

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes „Kastanienallee-Nordwest“

der Stadt Lüdinghausen

- Fassung für das Verfahren
gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

Inhaltsübersicht

1.	Allgem. Planungsvorgaben	2
1.1	Vorbemerkung / Planungsziel	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Bestands-Situation	3
1.3.1	Vorhandene Nutzungen	3
1.3.2	Bedeutung für die Ökologie	3
1.3.3	Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz	3
1.4	Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht	3
2.	Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen	4
2.1	Konzept zur Entwicklung des Plangebietes	4
2.2	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	4
2.3	Maß der baulichen Nutzung, Baukörperhöhen	4
2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
2.5	Überbaubare / nicht-überbaubare Flächen, Bauweise	8
2.6	Gestaltvorschriften	8
2.7	Verkehrliche Erschließung	8
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
2.9	Grünflächen	9
2.10	Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft	9
3.	Naturräumliche Belange	9
3.1	Umweltbericht	9
3.2	Eingriff und Ausgleich	9
3.3	Artenschutz	10
4.	Sonstige Planungsbelange	11
4.1	Immissionsschutz	11
4.2	Ver- und Entsorgung	11
4.3	Altlasten	12
4.4	Kampfmittel	12
4.5	Denkmalschutz	12
4.6	Bergbau	12
5.	Auswirkungen der Planung	12
5.1	Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche	12
5.2	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	12
6.	Bodenordnung	13
7.	Flächenbilanz	13

1. Allgem. Planungsvorgaben

1.1 Vorbemerkung / Planungsziel

Bereits im Jahr 2005 ist der Bebauungsplan "Kastanienallee-Nordwest" rechtskräftig geworden, mit dem die Stadt Lüdinghausen Wohnbaugrundstücke für die Ortslage Seppenrade bereitstellen will. Dass dieser Bereich bislang nicht bebaut wurde ist dadurch begründet, dass zunächst mit der Nachfolgenutzung des zentraler gelegenen alten Sportplatzgeländes eine Entwicklung von innen nach außen betrieben wurde.

Mittlerweile sind in Seppenrade erneut nur noch wenige Baugrundstücke verfügbar, so dass nun in Kürze die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet "Kastanienallee-Nordwest" vorgesehen sind.

Zuvor soll allerdings eine geringfügige Korrektur der Straßenführung innerhalb des Baugebietes erfolgen, hier werden zwei bislang vorgesehene Stichstraßen untereinander und mit der Kastanienallee verknüpft.

Zudem steht die Aufgabe an, einen weiteren Kindergarten in Seppenrade zur Deckung des örtlichen Betreuungsbedarfs anzubieten. Hierzu ist in dem östlichen, an der Kastanienallee gelegenen Bau- feld eine Verschmelzung der einzelnen Baufenster erforderlich, die bislang zur Einordnung von üblichen Einfamilienhäusern dienen sollten.

Ergänzend werden gegenüber den bislang weitestgehend auf freistehende Einfamilienhäuser ausgerichteten Festsetzungen in der Weise neu gefasst, dass in Teilabschnitten die Option für preisgünstigen Wohnungsbau (Doppelhäuser, Reihenhäuser, kleine Mehrfamilienhäuser) besteht.

Im Zusammenhang mit dieser 1. Bebauungsplanänderung werden auch die Bezugshöhen für die festgesetzten Gebäude- und Geländehöhen konkretisiert

Da die Änderung vergleichsweise unerheblich ist, kann auf das Vereinfachte (einstufige) Verfahren gem. § 13 BauGB zurückgegriffen werden.

Die Änderung bezieht sich im Grundsatz lediglich auf Flächen, auf denen planungsrechtlich bereits seit einem Jahrzehnt eine Bebauung und Versiegelung zulässig ist. Insofern erübrigt sich die ansonsten allgemein zu stellende Frage, ob man nicht alternativ ohne Inanspruchnahme von Boden (als nicht-vermehrbares Schutzgut) auskäme.

1.2 Geltungsbereich

Die inhaltlichen Änderungen beziehen sich weitgehend auf die Kindergarten-Ansiedlung sowie die benannte Verknüpfung des Straßennetzes östlich der bislang vorgesehenen zweiten Stichstraße und den daraus resultierenden Veränderungen der Wohnbaugrundstücke und der Baugrenzen.

