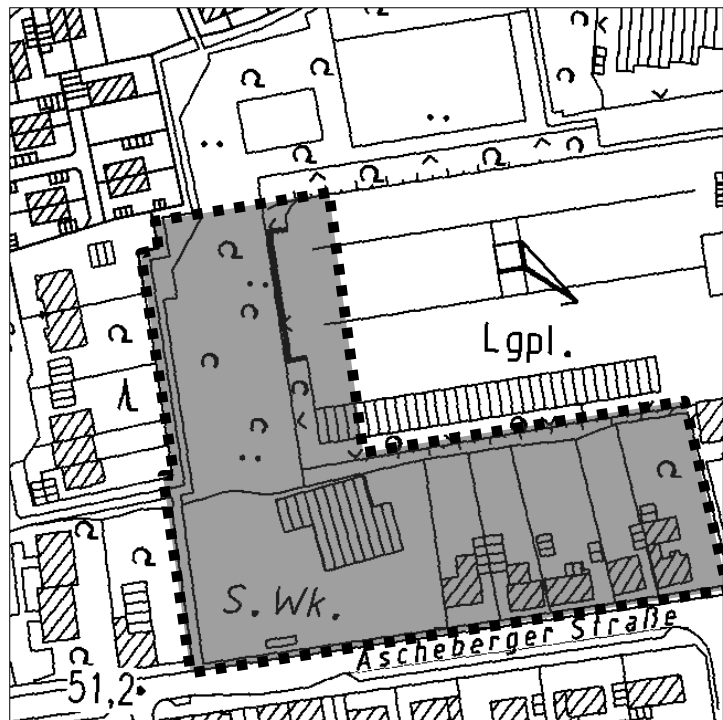




Begründung

zur

33. Änderung des Bebauungsplanes

"Im Rott"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

der Stadt Lüdinghausen

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

Inhaltsübersicht

1.	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Planungsziel, Erfordernis der Planung	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Bestands-Situation	3
1.3.1	Vorhandene Nutzungen und Erschließung	3
1.3.2	Bedeutung für die Ökologie	4
1.3.3	Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz	4
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	4
1.5	bisheriger Bebauungsplan	5
2.	Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen/ Konzept zur Entwicklung des Plangebietes	6
2.1	Städtebauliches Konzept	6
2.2	Art der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Urbanes Gebiet	7
2.2.2	Gewerbegebiet	7
2.3	Maß der baulichen Nutzung	8
2.4	Zahl der Wohneinheiten	10
2.5	Überbaubare Flächen, Bauweise	11
2.6	Gestaltvorschriften	13
2.7	Verkehrliche Erschließung	14
2.8	Grünflächen	15
3.	Naturräumliche Belange	15
3.1	Umweltbericht	15
3.2	Eingriff und Ausgleich	15
3.3	Artenschutz	16
3.4	Bodenschutz	16
3.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16
4.	Sonstige Planungsbelange	16
4.1	Immissionsschutz	16
4.2	Ver- und Entsorgung	17
4.3	Altlasten	18
4.4	Kampfmittel	19
4.5	Denkmalschutz	19
4.6	Bergbau	19
5.	Auswirkungen der Planung	19
5.1	Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche	19
5.2	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	20
5.3	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	20
6.	Bodenordnung	20
7.	Flächenbilanz	20
Anlage	Artenschutzprüfungen Schalltechnische Untersuchung Bodenuntersuchungen	

1. Allgem. Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

Ein an der Ascheberger Straße gelegenes Sägewerk in der östlichen Ortslage Lüdinghausen hat vor mehreren Jahren seinen Betrieb eingestellt. Als Nachfolgenutzung ist vorgesehen, drei Mehrfamilienhäuser zu errichten, die z.T. öffentlich gefördert entstehen sollen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, eine bisherige städtische Grünfläche, die hauptsächlich nur als Wegebegleitgrün diente, künftig für eine gewerbliche Erweiterung eines ansässigen Betriebes zu nutzen.

Zudem sollen für die Gebäude Ascheberger Straße 18, 20, 22, 24 und 26 bisherige, aktuell aber nicht mehr praktikable Festsetzungen des aus dem Jahr 1972 stammenden Bebauungsplanes "Im Rott" so überarbeitet werden, dass sie einer zeitgemäßen und bestandsangepassten Bebauung nicht mehr entgegenstehen.

Hierzu soll an diesem siedlungsräumlich integrierten Standort ein "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB die planungsrechtliche Zulässigkeit schaffen. Für dessen Anwendung sind die Voraussetzungen erfüllt:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 1,26 ha und der zusätzlich zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² sind die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen eingehalten.
- Durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Somit kann das (einstufige) Beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

Alternative, ebenso gut geeignete Flächen stehen für den Verwendungszweck nicht zu Verfügung, da mit der aktuellen Planung gerade die Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche eingeleitet werden soll. Insofern wird auf die Inanspruchnahme des nicht-vermehrbaaren Gutes "Boden" verzichtet.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 33. Bebauungsplan-Änderung lässt sich folgendermaßen grob umschreiben:

- im Süden beginnend am Fußweg zwischen den Grundstücken Ascheberger Straße 12 und 16, der Ascheberger Straße ortsauswärts folgend,
- östlich der Ascheberger Straße 26 vor dem Gelsenwasser-Verwaltungsgebäude nach Norden verspringend,
- entlang des Zauns wieder Richtung Westen verlaufend,
- auf Höhe der nordöstlichen Ecke des Sägewerkgebäudes etwa rechtwinklig nach Norden über das Gelsenwasser-Betriebsgrundstück
- nach Westen entlang der Nordgrenze der Parzellen 808 und 34 bis zum städtischen Fuß-/Radweg und
- ihm an seiner Westgrenze folgend zurück zum Ausgangspunkt.

Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst somit eine Fläche von insgesamt 1,26 ha.

1.3 Bestands-Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen und Erschließung



Der Änderungsbereich ist durch seine straßenzugewandte ein- bis zweigeschossige Bebauung entlang der Ascheberger Straße (ehemalige Bundesstraße B 58) gekennzeichnet. Aus dem öffentlichen Straßenraum fällt die durch die Betriebseinstellung des Sägewerks offenkundige gewerbliche Brachfläche störend ins Auge. Im vorderen Bereich ragen die Reste eines Tiefbunkers noch leicht aus dem Boden.

Die angrenzenden Gebäude der Gelsenwasser – insbesondere das Verwaltungsgebäude östlich des Geltungsbereiches – lösen eine großmaßstäbliche Prägung aus. Im weiteren Verlauf der Ascheberger Straße schließt sich dann das großvolumige Gebäudes des Poco-/Euronics-Marktes an.

Die Ascheberger Straße führt als örtliche Hauptverkehrsstraße zur etwa 700m westlich gelegenen Innenstadt bzw. zur etwa 700m östlich gelegenen B 58 als Ortsausfahrt. Das rückwärtig gelegene Gelsenwasser-Betriebsgelände erreicht man von der östlichen Zufahrt über den Baumschulenweg.



Das Plangebiet ist entlang der Ascheberger Straße vergleichsweise eben, von Hausnummer 10 im Südwesten (51,12m NHN) bis Hausnummer 26 (51,36m NHN) steigt sie auf einer Distanz von ca. 180m lediglich um 24cm.

