfeldstraße und dem Baumschulenweg signifikant reduziert würde. Sollte wider Erwarten doch ein Ausbau in Erwägung gezogen werden, so bitten wir um eine Erklärung, wie genau diese Maßnahme zu einer Verkehrsberuhigung auf dem Baumschulenweg beitragen soll.

In unserem ersten Brief baten wir darüber hinaus um Informationen zu konkreten und zeitnahen Maßnahmen, die das Verkehrsaufkommen auf dem Baumschulenweg reduzieren und den verbleibenden Verkehr verlangsamen. Aus der o.g. Sitzung haben wir mitgenommen, dass das Thema nun als TOP in den Bauausschuss kommt. Wir möchten an dieser Stelle nochmals nachdrücklich auf eine zeitnahe Berücksichtigung unseres Anliegens hinweisen.

Nichtsdestotrotz ist zum jetzigen Zeitpunkt die einzige - uns bekannte - konkret geplante Maßnahme eine Linksabbiegerspur auf der L235 zur VVG. Diese gibt der Abbiegemöglichkeit einen „offiziellen Charakter" und wird den Durchgangsverkehr auf dem Baumschulenweg und der Stadtfeldstraße nicht reduzieren sondern fördern. Insofern regen wir an, diese – anscheinend bereits beschlossene – Maßnahme vor dem Hintergrund unserer Bedenken und der Untersuchungen der Ingenieurgesellschaft NTS noch einmal zu überdenken. Gleichzeitig bitten wir Sie auch hier um eine Erklärung, wie durch diese Maßnahme der Verkehr zwischen Ascheberger Straße und L235 reduziert werden soll.

Damit der Baumschulenweg nicht weiter als „Ostumgehung light" zementiert wird, möchten wir noch einmal ausdrücklich auf unseren Wunsch nach Beteiligung bei den Planungen zur Verkehrsberuhigung hinweisen. Unsere Kontaktdaten finden Sie unten aufgeführt.

Im Wesentlichen ergeben sich für uns folgende Fragen:

- Wie schätzen Sie die Situation nach der o.g. Ausschusssitzung ein?
- Inwiefern finden die Ergebnisse der Untersuchungen durch die Ingenieur-gesellschaft NTS bei den Planungen Berücksichtigung?
- Welche konkreten Maßnahmen zur Verkehrsreduzierung und -beruhigung halten Sie für zielführend?
- Was sind konkret die nächsten Schritte?

Vielen Dank vorab!

Freundliche Grüße

mehrere Einwender