Aufgrund der flächenhaften Klarstellung der Höhenangaben umfasst die Änderung formal den gesamten Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes.

1.3 Bestands-Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Der Planbereich wird aktuell noch immer ackerbaulich genutzt. Im Süden befindet sich ausserhalb des Geltungsbereiches eine umfangreichere Gehölzgruppe mit Baumbestand, die als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist. Der Geltungsbereich wird im Norden von einem Wirtschaftsweg ("Erlenstraße") begrenzt. Den östlichen Abschluss bildet die Kastanienallee, die durch ihren Bewuchs eine prägnante Eingrünung des derzeitigen Ortsrands bildet.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Das Plangebiet hat mit seiner weiterhin mehr oder minder intensiv betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung die gleiche relativ geringe ökologische Bedeutung, wie sie bereits seinerzeit beim Aufstellungsverfahren des Original-Bebauungsplanes eingeflossen ist.

In Ost-West-Richtung, etwa im südlichen Anschluss des geschützten Landschaftsbestandteiles und ebenfalls ausserhalb des Geltungsbereiches, verläuft der grabenartige Diekmannsbach, der durch das aktuelle Planverfahren jedoch nicht verändert wird.

Südlich des Geltungsbereiches ist mittlerweile das Baugebiet "Kastanienallee-West" vollständig besiedelt. Nördlich der Erlenstraße befindet sich lockere Bebauung, zu der auch ein Gärtnereibetrieb mit Verkauf zählt.

Insbesondere für das Landschafts-, künftig für das Stadtbild ist die östlich verlaufende, etwa 80 Jahre alte Kastanienallee bedeutend.

1.3.3 Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Das Plangebiet besitzt keine unmittelbare Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Für den oben benannten Diekmannsbach liegen keine Überschwemmungsbereichsgrenzen vor. Auch im weiten Umfeld sind keine Überschwemmungsbereichsgrenzen festgesetzt, Retentionsräume von Gewässern werden nicht in Anspruch genommen.

1.4 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht: Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar, die Kastanien der östlich angrenzenden Allee sind mit ihrer eingrünenden Funktion dargestellt. Keilartig von Westen kommend ist der geschützte Landschaftsbestandteil als Grünfläche vorgesehen.

Somit lassen sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB die künftig für den Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen aus der vorbereitenden Bauleitplanung ableiten.

2. Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen

2.1 Konzept zur Entwicklung des Plangebietes

Das grundsätzliche städtebauliche Konzept für das Einfamilienhausgebiet bleibt unverändert. Es wird lediglich

- eine Option auf die Ansiedlung eines Kindergartens geschaffen und
- die bislang kammartig durch Stichstraßen vorgesehene Erschließung des Gebiets-Inneren durch Verknüpfungen untereinander gewandelt.

2.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzungsart bleibt unverändert. Auch der angestrebte Kindergarten ist in diesem Gebietscharakter zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) bleibt im westlichen Abschnitt unverändert. Im mehr zur Kastanienallee hin orientierten Abschnitt wird sie von 0,3 auf 0,4 erhöht, um dort

- die Ansiedlung eines Kindergartens (der naturgemäß eine größere ebenerdige Fläche in Anspruch nehmen muss) sicherzustellen und
- die Ausnutzbarkeit gem. den im § 17 BauNVO verankerten Maßen auszunutzen, um bspw. jungen Starterfamilien kosten- und flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Baukörperhöhe

(First- und Traufhöhe, Dachform und -neigung)

Die städtebaulichen Zielvorstellungen für die künftige Bebauung bleiben im Grundsatz unverändert. Die maximale Firsthöhe ist mit 10 m vorgesehen, die maximale Traufhöhe (als oberer Schnittpunkt des Daches mit der senkrecht verlängerten Aussenwand) auf 6,5 m begrenzt.

Die Dachneigung soll sich in einem Winkel von 35°-48° bewegen. Als Dachform sind sowohl Sattel- als auch Zeltdächer vorgesehen (für untergeordnete Gebäudeteile mit nicht mehr als 6m Tiefe, Nebengebäude und Garagen sind auch Flach- oder Pultdächer zulässig – dies gilt auch für die Festsetzungen zur Dachform in den sonstigen Bereichen).

In den innenliegenden Bereichen können auch Pultdächer mit maximalen First- und Traufhöhen von 7,50m bzw. 5,50m bei einer Dachneigung von 10-20° realisiert werden.