Rückwärtig entwickelt hingegen das Betriebsgelände der Gelsenwasser Richtung Westen ein leicht erhöhtes Plateau, das nach Norden um etwa 0,5 – 1,0m abfällt. Da sich hier ein Gebüschstreifen erstreckt, fällt die leichte Geländekante nicht stark ins Auge.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Für das intensiv baulich geprägte Quartier ist nur eine sehr begrenzte ökologische Funktion zu erkennen, die sich auf das allgemein übliche Potential in Innenstadtlagen beschränkt.

Es existieren weder eine Baumschutzsatzung, Naturdenkmale noch einzelne im Bebauungsplan als "zu erhalten" festgesetzte Bäume. Eine zusammenhängende Vernetzung in den Freiraum besteht nicht.

1.3.3 Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz

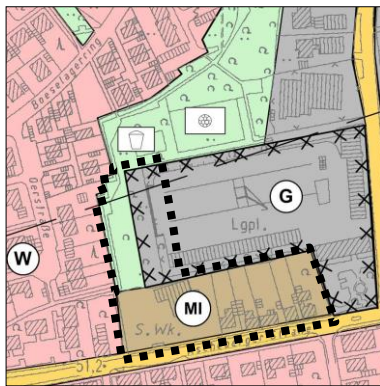
Das Plangebiet wird an keiner Stelle von Fließgewässern durchflossen oder tangiert. Retentionspotentiale sind nicht betroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben insofern keine Relevanz für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben: Landesentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan ordnet in seinem Teil A der Stadt Lüdinghausen in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums mit 50.000-100.000 Einwohnern im Versorgungsbe-
reich zu.

Der Regionalplan „Münsterland“ weist den Änderungsbereich als ASB – Allgemeiner Siedlungsbereich – aus. Somit ist die anstehende Planänderung aus den übergeordneten Vorgaben abgeleitet.

Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich der 33. Bebauungsplanänderung entlang der Ascheberger Straße als „Mischgebiet“ dar, nördlich davon rückwärtig zeigt er das Gelsenwasser-Betriebsgelände als "gewerbliche Baufläche". Als schmales trennendes Element zu den westlich angrenzenden Wohnbauflächen ist ein Grünstreifen vorgesehen.

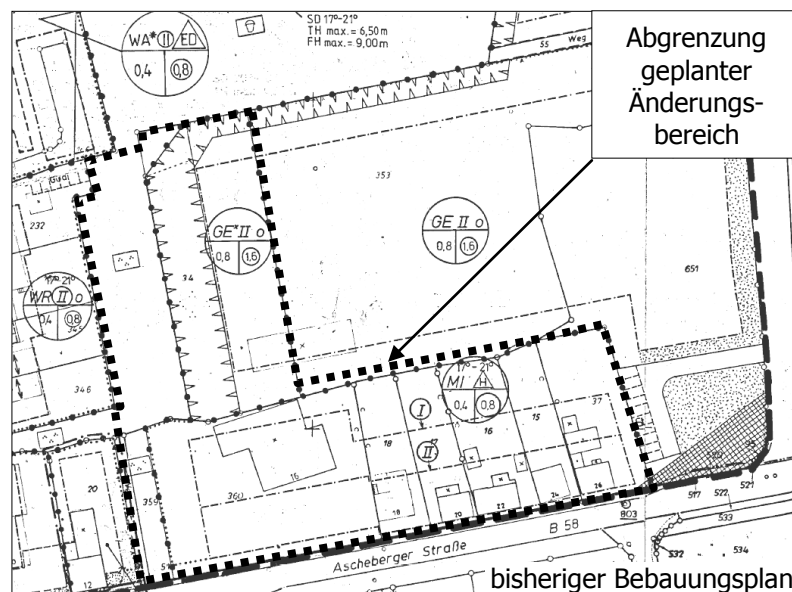
Aus diesem Planwerk ist die städtebauliche Zielsetzung ablesbar, dass entlang der Ascheberger Straße (mit ihrer Funktion als örtliche Hauptverkehrsstraße) auch weiterhin die Möglichkeit bestehen bleiben soll, neben der Wohnnutzung auch nicht-störendes Handwerk oder anderweitige MI-kompatible gewerbliche Betriebe / Büros ansiedeln zu können. Zum Zeitpunkt der FNP-Aufstellung wurde nur zwischen MI (Mischgebiet) und MK (Kerngebiet) differenziert, das MU (Urbanes Gebiet) ist erst 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen worden. Das an diesem Standort vorgesehene MU (siehe Kapitel 2.2.1) stimmt aber mit den seinerzeitigen städtebaulichen Zielen überein, die mit dem MI zum Ausdruck gebracht wurden. Somit sind die für den Bebauungsplan vorge-

nen Festsetzungen aus den übergeordneten und vorbereitenden Planungen hergeleitet.

1.5 bisheriger Bebauungsplan

Der über 20 Hektar umfassende Bebauungsplan "Im Rott" weist für den nun für die Änderung zu betrachtenden südöstlichen Teilbereich folgende Nutzungen bzw. Detailfestsetzungen zu (s. Planauszug):

- ein **Mischgebiet** entlang der Ascheberger Straße, straßenseitig mit einem Baufenster für II-geschossige, rückwärtig für I-geschossige Hausgruppen (Reihenhäuser)
- zu dem westlich angrenzenden Reinen Wohngebiet eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung "**Parkanlage**"
- als Puffer im westlichen Übergangsbereich dorthin ein **Gewerbegebiet** mit der Einschränkung "zulässig sind nur **Betriebsteile** des Wasserwerks, die das **Wohnen nicht wesentlich stören**"
- rückwärtig nördlich des Mischgebietes, sowie entlang des Baumschulenweges ein **Gewerbegebiet**.



Die Festsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes stammen aus dem Jahr 1972. Abgesehen von der grundsätzlichen Problemstellung, dass er ein großflächiges Gewerbegrundstück vergleichsweise nah an einem WA- bzw. sogar WR-Gebiet platziert, sollten weitere Detailfestsetzungen überarbeitet werden.

2. Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen / Konzept zur Entwicklung des Plangebietes

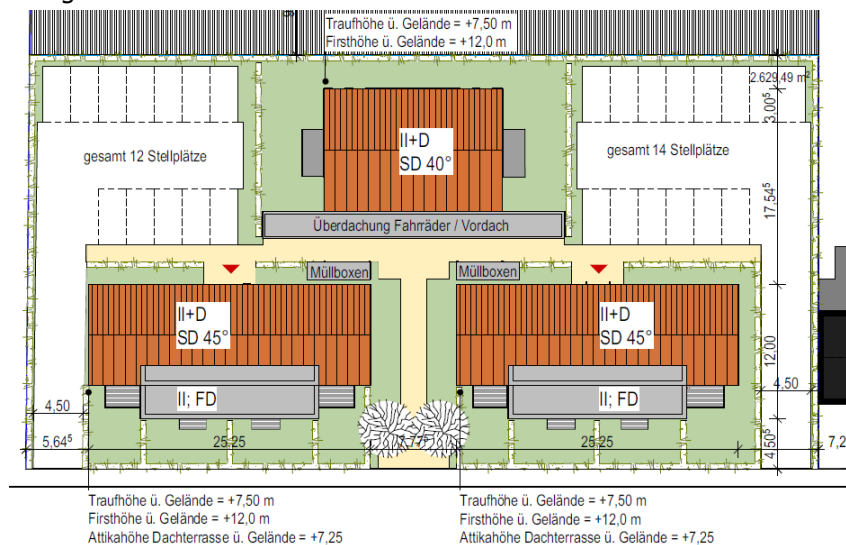
2.1 Städtebauliches Konzept

Das ehemalige Sägewerksgelände hat eine hohe Eignung für die Errichtung von Geschosswohnungshäusern, da der westliche Abschnitt der Aschberger Straße sowie gegenüberliegend bereits eine derartige Prägung aufweist.

