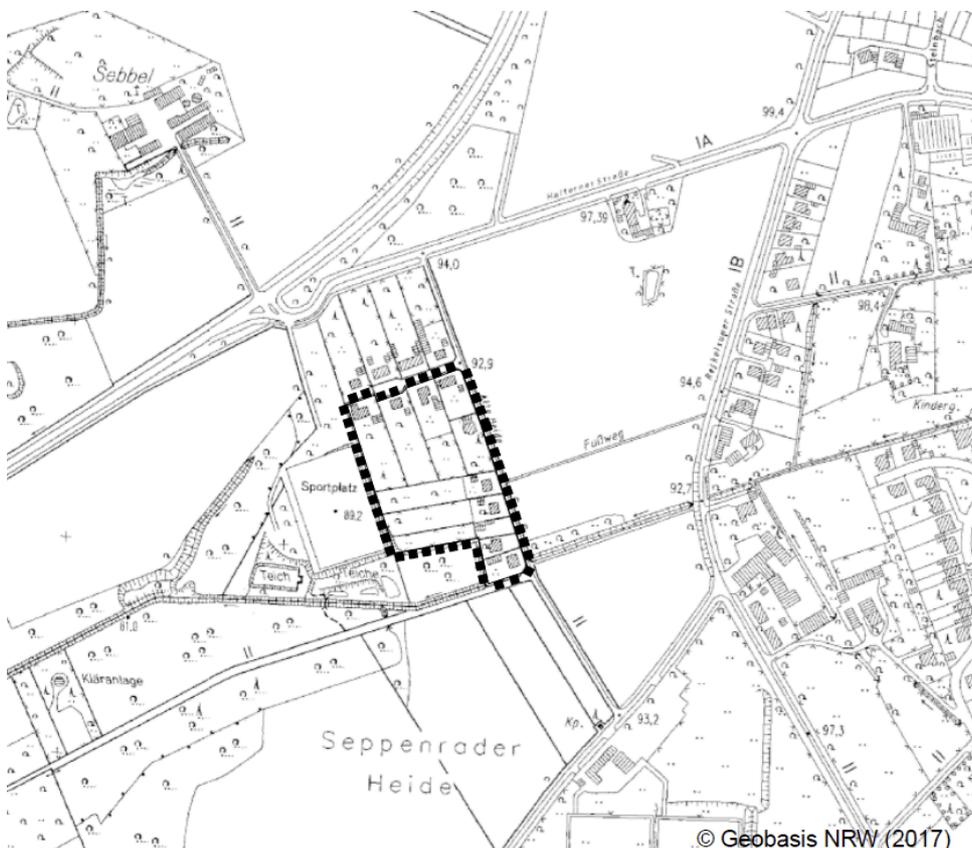


# Bebauungsplan Begründung „Alte-Heide-West“ - Vorentwurf -

Verfahrensstand §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Stadt Lüdinghausen



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	5	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6	
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	6	
3.5	Bauliche Gestaltung	6	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>7</b>	
5.1	Eingriffsregelung	7	
5.2	Biotop- und Artenschutz	7	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	10	
5.4	Forstliche Belange	10	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	11	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	11	
6.2	Abwasserentsorgung	11	
6.3	Abfallentsorgung	11	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>11</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>	
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>12</b>	
9.1	Denkmalschutz	12	
9.2	Bergbau	13	
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>	
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 28.4.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte-Heide-West“ gefasst.

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 68, 69, 70, 72, 73, 84, 107, 108, 124, 126, 142, 143 Flur 39, Gemarkung Seppenrade und wird begrenzt durch:

- Wohnhäuser im Norden (Flurstücke 65, 66, 137 und 141, Flur 39),
- die Straße Alte Heide und daran anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen im Osten,
- landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald im Süden sowie
- eine Freifläche (ehem. Sportplatz) und weitere Waldflächen im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinem Geltungsbereich die Bestimmungen der bisherigen gem. § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz erlassenen Satzung

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Es ist beabsichtigt, in dem ca. 1,8 ha großen Plangebiet, welches derzeit durch zehn Wohnhäuser mit weitläufigen Gartenflächen geprägt ist, eine Nachverdichtung durch ergänzende Wohnbebauung im Hinterland planungsrechtlich vorzubereiten. Es bietet sich die Möglichkeit zur Schaffung von ca. sechs weiteren Baugrundstücken.