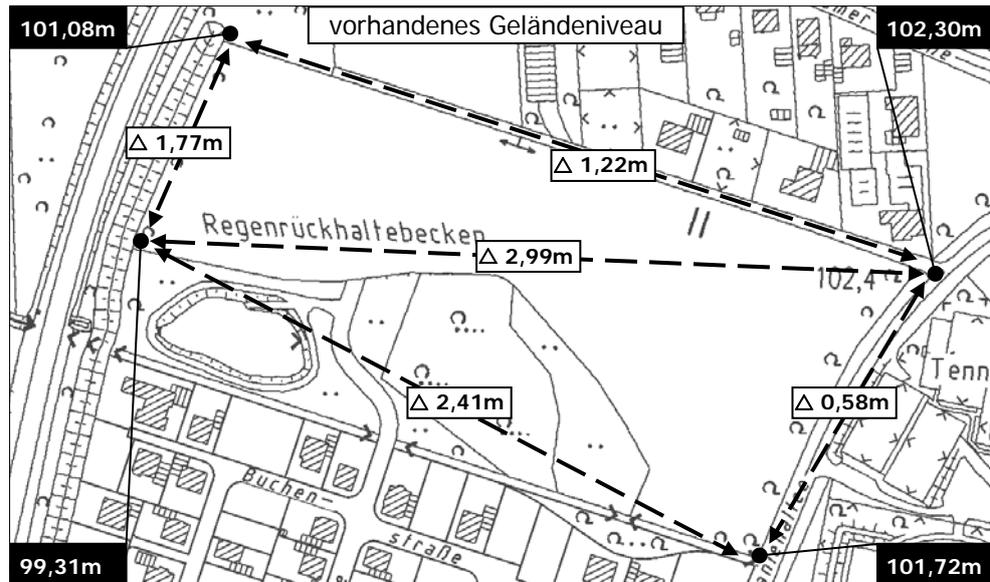
Die Festsetzungen erfolgen unter der Zielsetzung, eine nicht zu sehr heterogene äußere Erscheinung zum jenseitigen Landschaftsraum zu erzielen, wohingegen die o.g. innenliegenden Bereiche mit größerem Spielraum weniger Aussenwirkung haben werden.

Dachgauben und Neben-/ Zwerchgiebel sind in allen Bereichen nur insoweit zulässig, als sie in ihrer Gesamtheit 1/3 der zu-

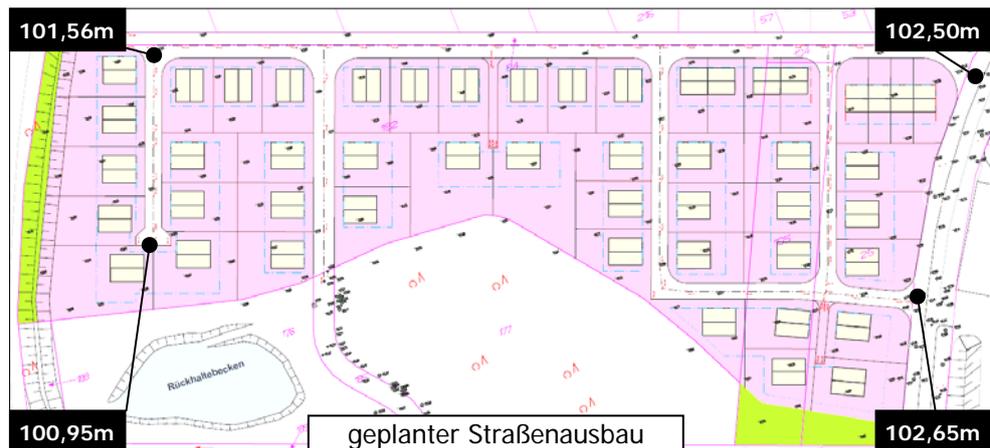
gehörigen Traufhöhe nicht überschreiten. Für Pultdächer sind diese Aufbauten jedoch unzulässig.

Generell wird die maximal zulässige Höhe des **Erdgeschossfußbodens** auf 0,50m festgesetzt, um für alle Gebäude eine in etwa einheitliche Höhe der Hauseingänge zu regeln und die Entstehung einer Souterrainzone zu verhindern.

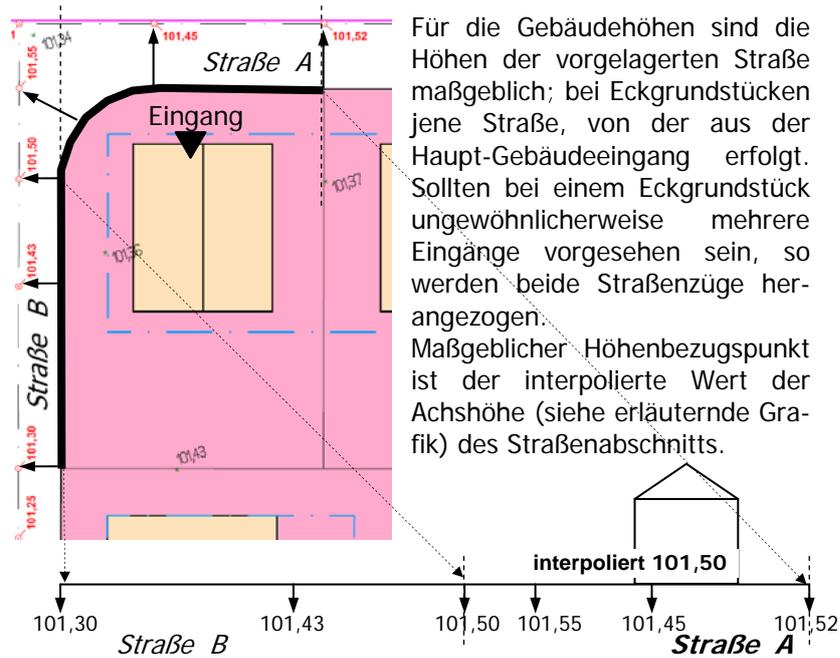
Das vorhandene Gelände entwickelt mit einer Neigung von Nordost nach Südwest um etwa 3m ein für Münsterländer Verhältnisse deutliches Gefälle (s. Grafik "vorhandenes Geländeniveau").



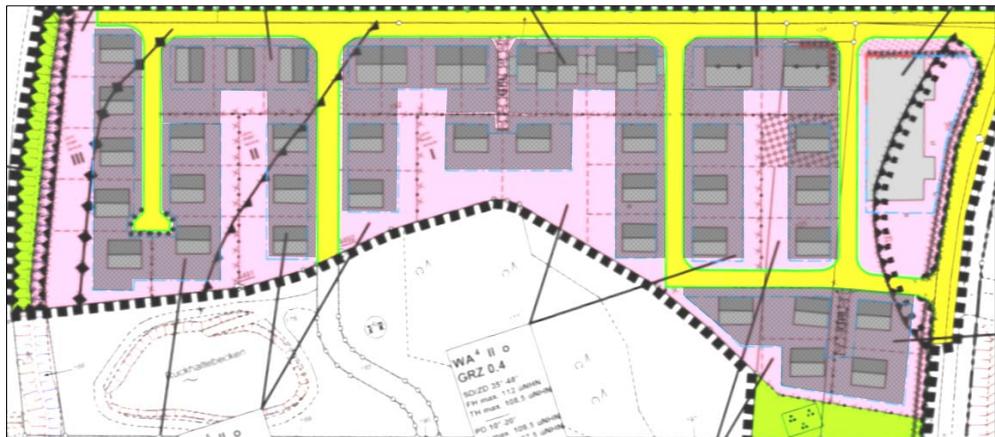
Die Straßenausbauplanung (und die mit ihr im Untergrund einhergehende Entwässerung) verringert dieses Gefälle auf circa 1,5m (s. Grafik "geplanter Straßenausbau").



Die bisherigen Höhenfestsetzungen waren auf die Höhe der zugeordneten Erschließungsstraße bezogen, ohne allerdings einen konkreten Anhalt über diesen Wert zu geben. Da im vorliegenden Fall die Straßenausbauhöhe (Achshöhe) bereits bekannt ist, kann dieser Wert detaillierter benannt werden, was in der nachfolgenden Grafik exemplarisch aufgezeigt ist:



Aus dem Ausbau ergibt sich naturgemäß eine Veränderung gegenüber dem vorhandenen Gelände. Somit liegt die künftige Straßenoberkante je nach Standort +50cm höher bis -20cm als das natürliche Gelände. Abhängig davon, wie hoch die Bauherren ihre Grundstücke in der Höhenlage verändern, könnte bspw. durch 3m hohe Garagen an der Nachbargrenze eine Abstandsflächenproblematik ausgelöst werden, wenn das Nachbargrundstück tiefer läge. Damit für Garagen, Carports oder sonstige Nebenanlagen eine verlässliche Bezugshöhe vorliegt, wird folgende Festsetzung getroffen: Die Grundstückshöhen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie bis zur rückwärtigen Baugrenze (und ihrer Verlängerung, siehe grau gekennzeichnete Bereiche in der Grafik) müssen an den Nachbargrenzen an die in der Planzeichnung eingetragene Straßenausbauhöhe (interpoliert) angepasst werden. Für die rückwärtigen Gartenbereiche sowie zu öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen, in denen keine derartigen Abstandsflächenkonflikte zu erwarten sind, gilt diese Regel nicht. Auch der Kindergartenstandort WA₁ an der Kastanienallee ist hiervon nicht betroffen.



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

Das städtebauliche Konzept geht im Grundsatz von Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aus. Um eine vergleichsweise aufgelockerte Baustruktur zu gewährleisten, wird die Zahl der Wohnungen im Grundsatz auf maximal zwei je Gebäudeeinheit (je Einzelgebäude, je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe) begrenzt, um bspw. noch eine Einliegerwohnung zu ermöglichen.

In einem Abschnitt WA₁₀ entlang des Erlenwegs ist es städtebaulich und in der Maßstäblichkeit Seppenrades vertretbar, dass Mehrparteienhäuser mit jeweils bis zu 4 Wohneinheiten errichtet werden können.

Für das Baufenster des künftigen Kindergartens wird eine dynamische Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 6 i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB getroffen, dass dort – nach Beendigung der Kindergartennutzung – eine Nachfolgenutzung mit insgesamt bis zu 8 Wohnungen zulässig ist.

2.5 Überbaubare / nicht-überbaubare Flächen, Bauweise

Die Baugrenzen in dem östlichen Quartier entlang der Kastanienallee, die bislang die Gebäudeposition von Einfamilien- / Doppel- bzw. Reihenhäusern ordnen sollten, werden miteinander verschmolzen, um für einen naturgemäß großflächigeren Kindergarten-Baukörper ausreichend Spielraum zu belassen. Nach Norden zur Gärtnerei wird eine Baulinie festgesetzt, um die abschirmende Funktion gegenüber den von dort ausgehenden Emissionen zu sichern.

Darüber hinaus werden die Baugrenzen im Bereich der Straßenänderungen (u.a. Verschnitte in mehrere Abschnitte) angepasst.

2.6 Gestaltvorschriften

Die Gestaltvorschriften zur Sicherung des seppenrade-typischen Erscheinungsbildes bleiben unverändert.

2.7 Verkehrliche Erschließung

Zur besseren Durchfahrbarkeit für die Anlieger wie auch für Versorgungsfahrzeuge ist angeregt worden, zwei bislang als Stiche vorgesehene Straßen zu verknüpfen und als weitere Ausfahrt an die Kastanienallee anzubinden, die Straßenbreiten werden geringfügig an die aktuell in anderen Baugebieten vereinbarten Dimensionen angepasst.

Durch die zweite Anbindung an die Kastanienallee wird auch die Möglichkeit geschaffen, den künftigen Kindergartenstandort ringförmig zu umfahren. Die oft in Stoßzeiten auftretenden Bring- und Abholer-Pkw lässt sich durch die Zuordnung des Park- / Eingangsbereiches des Kindergartens insoweit lenken, dass nicht zwangsläufig die zentrale Einfahrt in das gesamte Wohngebiet gestört wird, der Verkehr kann sich verteilen.

Die im Südwesten vorgesehene Anbindung an das Baugebiet "Kastanienallee-West" bleibt weiterhin Ziel. Für das absehbar zu entwickelnde Baugebiet nördlich der "Erlenstraße" wird eine Verlänge-

rung dieser Verknüpfung bis an die "Leversumer Straße" angestrebt.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um Grundstücke zu erschließen, die bislang an Wendehämmern lagen, werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke erforderlich.

2.9 Grünflächen

Der frühere Bestand der namensgebenden Kastanien an der Allee hat sich – nicht zuletzt wegen des Befalls durch Miniermotten – deutlich gelichtet. Um den Charakter der Kastanienallee zu erhalten bzw. durch Neupflanzungen wieder herstellen zu können, sollen zur Schonung des Wurzelwerkes – wie beim Baugebiet "Kastanienallee-West" auch – keine Einzelzufahrten auf die Grundstücke erfolgen. Vielmehr ist beidseitig der Kastanienallee straßenbegleitend ein schmaler Grünstreifen zu den benachbarten Wohngebieten festgesetzt. Lediglich für einen kurzzeitigen baldigen Zeitraum (solange noch keine Ersatzanpflanzungen erfolgt sind) soll für das zu Mitte 2018 aufzustellende Kindergartenmodul eine Andienung direkt über die Kastanienallee erfolgen können.

Ansonsten sind keine Festsetzungs-Änderungen zu den Grünflächen vorgesehen.

3. Naturräumliche Belange

3.1 Umweltbericht

Ergänzend zur Bebauungsplanbegründung ist bereits im Jahr 2005 ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser hat in seiner Zusammenfassung festgestellt, dass nach Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sowie die Inanspruchnahme des bisherigen Freiraumes als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung verbleibt. Dieser Eingriff ist jedoch auszugleichen bzw. durch Eingrünung zu mindern, so dass diese Belange in der Abwägung unterliegen.

Der Planbereich weist eine Vorbelastung durch den von der B 58 sowie den im Osten angrenzenden sportlich genutzten Anlagen und einer Gärtnerei ausgehenden Lärm auf.

Da sich die naturräumlichen Aspekte im Zeitraum seit der Erstellung des damaligen Umweltberichtes nicht verändert haben, wird weiterhin auf die damalige Fassung Bezug genommen.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Eine Eingriffsbilanzierung für die Neubebauung auf der bislang mehr oder minder intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche ist bereits im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren erstellt worden.

Da

- durch die Änderungen im Verkehrsnetz geringfügig Verkehrsflächenanteile hinzukommen, die im Vergleich zu Wohngrundstücken (mit Gärten) eine schlechtere ökologische Bewertung haben und
- in Teilbereichen die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht wird steigt der Kompensationsbedarf geringfügig um ca. 2391 Punkte (s. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz).

Um den Gesamt-Eingriff auszugleichen wird vor Beginn der Bauarbeiten auf das Angebot des Kreises Coesfeld zurückgegriffen werden müssen, der Ökopunkte im Rahmen der kreisgebietsweiten Umsetzung umfassender Naturschutzmaßnahmen vermarktet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 135c BauGB den eingriffsverursachenden Grundstücken zugeordnet.

3.3 Artenschutz

Die Flora-Fauna-Habitat- 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 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 Änderung betroffenen Lebensraumtypen „Gebäude“ und „Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen“ sind die im Anhang aufgeführten Arten als planungsrelevant zu berücksichtigen¹.

Allerdings wird aufgrund der für die einzelnen Arten erforderlichen konkreten Lebensräume wiederum nur eine begrenzte Anzahl dieser Arten tatsächlich betroffen sein:

Eine Nutzung als Nahrungshabitat z.B. für Mehlschwalbe, Gartenrotschwanz ist aber nicht auszuschließen.

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). Eine erhebliche Störung oder gar Gefährdung der lokalen Populationen ist u. a. aufgrund der eher kleinstäumigen Veränderung ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt ist bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kastanienallee-Nordwest“ keinesfalls eine Betroffenheit der Artenschutzbelange zu erwarten.

¹ Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt „4210 Lüdinghausen“
Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume Gebüsche und Hecken“ sowie „Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen“.

4. Sonstige Planungsbelange

4.1 Immissionsschutz

Die Immissionssituation ist unverändert zu bewerten. Sie ist im Jahr 2005 durch ein Gutachten² untersucht worden.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch

- den Straßenverkehrslärm der im Westen verlaufenden B 58,
- durch die Tennisanlagen östlich der Kastanienallee,
- den östlich der Kastanienallee gelegenen Festplatz,
- einen nordöstlich angrenzenden Gärtnereibetrieb

ein.