Das städtebauliche Konzept muss hinsichtlich der Nutzungszuordnung aber auch berücksichtigen, dass die Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe gegenseitige Rücksichtnahme erfordert. Insofern

- kann aus Sicht der künftig neu entstehenden Wohnbebauung nicht eine unvorbelastete Immissionssituation erwartet werden,
- darf auf der sich nach Westen ausweitenden Gewerbefläche nur eingeschränkt weiterer Lärm entstehen.

Der Schwarzplan verdeutlicht, dass die geplante Bebauung sich in die straßenbegleitende Bebauung einfügt. Zwei Grundstücke weiter westlich findet sich eine Referenz für eine tiefere Bebauung wie sie nun mit dem dritten, rückwärtigen Gebäude vorgesehen ist.



2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes "Im Rott" ist am 29.02.1972 rechtsverbindlich geworden, so dass seine bisherigen Festsetzungen auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 basieren. Diese ist seitdem mehrere Male geändert worden, seit dem Jahr 2017 ist mit dem "Urbanen Gebiet" (MU) eine neue Baugebietskategorie eingeführt worden. Für den Änderungsbereich soll diese neue BauNVO als Bezugsgrundlage herangezogen werden.

2.2.1 Urbanes Gebiet (MU)

Der bisherige Bebauungsplan hat im Änderungsbereich bislang für den südlichen Abschnitt ein "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Als Gründe lassen sich hierfür anführen

- die gewollte Gliederung im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Gelsenwasser-Betriebsgrundstück,
- die vorhandene Durchmischung aufgrund der Wohnbebauung und des Sägewerks,
- die auch planerisch gewollte Option zur Ansiedlung von nicht-störenden Betrieben an dieser innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, die seinerzeit noch als Bundesstraße klassifiziert war.

Mittlerweile ist das Sägewerk als mitprägende gewerbliche Nutzung aufgegeben worden, so dass man theoretisch eine Umwidmung in eine Wohngebietskategorie erwägen könnte.

Dennoch bleibt es grundsätzliches städtebauliches Ziel, wegen der Standortgunst an der innerörtlichen Hauptverkehrsstraße weiterhin Büros, Dienstleister, nicht-störendes Handwerk etc. ansiedeln zu können. Auch ist das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen an dieser Schnittstelle in langer Zeit gewachsen, die gegenseitige Rücksichtnahme hat sich bewährt.

Während die Kategorie "Mischgebiet" ein in etwa ausgewogenes Mischungsverhältnis erforderte, kann mit der neuen Kategorie "Urbanes Gebiet" (MU) auch ein Übergewicht einer Nutzung bestehen, soweit eine grundsätzliche Durchmischung gewahrt bleibt.

Dieser Systematik entspricht auch der Einbezug einer nördlichen, zur Gelsenwasser gehörigen Fläche im nördlichen Anschluss an die geplante Wohnbebauung. Dort plant die Firma Lagerflächen für Materialien anzuordnen, die nur selten benötigt werden. Somit werden künftig mindestens 15% der MU-Fläche definitiv gewerblich (aber ohne entsprechenden Emissionsgrad) genutzt. Hinsichtlich des Lärmschutzes zu den vorhandenen wie zu den geplanten benachbarten Wohnhäusern wird dies als unproblematisch bewertet (s. Pkt. 4.1 Immissionsschutz).

Ausschluss gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Die Zulässigkeit von Tankstellen ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da sie – unter der Annahme der üblichen Größenordnungen aktueller Projektierungen – absehbar zu viel Verkehr in das Plangebiet hineinziehen und mit hoher Wahrscheinlichkeit kaum den Lärmschutzanforderungen genügen würden. Zudem ist eine derartige Entwicklung aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der kleinteiligen Parzellenstrukturen unrealistisch.

Von Vergnügungsstätten und Bordellen würden offenkundig Störungen auf die umgebende Wohnbebauung ausgehen, so dass auch sie im Urbanen Gebiet unzulässig sind.

2.2.2 Gewerbegebiet (GE)

Der nördliche Abschnitt des Änderungsbereiches ist bereits heute durch das Betriebsgrundstück der Gelsenwasser geprägt. Die 33. Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zu einer Erweiterung des Betriebsgrundstücks Richtung Westen bieten. Ein bislang in städtischem Besitz befindlicher GE-Streifen sowie eine städtische Grünfläche soll künftig durch den Betrieb genutzt werden können.

Hinsichtlich der Störungsintensität unterliegen diese Flächen naturgemäß Einschränkungen, da westlich das bestehende Reine Wohngebiet mit den entsprechenden Schutzansprüchen angrenzt. Daher werden die neuen dort vorzusehenden Nutzungen nur als geringfügig emittierende Betriebsteile umzusetzen sein, die in der nachfolgend erforderlichen Baugenehmigung deutlichen Einschränkungen unterworfen sein werden. Weil die ansässige Firma diese Restriktionen in ihre Überlegungen bereits einbezogen hat, sieht sie dort lediglich Mitarbeiterstellplätze zur Tageszeit vor. Daher werden dortige Gewerbenutzungen dahingehend eingeschränkt, dass Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 2007 unzulässig sind¹. Genehmigte Betriebe genießen naturgemäß Bestandsschutz. Ausnahmsweise sind Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklasse VII zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass durch Atypik bzw. besondere Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Ausschluss gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Für das GE-Gebiet ist jegliche Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen, da der Standort bereits schon aufgrund der Bestandssituation ausschließlich der konventionellen handwerklich-/gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll.

Die Zulässigkeit von Tankstellen ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, sie würden zu viel Verkehr in das Quartier hineinholen bzw. zu viel Fläche an dem zentrumsnahen Standort verbrauchen. Soweit für den Gewerbebetrieb eine Tankstelle für den Eigenverbrauch benötigt wird, ist eine Ausnahme naturgemäß sinnvoll. Soweit eigene von Gelsenwasser vertriebene Antriebsmittel (Gas, Elektro) auch für Nicht-Betriebsangehörige angeboten werden sollen, ist der Nachweis der Nachbarschaftsverträglichkeit in Bezug auf Lärm- und Verkehrsbelastung erforderlich.

Von Vergnügungsstätten und Bordellen würden absehbar Störungen auf die nahegelegene Wohnbebauung ausgehen, so dass auch sie im Gewerbegebiet unzulässig sind.

2.3 Maß der baulichen Nutzung Geschossigkeit

Der bisherige BPlan hatte straßenseitig zwingende II-Geschossigkeit, rückwärtig I-Geschossigkeit festgesetzt. Zum Straßenraum zeigt sich jedoch kein einheitlich zweigeschossiges Bild. Vielmehr haben die Gebäude Ascheberger Straße 20, 22, 24 und 26 Traufhöhen von maximal 4m oder weniger, die Ascheberger Straße 18 (benachbart zum künftigen Bauvorhaben auf dem Sägewerksgelände) erzielt mit einer Traufe von ca. 6,5m hingegen zweigeschossige Anmutung, wie sie in diesem Abschnitt auch auf der gegenüberliegenden Seite erreicht wird.

Mit der städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzung,

- an diesem vergleichsweise zentrumsnahen Standort eine gewisse bauliche Dichte zu erzielen,
- eine Nachverdichtungsmöglichkeit aufzuzeigen und

¹ "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)", RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 6.6.2007

- die Ascheberger Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße entsprechend zu flankieren,

wird für den Bereich der **Ascheberger Straße 18-26** (auch für die zusätzlichen Baufenster in den rückwärtigen Grundstückshälften, siehe Kapitel 2.5) eine **maximal zweigeschossige** Bebauung als zulässig festgesetzt.



Für die projektierte Neubebauung auf dem ehemaligen **Sägewerkgrundstück** wird – auch im Hinblick auf die bereits absehbare Gebäudeplanung – eine **Zwei- bis Dreigeschossigkeit** festgesetzt. Die nebenstehende Grafik zeigt auf, dass sich das Vorhaben einfügt und zur angemessenen Wirkung sogar eine gewisse Mindesthöhe benötigt.

Für das Gewerbegebiet wird keine Geschossigkeit festgesetzt, da sie ohnehin keine Aussagekraft besitzt: Geschosshöhen in Betriebsgebäude erreichen oft völlig unterschiedliche Dimensionen, so dass sich aus einer festgesetzten Geschossigkeit keine Vorstellung von der tatsächlichen Höhenentwicklung ableiten lässt.

First- und Traufhöhen

Der bisherige Bebauungsplan traf keine Festsetzungen zu den Gebäudehöhen. Um unmaßstäbliche Entwicklungen auszuschließen werden für sie künftig Obergrenzen definiert.

(Hinweis: Das nachfolgend geschilderte Konzept verwendet in der Beschreibung zur besseren Nachvollziehbarkeit absolute Höhen (z.B. "12,0m"). In der Planzeichnung werden jedoch – um eine eindeutige Bezugshöhe vorzugeben – Höhenangaben gemäß "Normalhöhe Null" (NHN) verwendet. Die in die Planzeichnung eingeschriebenen Kanaldeckelhöhen dienen zur Orientierung über die Höhenlage.)

Die bestehenden Wohngebäude an der Ascheberger Straße haben Traufhöhen zwischen 2,80m und 6,35m sowie Firsthöhen zwischen 6,80m und 9,25m.

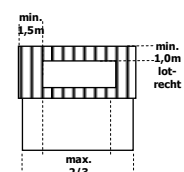
Für die Grundstücke Ascheberger Straße 18-26 (auch für die zusätzlichen Baufenster in den rückwärtigen Grundstückshälften, siehe Kapitel 2.5) sollen daher künftig **Traufhöhen** (als oberer Schnittpunkt des Daches mit der senkrecht verlängerten Aussenwand) von bis zu 6,5m zulässig sein, für die Neubebauung des Sägewerkgrundstücks von bis zu 7,5m. Die Ausnutzbarkeit der Gebäude im MU kann zudem durch **Gauben** noch erhöht werden, für die keine speziellen maximalen Höhenbeschränkungen definiert werden. Für sie gilt jedoch, dass

- sie seitlich einen Abstand von mindestens 1,5m zum Ortgang,
- der obere Gaubenansatz einen lotrechten Abstand von mind. 1,0m zum Dachfirst

einhalten müssen. Traufhöhen von Neben-/Zwerchgiebeln und Gauben dürfen von den o.g. Höhen abweichen.

Die **Firsthöhe** (bzw. Gesamthöhe) wird

- für die Grundstücke Ascheberger Straße 20-26 auf max. 10m
- für die Neubebauung des Sägewerkgrundstücks auf max. 12m



- für das Gewerbegrundstück auf max. 7,5m bzw. 10m begrenzt. Hinsichtlich einer möglichen Gewerbehalle ist an der Südflanke bereits durch die erforderlichen Abstandsflächen (§ 6 Abs.5: "Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe") sichergestellt, dass keine erdrückende Wirkung resultiert. Die im Westen angrenzende Wohnbebauung an der Oerstraße wird insofern geschützt, dass nach dorthin eine Höhenstufung für potentielle Gewerbehallen vorgesehen ist. Ausnahmen von dieser Höhenbeschränkung wären allerdings bei einzelstehenden bzw. Sonderbauten (technische Anlagen wie Silos, Masten o.ä.) möglich, soweit sie nicht erdrückend auf die Nachbarschaft wirken.

Die o.g. absoluten Höhenwerte sind – mit Bezug auf die vorhandene Gelände- bzw. Straßensituation – auf NHN-Höhen umgerechnet und ggfs. gerundet worden.

Ausnahmen der aufgeführten Höhen können für untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. auch für Aufzugsanlagen, Schornsteine) zugelassen werden, soweit sie den Gesamtcharakter des Hauses nicht beeinträchtigen und nicht erdrückend zu Nachbargebäuden wirken.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (**GRZ**; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) dürfte gem. § 17 der Baunutzungsverordnung im Urbanen Gebiet bis zu 0,8 betragen. Damit sich die vorhandene wie die künftige Bebauung in die Umgebung entlang der Ascheberger Straße einfügt, wird die GRZ jedoch in weiten Bereichen auf 0,6 beschränkt, wobei ergänzend Stellplätze und Nebenanlagen diesen Wert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,8 erhöhen dürfen. In dem zum Gelsenwassergrundstück gehörigen MU wird diese GRZ per se mit 0,8 festgesetzt, so dass dort Einheit mit dem weiterhin fortgeschriebenen Wert 0,8 des bisherigen Gewerbegebietes besteht.

Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Da im MU sowohl die maximale Geschossigkeit als auch die maximale GRZ festgesetzt ist, erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (Verhältnis, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind).

Die Festsetzung einer Baumassenzahl (Verhältnis, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind) für das Gewerbegebiet ist ebenfalls nicht erforderlich, da die gestaffelten maximalen Gebäudehöhen zu große Volumina ausschließen.

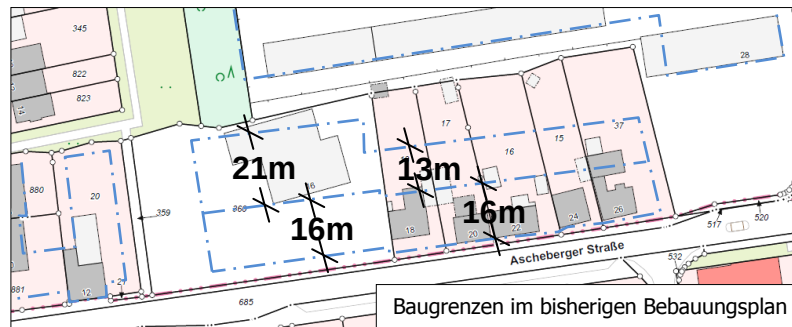
2.4 Zahl der Wohneinheiten

Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt durch die 33. Bebauungsplanänderung nicht. Es ist bekannt und städtebaulich gewollt, dass auf dem ehemaligen Sägewerksgrundstück 26 Wohnungen – etwa zur Hälfte öffentlich gefördert – entstehen. Auch für die benachbarten Grundstücke Ascheberger Straße 18, 20, 22, 24, 26 ist nicht zu befürchten, dass eine übermäßig verdichtete Bebauung entstehen könnte. Die Regelungen zu Baugrenzen, Geschossigkeiten, First- und Traufhöhen stellen dies hinreichend sicher.

2.5 Überbaubare Flächen, Bauweise

Baufenster

Der bisherige Bebauungsplan hatte die betroffenen Grundstücke an der Ascheberger Straße insofern gestaffelt, dass straßenseitig ein Baufenster von 16m für zweigeschossige Gebäude, rückwärtig ein Baufenster von 21m bzw. 13m für eingeschossige Gebäude festgesetzt war (s. Grafik unten).



Daraus wird ersichtlich, dass die bisherige Planung – vermutlich auch wegen des vorhandenen Sägewerkgebäudes – dort eine zweigeteilte (vorder- und rückseitige) Bebauung vorsah. Für die etwa 50 m tiefen Grundstücke 18, 20, 22, 24 und 26 wären bei dem knapperen hinteren 13m-Baufenster hingegen kaum separate Gebäude möglich gewesen, sondern nur rückwärtige Anbauten. Lediglich bei sehr unproportionaler Bebauung hätten theoretisch noch separate Häuser gebaut werden können, wenn die straßenseitigen Grundstücke mit großen Baukörpern auf kleiner Fläche abgetrennt und durch rückwärtige kleine Baukörper mit großen Gärten ergänzt worden wären. Zwischen den Gebäuden wäre dann kaum Abstand geblieben, die Einhaltung der GRZ für die straßenseitigen Grundstücke fraglich gewesen.

Daher soll dieses bisherige Konzept durch ein eigenständiges Baufenster in zweiter Reihe geändert werden, um den Eigentümern der tiefen Grundstücke eine rückwärtige Neubebauung zu ermöglichen. Die Ausführungen im Kapitel "Immissionsschutz" zeigen, dass diese Ergänzungen auch im Hinblick auf die Gemengelage mit dem Gelsenwassergrundstück möglich sind. Die Bebauung soll rückwärtig ebenfalls zweigeschossig werden dürfen und die Dimensionen der straßenbegleitenden Bebauung Ascheberger Straße 18-26 erreichen. Die künftig dort zusätzlich zulässige Bebauung muss naturgemäß die Abstandsflächen zu den Bestandsgebäuden wahren – insbesondere im Fall des rückwärtigen Anbaus Ascheberger Straße 26. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstückshälften muss über die Vorderliegergrundstücke erfolgen – im Optimalfall für benachbarte Grundstücke gebündelt. Eine gemeinsame Stichstraße für alle rückwärtigen Grundstückshälften gemeinsam erscheint wegen der unterschiedlichen Eigentümer nicht realistisch, verkehrliche oder sonstige Vorteile ließen sich hierfür ebenso wenig erkennen.

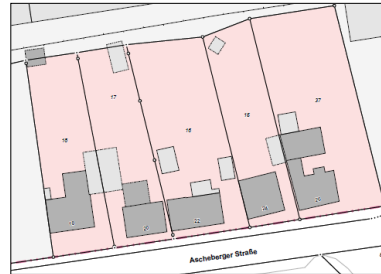
Für das Gewerbegrundstück werden großzügig dimensionierte Baugrenzen gezogen, ein städtebaulicher Gestaltungsbedarf ist für die weitgehend der Sicht entzogenen Gebäude nicht zu erkennen.

Zur Klarstellung, dass Nebengebäude (bspw. Fahrrad-/Scooter-Abstellanlagen) auch außerhalb der eigentlichen Baugrenzen er-

richtet werden dürfen, wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Ausgeschlossen werden allerdings die Bereiche zwischen der vordersten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, damit nicht Carport-/Garagenansammlungen das Straßenbild prägen.

Bauweise

Eine bedeutende Vorgabe ist die bisherige BPlan-Festsetzung, dass auf den Grundstücken "Hausgruppen" zu bauen sind, worunter die Baunutzungsverordnung *Reihenhäuser* versteht. Diese hätten somit untereinander jeweils grenzständig (nur an ihren Endköpfen mit seitlichem



Grenzabstand) aneinander gebaut werden müssen. Der Katasterauszug verdeutlicht, dass diese seinerzeitige Zielsetzung weder der baulichen Wirklichkeit entspricht noch absehbar so umzusetzen ist. Auf eine Bebauungsplan-Vorgabe zur Bauweise (offen, geschlossen, abweichend) wird daher im MU künftig verzichtet. Somit müssen Bauherren dann die nach § 6 der Bauordnung NRW (BauO) erforderlichen seitlichen Grenzabstände einhalten, soweit sie nicht mit ihrem / ihren Nachbarn gemeinsame grenzständige Bebauung vereinbaren. Eine Ausprägung von Reihenhäusern wird – konträr zur früheren BPlan-Festsetzung – ausgeschlossen: Rückwärtig in zweiter Reihe würden sie eine zu massive Verdichtung darstellen und hinsichtlich Anfahrbarkeit / Stellplatzzuordnung auch sehr schwer umzusetzen sein, straßenseitig nähmen sie die Möglichkeit für eine Erschließung der hinteren Grundstückshälften.

Auf dem großflächigen Gewerbegrundstück können naturgemäß auch Hallen entstehen, die über 50m lang sind und somit die Obergrenze für die "offene Bauweise" überschreiten. Für sie wird daher eine "abweichende Bauweise" festgesetzt, so dass die Gebäudelänge zwar 50m überschreiten darf, dennoch aber – im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise – mit Grenzabstand gebaut werden muss.

2.6 Gestaltvorschriften

Firstrichtung

Die Ascheberger Straße, die nicht mehr als Bundesstraße klassifiziert ist, aber dennoch als eine der innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen dient, wird auf einem langen Abschnitt beidseits durch traufständige Gebäude gesäumt. Allerdings bewirken sie nicht ein derart einheitliches Äußeres, dass ein giebelständiger Baukörper zwangsläufig als störend empfunden würde. Somit wird weiterhin auf die Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung verzichtet.

Dachneigung

Der bisherige Bebauungsplan hat eine Dachneigung von 17-21° festgesetzt, die das Gebäude "Ascheberger Straße 18" mit 17° auch exakt einhält. Die Bestandsgebäude "Ascheberger Straße 20, 22, 24 und 26" haben hingegen eine Dachneigung zwischen 42 und 48°. Auch die geplante Neubebauung für das ehemalige Sägewerksgrundstück sieht eine Dachneigung von 40/45° vor.

Daher wird für künftige Bebauungen eine Dachneigung von 40-50° festgesetzt. Das Gebäude Ascheberger Straße 18 unterliegt in seiner vorhandenen Ausprägung dem Bestandsschutz, da es bislang ein gewohntes Bild darstellt. Lediglich bei einer völligen Neubebauung müsste dort die künftig geltende steilere Dachneigung gewählt werden.

Untergeordnete Gebäudeteile, Gauben und Neben-/Zwerggiebel mit bis zu 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge können als Ausnahme auch mit einer anderweitigen Dachneigung zugelassen werden.

Nebengebäude (Garagen o.ä.) brauchen die festgesetzte Dachneigung nicht einzuhalten, unterliegen allerdings dennoch (insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen) den Regelungen der BauO NRW.

Dachform

Aus der Entstehungszeit liegen ausschließlich Gebäude mit Satteldach (bzw. benachbart mit Walmdach) vor, wenige spätere An- / Ausbauten sind mit Flachdach bzw. Schleppgauben erstellt worden. Daher gibt eine entsprechende künftige Festsetzung Sattel- bzw. Walmdächer vor. Untergeordnete Gebäudeteile (Gauben, Nebenfürste, Vorbauten – siehe nächste Grafik) bzw. rückwärtige straßenabgewandte Gebäudeseiten können ausnahmsweise mit anderen Dachformen ausgestaltet werden, soweit sie das Straßenbild nicht negativ prägen.

Dacheindeckung / Dachfarbe

Die Dacheindeckung ist – wie im Bestand vorzufinden – lediglich mit roten, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachpfannen oder -ziegeln zulässig. Für deutlich untergeordnete Gebäudeteile sind auch abweichende Materialien zulässig. Glänzende Dacheindeckungen werden hingegen 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.

Gauben und Nebenfürste

Die Dachlandschaft des Quartiers ist vergleichsweise einheitlich und ruhig, es finden sich nur wenige Dachaufbauten. Dennoch ist allgemein erkennbar, dass Bauherren durch Dachgeschossaufbauten Nachverdichtungen vornehmen möchten, die naturgemäß entsprechende Raumhöhen / Belichtungen erfordern. In Abwägung der stadtgestalterischen Ziele einerseits und dem Ziel der Schaffung zentrumsnahen Wohnraums andererseits soll dies in begrenztem Umfang daher möglich sein.

Daher wird festgesetzt, dass Gauben und Neben-/Zwerggiebel in einer Breite von bis zu 2/3 der zugehörigen Grundfassadenbreite zulässig sind.



generelle gestalterische Regelung zu Doppelhäusern

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

2.7 Verkehrliche Erschließung

Die "Ascheberger Straße" war früher als Bundesstraße klassifiziert und ist somit für die vorgesehene Nutzung ausreichend leistungsfähig dimensioniert. Der FNP stellt sie als örtliche Hauptverkehrsstraße dar. Fragen hinsichtlich punktueller oder abschnittsweiser verkehrsberuhigender Maßnahmen sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes, sondern sind im Nachgang im Rahmen verkehrlicher Anordnungen zu klären.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Wohngrundstücken zu decken. Für das Neubauprojekt auf dem ehemaligen Sägewerksgrundstück werden sie auf zwei Sammelstellplätzen für je 12 bzw. 14 Pkw gebündelt. Für den Fall, dass gegenüber der Baugenehmigungsbehörde eine Sondersituation (bspw. überwiegend betagte, autolose Bewohner) nachgewiesen wird, kann ggfs. einer Reduzierung zugestimmt werden.

Auf dem Gelsenwassergrundstück sind ebenfalls weitere Stellplätze für die Angestellten vorgesehen.

Öffentlicher Nahverkehr

Unmittelbar vor dem ehemaligen Sägewerkgrundstück befindet sich die Bushaltestelle "von-Galen-Straße", an der der Bürgerbus bzw. der TaxiBus hält. Naturgemäß kann sie nur den Bedienungskomfort bzw. die Taktfrequenz erzielen, wie man sie in Mittelzentren des Ländlichen Raumes gewohnt ist. Die beiden vorgesehenen Stellplatzausfahrten werden absehbar keine Störungen des Busverkehrs hervorrufen.

Für die Bushaltestelle gibt es den Wunsch, ggfs. eine Überdachung für die Wartenden oder auch eine gesicherte Abstellmöglichkeit für Fahrräder zu schaffen. Der Entwurf für die Neubebauung des Sägewerkgrundstücks lässt allerdings eine derartige Flächeninanspruchnahme nicht zu, so dass voraussichtlich die vorhandene Situation weiterhin Bestand haben wird.

Der Bahnhofpunkt Lüdinghausen, der mit der Bahnlinie Dortmund – Lünen – Lüdinghausen – Dülmen – Coesfeld – Ahaus – Gronau – Enschede angebunden ist, liegt etwa 2,5km entfernt und ist somit zumindest per Fahrrad gut zu erreichen.

Fuß- und Radverkehr

Änderungen hinsichtlich des Fußgänger- bzw. Radverkehrsnetzes sieht der Bebauungsplan nicht vor. Angrenzend an das Plangebiet verläuft auf der Ascheberger Straße ein Fuß- und Radweg. Hinsichtlich der Ein- und Ausfahrten auf das Sägewerksgrundstück ist darauf geachtet worden, dass die Pkw

- gebündelt an lediglich zwei Stellen
- vorwärts fahrend

zu- und abfahren und somit nur wenig Konfliktpotential mit dem nicht-motorisierten Verkehr entwickelt.

Der vorhandene Fuß-/Radweg wird auf einem Teilabschnitt in einer öffentlichen Grünfläche geführt.

2.8 Grünflächen / Pflanzgebot

Der bislang im Nordwesten des Änderungsbereiches gelegene öffentliche Grünstreifen wird im Grundsatz beibehalten, aber deutlich reduziert. In ihn bleibt der vorhandene Fuß- / Radweg eingebettet. Das Betriebsgrundstück der Gelsenwasser soll nach Norden zur städtischen Grünanlage durch einen 2m breiten Pflanzstreifen gefasst werden. Auch nach Westen, wo die bisherige städtische Grünfläche zur Wohnbebauung an der Oerstraße entfällt, soll ein derartiger 3m breiter Pflanzstreifen zur optischen Abschirmung des Gewerbes dienen. In der Planzeichnung wird dies verankert durch eine überlagernde Darstellung, die hinterlegte Darstellung als "Gewerbegebiet" lässt jedoch einen Einbezug in die GRZ-Berechnung zu.

Sollte in diesem Bereich eine Einfriedung erfolgen – oder ggfs. durch konkretisierende Berechnung im Baugenehmigungsverfahren die Notwendigkeit einer Lärmschutzwand nachgewiesen werden – so sollen diese in intensiv begrünter Ausführung auch im Bereich des Anpflanzungsstreifens möglich sein.

3. Naturräumliche Belange

3.1 Umweltbericht

Der § 13a BauGB stellt klar, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung kein Umweltbericht erforderlich ist. Ohnehin kann festgehalten werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keinerlei erhebliche nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Gegenüber dem bislang gültigen Planungsrecht ergeben sich keine gravierend veränderten bilanzierbaren Eingriffs-Zulässigkeiten aufgrund des neuen Bebauungsplanes. Zudem sieht der Gesetzgeber bei "Bebauungsplänen der Innenentwicklung" kein Ausgleichserfordernis vor.

3.3 Artenschutz

Zur Vorbereitung der Abbrucharbeiten auf dem alten Sägewerksgelände hat der dortige Investor eine Artenschutzuntersuchung erstellen lassen². Aus der Bestandserfassung resultiert, dass fast das gesamte Grundstück anthropogen überformt wurde, natürliche oder naturnahe Strukturen nicht festzustellen gewesen seien, besondere oder schützenswerte Vegetationsstrukturen nicht vorlägen. Im Abgleich zwischen den laut Messtischblatt-Auszug potentiellen Tierarten mit der tatsächlichen örtlichen Situation kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass auf dem Sägewerksgrundstück Sommerquartiere von Zwerg- und Breitflügelfledermaus nicht

² Dipl.Ing. Ulrich Schultewolter, Garten- und Landschaftsarchitektur : „Bauvorhaben Neubau von 3 Wohngebäuden Aschbergerstraße 16-18 Sägewerk Hege- mann“; Telgte, Oktober 2017

auszuschließen seien, Winterquartiere hingegen wenig wahrscheinlich seien. Bei einer erneuten Begehung wurden keine Anhaltspunkte für Fledermäuse festgestellt. Allerdings ist vom Vorkommen von Mehlschwalben im alten Sägewerksgebäude auszugehen. Der Projektträger für das Wohnbauvorhaben hat daher bereits im Frühjahr 2018 - deutlich vor dem geplanten Abriss – als vorgezogene Ersatzmaßnahme entsprechende Nistkästen im Bereich einer nahegelegenen Hofstelle am Baumschulenweg aufhängen lassen ³. Für den Bereich, der nicht das Wohnbauprojekt umfasst, ist seitens der Stadtverwaltung eine ergänzende Untersuchung durchgeführt worden⁴. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Störung oder gar Gefährdung der lokalen Populationen nicht zu erwarten und daher auch nicht absehbar ist, dass Verstöße gegen die Verbote des §44 Abs.1, BNatSchG vorliegen. Bei dem geplanten Bauvorhaben ist daher keine erhebliche Betroffenheit der Artenschutzbelange erkennbar.

3.4 Bodenschutz

Mit der Bebauungsplanänderung ist keine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden verbunden, insofern erübrigt sich die Frage, ob anderweitige Flächen oder eine Reaktivierung alternativ zu realisieren gewesen wäre.

3.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Planvorhaben ermöglicht u.a. die verdichtete Reaktivierung einer Gewerbebrache, wodurch aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden können. Die im Plangebiet geplanten Gebäude sind nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) zu errichten. 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.

4. Sonstige Planungsbelange

4.1 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist zu analysieren, welche Geräusche, Gerüche, Erschütterungen, Blendungen etc.

- auf das Plangebiet einwirken, bzw. auch
- welche von ihm ausgehen.

Hierzu ist ein Lärmschutzgutachten von einem Sachverständigenbüro erstellt worden⁵. Dessen Ergebnisse und Empfehlungen werden im Bebauungsplan übernommen.

³ Dipl.Ing. Ulrich Schultewolter, Garten- und Landschaftsarchitektur : „Bauvorhaben Neubau von 3 Wohngebäuden Aschbergerstraße 16-18 Sägewerk Hege- mann – Artenschutzprüfung, Einschätzung der 'Artenrelevanz, Nachkontrolle der Gebäude und Bunker"; Telgte, April 2018

⁴ Stadt Lüdinghausen, Umweltstelle : „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 33. Änderung des Bebauungsplanes „ Im Rott"; Lüdinghausen, April 2018

⁵ Uppekamp+Partner: "Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Im Rott in Lüdinghausen; Nr. 05 0639 17"; Ahaus, 30. April 2018

Verkehrslärm resultiert hier im wesentlichen aus der Ascheberger Straße. Auf ihm ist eine Belastung von 5.200 Kfz / DTV ermittelt worden. Er beeinträchtigt bereits heute die Bestandsbebauung, die projektierte Neubebauung wird in der ersten Reihe ebenfalls davon betroffen sein. Aufgrund der Überschreitungen der analog herangezogenen MI-Richtwerte der DIN 18005 zur Tages- (bis in eine Tiefe von 15m) und Nachtzeit (bis in eine Tiefe von 25m) sind daher entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird nicht überschritten.

Für die künftig zusätzlich zulässig werdende Bebauung "in zweiter Reihe" wird die straßenseitige Bebauung ohnehin lärmindernd wirken.

Die von den Stellplätzen auf dem Wohnprojekt erzeugten Geräusche betreffen nicht die bauliche Nachbarschaft.

Auf dem Betriebsgelände der Gelsenwasser entsteht naturgemäß **Gewerbelärm**. Dieser resultiert aus

- dem dortigen großflächigen Rohrlager mit den Ladevorgängen,
- Aufnehmen, Absetzen und Befüllen von Containern
- Gabelstapler-Fahrten
- LKW-Fahrten
- Mitarbeiter-Pkw-Parkvorgängen.

Die Tätigkeiten in den langgestreckten Hallen sind nicht lärmrelevant, vielmehr sorgen diese Hallen für eine Schallabschirmung zu den südlich angrenzenden bewohnten Häusern.

Die Immissionsrichtwerte werden tags wie nachts zur umgebenden Bestandsbebauung wie auch zur projektierten Neubebauung eingehalten.

Die geplante Erweiterung des Betriebsgrundstücks nach Westen wie nach Süden ist dahingehend (insbesondere aufgrund der westlich angrenzenden WR-Bebauung) eingeschränkt, dass hier voraussichtlich lediglich Mitarbeiterstellplätze bzw. wenig genutzte Lagerflächen umgesetzt werden können.

Gerüche / Blendungen / Erschütterungen

Gerüche gehen von der Betriebsstätte nicht aus. Bei der Ortsbeachtung mit Gelsenwassermitarbeitern und der Immissionsgutachterin wurde auch festgestellt, dass keine Blendwirkungen durch die Beleuchtung des Rohrlagers entstehen, Erschütterungen sind ebensowenig festzustellen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik

Die technische Infrastruktur zur Versorgung der Grundstücke im Planbereich mit Wasser, Strom, Gas und Kommunikationstechnik ist vorhanden.

Abfallbeseitigung

Die Stadt Lüdinghausen betreibt die Abfallentsorgung nach Maßgabe der Gesetze und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung. Im Änderungsbereich befinden sich keine Grundstücke, die für die Müllabfuhr schwierig anfahrbar wären. Soweit Hin-

terliegergrundstücke bebaut werden, müssten die Nutzer ihre Abfallbehälter bis zur nächstbefahrbaren Straße bringen.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Schmutzwasser wird über einen gemeindlichen Mischwasserkanal zum Pumpwerk Valve abgeleitet und von dort zur Kläranlage gepumpt.

Das Regenwasser nimmt den gleichen Weg. Allerdings wird den Bauherren angeraten zu prüfen, ob auf ihren Grundstücken eine Versickerung möglich ist. Wenn sie nachweisen können, dass sie ihre Niederschlagswässer gemeinwohlverträglich versickern, werden sie vom Anschluss- und Benutzungszwang befreit, somit entfielen auch die Niederschlagswasserbeseitigungsgebühren

4.3 Altlasten

Sägewerksgrundstück

Wegen der vorherigen Nutzung durch ein Sägewerk auf dem Grundstück "Ascheberger Straße 16" ist bereits frühzeitig eine orientierende Gefährdungsabschätzung erstellt worden⁶. Diese wurde durch eine aktuelle Altlastenuntersuchung ergänzt⁷. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandene Grundstückssituation dort (auch vor dem Hintergrund einer späteren Wohnnutzung und Kinderspielflächen) ein vergleichsweise geringes Schadstoffpotential aufweise. Geringfügige Verunreinigungen wurden in dem Bereich der ehemaligen Dampfmaschine, in Materialaufhäufungen sowie in bituminösen Asphalten ausgemacht. Daher wird vorsorgliche Beseitigung der Auffüllungen bis 35cm unter der späteren Geländeoberkante empfohlen.

Eine parallel durchgeführte Bauschadstoffuntersuchung⁸ zeigt auf, dass beim Abbruch der alten Sägewerksbauten Baustoffe separiert, in Containern zwischengelagert und einer geregelten Entsorgung zugeführt werden müssen. Dies ist jedoch für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung noch nicht relevant.

Eine Kennzeichnung als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" ist nicht erforderlich, da die Schwelle zur Erheblichkeit nicht überschritten ist. Es wird jedoch eine Festsetzung getroffen, dass eine Wohnbebauung auf dem Flurstück 360, Flur 10, Gem. Lüdinghausen-Stadt erst zulässig ist, wenn eine entsprechende Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde hinsichtlich einer unbedenklichen Nutzung nachgewiesen ist.

Gewerbegrundstück

Im bzw. angrenzend an den Geltungsbereich der anstehenden 33. Änderung ist im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Coesfeld eine ehemalige Altlastenfläche auf dem Be-

⁶ TABERG Ingenieure: „Lüdinghausen Ascheberger Straße 14/16, Untersuchung des Grundstücks auf Bodenverunreinigungen – Orientierende Gefährdungsabschätzung“; Lünen, 17.9.2013

⁷ Umweltlabor ACB: „Gutachten zur Durchführung von ergänzenden Altlastenuntersuchungen – BV Ascheberger Straße 16, Lüdinghausen“; Münster, 1.12.2017

⁸ Umweltlabor ACB: „Gutachten zu den Ergebnissen der Bauschadstoffherhebung – BV Ascheberger Straße 16, Lüdinghausen“; Münster, 24.11.2017

triebsgelände der Gelsenwasser AG eingetragen. Sie wird unter der Kennung "228-Lu29 – Ehem. Betriebstankstelle Gelsenwasser AG" mit Status 7 "Sanierte Fläche ohne Überwachung" geführt.

Auf dem Betriebsgelände der Gelsenwasser wurde bis 1995 eine Betriebstankstelle betrieben. Anschließend wurde diese unter gutachterlicher Begleitung rückgebaut und eine schädliche Bodenveränderung saniert. Bezüglich der Altlastenfläche sind keine weiteren Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich.

Die Fläche wird trotz erfolgter Sanierung im B-Plan – rein informatisch – weiterhin gekennzeichnet und mit folgendem Hinweis versehen werden: "Soweit sich bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde durch den Bauherren zu benachrichtigen."

4.4 Kampfmittel

Die Übersichtskarte zur Kampfmittleinwirkung im Stadtgebiet Lüdinghausen zeigt keine Information, dass das Plangebiet Ziel einer Bombardierung gewesen wäre. Wegen des ehemaligen Tiefbunkers, der auf dem Sägewerksgrundstück noch vorhanden ist, wird naturgemäß der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg in das Verfahren eingebunden. Immerhin ist nicht auszuschließen, dass noch Munitionsreste o.ä. dort verblieben sind.

Diese Ausgangssituation ist dem Vorhabenträger bekannt, ein entsprechender Hinweis wird sicherheitshalber mit in die Planzeichnende aufgenommen.

4.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches und seinem näheren Umfeld liegen keine Denkmäler, Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt.

4.6 Bergbau

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass der Planbereich in einem Gebiet liegt, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

5. Auswirkungen der Planung

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

Die durch diesen Bebauungsplan zulässig gewordenen Veränderungen werden sich für die Allgemeinheit im wesentlichen durch die Neubebauung auf dem ehemaligen Sägewerksgrundstück zeigen. Die Nachfolgenutzung auf der seit etlichen Jahren brachliegenden Fläche wird voraussichtlich gestalterisch zu einer wesentlichen Verbesserung beitragen. Die durch sie ausgelösten Verkehre halten sich in sehr überschaubaren Grenzen, die für den zentrumsnahen Standort nicht unangemessen sind. Eine Verschattung, erdrückende Wirkung o.ä. ist für die Umgebung nicht zu befürchten.

Die künftig zusätzlich mögliche Bebauung in zweiter Reihe erhöht die Wahrscheinlichkeit, dass es tatsächlich zu einer innenstadtnahen Nachverdichtung kommt. Die Eigentümer haben somit die Option, künftig auf ihren tiefen Grundstücken ein zweites Gebäude zu bauen – ihre Nachbarn haben diese Option aber ebenfalls. Durch die BPlan-Festsetzungen ist aber sichergestellt, dass die Maßstäblichkeit gewahrt bleibt und keine zu intensive Nutzung erfolgt, welche die üblichen Dichteverhältnisse Lüdinghausens übersteigen würde.

Die Nachbarschaft zur Gelsenwasser ist seit Jahrzehnten gelebte Praxis, Konflikte hierzu sind nicht bekannt. Die westliche Erweiterungsmöglichkeit ist durch die Bebauungsplanänderung dahingehend begleitet, dass dort künftige Nutzungen in ihrer Höhenentwicklung und in ihrer Immissionsintensität die westlich benachbarte Wohnbebauung zu beachten haben.

5.2 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen

Eingriffe größeren Umfangs in den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten, der Änderungsbereich ist bereits seit langer Zeit intensiv baulich überformt.

5.3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Zu den zu prüfenden Belangen zählt gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB auch, ob ein Vorhaben anfällig ist für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im vorliegenden Fall kann deutlich festgestellt werden, dass

- weder von der geplanten Wohnbebauung noch von der gewerblichen Flächenerweiterung erkennbare Gesundheitsgefährdung auf die Umgebung ausgeht und
- aus der Umgebung ebenfalls keine besondere Gefährdung (Störfallbetriebe, Hochwassergefahren, Pipeline-Leckagen o.ä.) für das Vorhaben zu erwarten ist.

Unabsehbare technische oder natürliche Katastrophen sind höchst unwahrscheinlich und dem allgemeinen Lebensrisiko zuzurechnen.

6 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche 33. Änderung
BPlan „Im Rott“

ca. 1,26 ha = 100 %

davon:

Urbanes Gebiet (MU)

ca. 0,78 ha = 61,9 %

Gewerbegebiet

ca. 0,38 ha = 30,2 %

öffentliche Grünfläche

ca. 0,09 ha = 7,1 %

Fuß- und Radweg

ca. 0,01 ha = 0,8 %

Aufgestellt:

**Lüdinghausen, im April 2018
STADT LÜDINGHAUSEN**

Der Bürgermeister

Anlage: Artenschutzprüfung
 Lärmschutzgutachten
 Bodengutachten Taberg, Bodengutachten ACB