Anlass der Planung ist eine Anfrage auf ein Bauvorhaben im rückwärtigen Gartenbereich eines bestehenden Wohnhauses an der Straße „Alte Heide“. Zwar gibt es derzeit keine weiteren Bauanfragen für die angrenzenden Grundstücke, diese werden jedoch zukunftsgerichtet im Sinne einer möglichen Nachverdichtung in die Planung mit einbezogen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Seppenrade in ca. 1 km Entfernung zum Ortskern. Das Zentrum von Lüdinghausen befindet sich ca. 4 km entfernt.

Derzeit ist das Plangebiet im Norden und Osten entlang der Straße Alte Heide durch bestehende Wohnbebauung aus den 50er-Jahren mit sich anschließenden weitläufigen Gartenflächen geprägt, die sich über das gesamte Plangebiet nach Süden bzw. Westen erstrecken.

Ein Großteil des Plangebietes besteht daher aus Rasenflächen, Bäumen und Gehölzen. Die Grundstücke besitzen derzeit Grundstücksgrößen zwischen 2.000 und 2.500 qm.

Abgesehen von den nördlich angrenzenden Wohnhäusern ist das Umfeld durch Freiflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wald geprägt.

Östlich des Plangebietes verläuft die Straße Alte Heide.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplan**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Westlich angrenzend an das Plangebiet trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Nördlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ dar. Angrenzend an die südliche Plangebietsgrenze wird „Wald“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit mit seinen, im Folgenden begründeten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

- **Sonstige Satzungen**

Es besteht für die bebauten Bereiche innerhalb des Plangebietes (ausschließlich der Gartenflächen) die seit 1996 rechtskräftige Außenbereichssatzung „Alte Heide“. Diese setzt fest, dass Wohnzwecken dienende Gebäude zulässig sind. Zudem sind Festsetzungen zur Grundflächenzahl (0,4) und zur Bauweise (offene, eingeschossige Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser, Baugrenzen) getroffen.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Südlich des Plangebietes grenzt der Landschaftsplan (LP) „Olfen-Seppenrade“ in seiner Fassung vom Mai 2017.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Innerhalb des Plangebietes soll in Ergänzung der angrenzenden Wohnhäuser eine Nachverdichtung für ca. sechs weitere, maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Diese sollen entsprechend der umgebenden Bebauung mit Satteldach errichtet sowie in ihrer First- und Traufhöhe begrenzt werden. So wird ein Einfügen in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Je Wohngebäude (je Einfamilienhaus, je Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, um eine übermäßige verkehrliche Belastung auf den bestehenden Grundstücken zu vermeiden.

Die Häuser werden über Zuwegungen von der Straße „Alte Heide“ erschlossen. Die privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken sichergestellt.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel - als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Sollten bspw. in einem der neuen Gebäude untergeordnet freie Berufe wie ein Architekturbüro, eine Kanzlei etc. integriert werden, so würde das der städtebaulich gewollten allgemeinen Nutzung nicht widersprechen.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen und innerhalb des Plangebietes keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der angrenzenden Straßen führen. Für diese Nutzungen hat die Stadt Lüdinghausen ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenze gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximalen zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit ist das Errei-

chen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO ohnehin nicht möglich.

Aufgrund der relativ großen Grundstücke und im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

### **3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Aufgrund der leicht abfallenden Geländehöhen innerhalb des Plangebietes, werden Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen festgesetzt. Entsprechend der Geländehöhe wird jeweils eine angepasste Höhenfestsetzung in Meter über NHN getroffen.

Unter Berücksichtigung der von Norden nach Süden leicht fallenden Geländehöhen werden im Bebauungsplan Firsthöhen zwischen max. 103,0 m ü. NHN im Norden und max. 99,50 m ü. NHN im Süden sowie Traufhöhen von max. 97,50 m ü. NHN im Norden und 94,0 m ü. NHN im Süden festgesetzt.