Im bisherigen Bebauungsplan war daher die Baumöglichkeit für Wohnbebauung im östlichen / nordöstlichen Bereich des Baugebietes bislang insoweit eingeschränkt, dass

- nach Norden zum gewerblichen Betrieb ein geschlossener Gebäuderiegel (Reihenhaus) gebaut werden muss, in welchem zur Lärmquelle hin keine Schlafzimmerfenster orientiert werden dürfen,
- südlich dahinter erst bei Vorhandensein dieses Gebäuderiegels weitere Häuser ohne Lärmschutzmaßnahmen gebaut werden dürfen,
- nahezu die gesamte östliche Zeile entlang der Kastanienallee erst bebaut werden darf, wenn nachgewiesen ist, dass der von der Tennisanlage verursachte Lärm bspw. durch aktiven Lärmschutz oder andere Maßnahmen behoben wurde (hier kämen z.B. eine Lärmschutzwand oder eine Beschränkung der abendlichen Nutzungszeiten in Frage).

Diese lärmschutzbedingten Einschränkungen hätten die Vermarktung der riegelartigen nordöstlichen vier Reihenhausscheiben an einzelne Bauinteressenten schwierig gemacht. Zudem würden die hinsichtlich des Tennisplatzes zu treffenden Maßnahmen (bspw. Lärmschutzwand bzw. Spielbetriebs-Einschränkung) einen hohen finanziellen bzw. organisatorischen Aufwand darstellen.

Diese Maßnahmen sind mit der Nutzung als Kindergarten entbehrlich.

Insofern wird für das Baufenster des künftigen Kindergartens eine dynamische Festsetzung gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB getroffen, dass dort eine Bebauung erst zulässig ist, wenn

- die bisher benannten Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt worden sind oder
- ein Nachweis erfolgt ist, dass die Immissionen des nördlich angrenzenden Blumenhandels sowie des Tennisplatzes für die vorgesehene Nutzungen ohne Belang sind.

Dies ist beim Beispiel Kindergarten offenkundig der Fall, da die Kinder weder bei der frühmorgendlichen Blumenanlieferung noch beim abendlichen Tennisspiel vor Ort sind.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik

Diesbezüglich bleibt die Situation gegenüber der bisherigen Bebauungsplan-Begründung unverändert.

² Sachverständigenbüro für Immissionsschutz Uppenkamp + Partner: Gewerbe-, Sport- und Straßenlärmwirkungen auf das Bebauungsplangebiet westlich der Kastanienallee, Gutachten Nr. 5 048 05; Ahaus, Juni 2005

4.3 Altlasten

Es liegen keinerlei Hinweise darauf vor, dass aufgrund heutiger oder früherer Nutzung Altlasten im Plangebiet vorhanden sein könnten.

4.4 Kampfmittel

Die Übersichtskarten zur Kampfmittleinwirkung lassen für den Geltungsbereich keine Bombenblindgänger erwarten. Allerdings ist natürlich bei allen Bodenarbeiten mit der grundsätzlichen Vorsicht vorzugehen, da unerwartete Kriegsrelikte nie ganz auszuschließen sind.

4.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weder im Plangebiet noch im sonstigen Wirkungsumfeld befinden sich Denkmale.

4.6 Bergbau

Das Plangebiet könnte künftig bergbaulichen Einwirkungen (Kohleförderung im Untertagebau) unterliegen, auch wenn noch offen ist, ob dies überhaupt und wann dann tatsächlich der Fall sein wird.

Daher ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die Bauherren im Zuge der Planung mit der RAG Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufnehmen sollten, um evtl. notwendig werdende Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zu klären.

5. Auswirkungen der Planung

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

Der Planbereich ist unbewohnt. Wesentliche nachteilige oder einschränkende Auswirkungen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke und -nutzungen sind nicht zu erwarten.

Für die Angrenzer besteht durch das vorhandene Planungsrecht seit über einem Jahrzehnt Gewissheit, dass künftig Nachbarn mit den üblichen aus Wohngebieten resultierenden Wirkungen hinzu ziehen werden.

5.2 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen

Der Eingriff in den Naturhaushalt, der über die Zulässigkeiten des bisherigen Bebauungsplanes nun zusätzlich vorgenommen werden darf, ist äußerst gering und beschränkt sich auf wenige Quadratmeter zusätzliche Anliegerstraße statt Wohngärten.

6 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich	ca. 2,89 ha	=	100 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,22 ha	=	77 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,54 ha	=	18 %
öffentl. Grünfläche (Wall, Parkanlage)	ca. 0,13 ha	=	5 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Dezember 2017
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister

Anlage:

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt
"4210 Lüdinghausen"