Hierdurch sind Gebäude mit einer Firsthöhe von max. 11,0 m und einer Traufhöhe von ca. 6,0 m realisierbar.

Für das Plangebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Plangebiet wird entsprechend eine Bebauung mit Einzelhäusern sowie für die Bestandsbebauung entlang der Straße „Alte Heide“ eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes definieren die überbaubaren Flächen - festgesetzt durch Baugrenzen - zusammenhängende Baufelder.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen**

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Um ein Einfügen in das städtebauliche Umfeld sicherzustellen, werden baugestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Dachform wird entsprechend dem Bestand im Plangebiet als

„Satteldach“ mit einer Neigung von 35°-50° bzw. 35°-55° festgesetzt. Die Dächer sind mit nicht glänzenden roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind für ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) zulässig.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Straße „Alte Heide“. Die hinteren Grundstücke werden über entsprechende private Zuwegungen erreicht.

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

Über die auf der Haltener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m.

#### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

##### **5.1 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Die Ermittlung des quantitativen Umfangs, die Verortung bzw. das Verfahren wird im weiteren Verfahren ergänzt. Der Eingriff soll gem. § 135c BauGB den verursachenden Grundstücken zugeordnet werden.

##### **5.2 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im September 2017 eine Bestandserfassung. Im folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Un-

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

tersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Nach Maßgabe des § 44 (5) sind etwaige „nur“ national besonders geschützte Arten von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt und werden artenschutzrechtlich nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihres landesweit günstigen Erhaltungszustandes und einer großen Anpassungsfähigkeit nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Seppenrade in ca. 1 km Entfernung zum Ortskern.

Derzeit ist das Plangebiet im Norden und Osten durch bestehende Wohnbebauung mit sich anschließenden weitläufigen Gartenflächen geprägt, die sich über das gesamte Plangebiet nach Süden bzw. Westen erstrecken. Ein Großteil des Plangebietes besteht daher aus intensiv genutzten Rasenflächen und Gehölzstrukturen mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Das gesamte Plangebiet ist durch seine derzeitige Gartennutzung und den damit verbundenen anthropogenen Störwirkungen vorbelastet.

Abgesehen von den nördlich angrenzenden Wohnhäusern ist das Umfeld durch Freiflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Laubwald geprägt.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4210, Stand: November 2017. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; x = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4210		
Art		Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
<b>Säugetiere</b>		
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G
<b>Vögel</b>		
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger	G
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	U-
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	U
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	U
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	G-
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	U
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	U-
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	U
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	U
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	U
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger	G
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	S
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	U
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	S
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	U-
<b>Amphibien</b>		
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	U

#### • Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 4210, Quadrant 1) 30 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören zwei Fledermaus- und 27 Vogelarten, sowie eine Amphibienart (s. Tab. 1).

Unter Berücksichtigung des beabsichtigten Vorhabens und der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung mit Biotopstrukturen die als tatsächliches Brut-, Überwinterungs- bzw. essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten geeignet wären – kön-

nen artenschutzrechtliche Konflikte auf Basis vorliegender Informationen ausgeschlossen werden, da die Gartenbereiche keine potentiellen Funktionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen (vgl. Tab. 1).

Gemäß Messtischblattabfrage können die Gartenbereiche in erster Linie ein Nahrungshabitat (für den Feldschwirl und Gartenrotschwanz auch Bruthabitat) für die potentiell denkbaren planungsrelevanten Arten darstellen. Hierbei kann aufgrund der aktiven Gartennutzung sowie der Lage im Übergang zum landwirtschaftlichen genutzten Freiraum und den Waldflächen jedoch nicht von einer essentiellen Funktion im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ausgegangen werden. Die ökologische Funktion bleibt mit hoher Wahrscheinlichkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Störungen nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der lokalen Population führen könnten, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Um jedoch nicht gegen das Schutzregime des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verstoßen, unter das auch europäische Vogelarten (Gebüschbrüter) fallen, ist eine Bauzeitenregelung - die Entfernung von Gehölzen betreffend – erforderlich (s.u.).

- **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Es ist beabsichtigt, in dem ca. 1,8 ha großen Plangebiet, welches derzeit durch zehn Wohnhäuser mit weitläufigen Gartenflächen geprägt ist, eine Nachverdichtung durch ergänzende Wohnbebauung im Hinterland planungsrechtlich vorzubereiten.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden vorhandene Gartenbereiche überplant und zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt.

Um mit Durchführung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu erfüllen ist eine Entfernung von Gehölzen (Baum-, und Strauchbeständen) nicht innerhalb der Hauptbrut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme ist möglich, sofern eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Im Süden verläuft das Gewässer „Flaßbieke“. Dieses Gewässer ist im Plangebiet verrohrt. Es wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **5.4 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat am 18.5.2016 erklärt, dass aufgrund

der Bestandssituation auf die Einhaltung der sonst üblichen mindestens 15m Abstand zwischen Bebauung und Waldkante verzichtet werden könne.

## **5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Planvorhaben ermöglicht eine Hinterlandbebauung an bereits bestehender Bebauung, wodurch aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden können. Die im Plangebiet geplanten Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Eine Entwässerungsplanung für das anfallende Regen- und Abwasser wird im weiteren Planverfahren erstellt.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Lüdinghausen konzessioniertes Unternehmen.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes hat stattgefunden. Demnach ist nicht von einer Bombardierung des Plangebietes auszugehen.

DA eine Belastung mit Kampfmittel dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen, sofern bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

## **8 Immissionsschutz**

Nördlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 150-300 m (je nach Lage im Plangebiet) die **Bundesstraße B58**.

Die Immissionen durch die Bundesstraße wurden bereits im Bebauungsplanverfahren Alte Heide Nord (nördlich angrenzend an das Plangebiet und damit näher zur Bundesstraße gelegen) im Jahr 2009 bewertet. Hier kam man zu dem Ergebnis, dass sich die Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr im akzeptablen Bereich bewegen. Da das Plangebiet zur Bundesstraße noch weiter entfernt liegt und sich zudem zwischen Plangebiet und Bundesstraße (lärmschirmende) Bestandsbebauung befindet, ist von einer Beeinträchtigung auf das Plangebiet nicht auszugehen.

Östlich des Plangebietes verläuft die **Straße Alte Heide**. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung befindet sich in rückwärtiger Lage zur bestehenden Bebauung entlang der Straße „Alte Heide“. Dadurch sind diese von den Immissionen der Straße abgeschirmt, eine Verkehrsbelästigung ist - auch auf Grund der geringen Verkehrsbelastung - unwahrscheinlich.

Die künftigen Anwohner müssen sich hinsichtlich Ihres Schutzanspruches bewusst sein, dass sie in einen durch den Straßenverkehr vorgeprägten Bereich (Bundesstraße B58 und „Alte Heide“) vordringen.

Der ehemalige **Sportplatz** westlich angrenzend an das Plangebiet wird nicht mehr aktiv genutzt und stellt somit keine Beeinträchtigung auf das Plangebiet dar. Es bestehen jedoch südöstlich des Plangebietes zwei weitere Sportplätze (Sportverein Fortuna 26 Seppenrade e.V.). Auf Grund der Entfernung von ca. 250 m wird allerdings nicht davon ausgegangen, dass Immissionskonflikte auftreten. Diesbezüglich ist bereits für näher an den Sportplatz grenzende Gebäude per Messung nachgewiesen worden, dass der Immissionsschutz eingehalten ist.

Zudem grenzt das Plangebiet an den **landwirtschaftlich genutzten Freiraum**. Die aus der Bewirtschaftung sich ergebenden Immissionen sind durch die Bewohner hinzunehmen.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **9.1 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen

und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Sendenhorst und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **9.2 Bergbau**

Da das Plangebiet künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen kann, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	1,9 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,83 ha	–	96,3 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,07 ha	–	3,7 %

## **11 Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet für die Stadt Lüdinghausen  
Coesfeld, im März 2018

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld