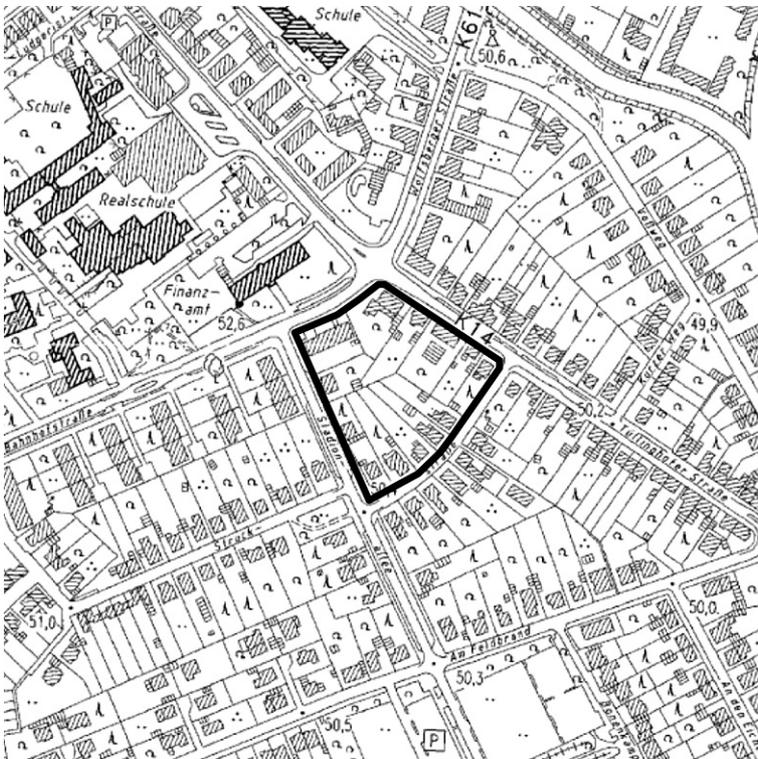


Bebauungsplan „Tüllinghofer Straße/ Bahnhofstraße“

Begründung

Satzungsbeschluss

Stadt Lüdinghausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6	
3.3	Überbaubare Flächen	7	
3.4	Bauweise	7	
3.5	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	7	
3.6	Bauliche Gestaltung	8	
4	Erschließung	9	
4.1	Ruhender Verkehr	9	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	9	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	9	
5.1	Eingriffsregelung	9	
5.2	Biotop- und Artenschutz	10	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	13	
5.4	Forstliche Belange	13	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	13	
6	Ver- und Entsorgung	13	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13	
8	Immissionsschutz	14	
9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	14	
9.1	Denkmalschutz	14	
10	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	14	
11	Flächenbilanz	15	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Tüllinghofer Straße / Bahnhofstraße“ gem. § 13a BauGB gefasst.

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich südlich des Lüdinghauser Stadtkerns und wird begrenzt durch:

- die Bahnhofstraße im Norden,
- die Tüllinghofer Straße (K 14) im Osten,
- die Struckstraße im Süden sowie
- die Stadionallee im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Vor dem Hintergrund der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet verfolgt die Stadt Lüdinghausen grundsätzlich das planerische Ziel der Innenentwicklung, um die in den Außenbereich gerichtete Siedlungsentwicklung zu begrenzen. Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit, die Möglichkeiten einer Nachverdichtung vorhandener bereits bebauter Quartiere zu prüfen. Die im Plangebiet insbesondere zur Tüllinghofer Straße aber auch zur Struckstraße gelegenen Grundstücke weisen teilweise Tiefen von mehr als 50 m auf, wobei sich die Bebauung auf eine straßenbegleitende Bauzeile beschränkt.

Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan besteht, bemisst sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bislang nach den Regelungen des § 34 BauGB. Auf Grundlage dieser Regelung ist jedoch die zulässige Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes eng umgrenzt. Eine städtebauliche gewünschte Nachverdichtung der Grundstücke ist damit derzeit kaum möglich, obwohl die Grundstücksflächen aufgrund ihrer Tiefe die Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb des baulichen Bestandes bieten.

Aus Anlass eines konkreten Bauvorhabens, das eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich vorsieht, sollen nunmehr mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Sinne der Innenentwicklung die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung im Plangebiet geprüft und planungsrechtlich gesichert werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Bebauung orientiert sich weitgehend zu den das Gebiet umgebenden Straßen. Entlang der Tüllinghofer Straße, der Struckstraße und der Stadionallee findet sich

überwiegend eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise). Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch eine dreigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern genutzt. Zur Bahnhofstraße orientiert finden sich in den Erdgeschossen gewerbliche oder freiberufliche (Arztpraxen) Nutzungen. Der Blockinnenbereich wird überwiegend durch Hausgärten genutzt und ist in Teilen mit Nebenanlagen bebaut.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,3 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Lüdinghausen daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, finden in dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland weist die Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes als „Wohnbauflächen“ dar. Die Tüllinghofer Straße (K 14) und die Bahnhofstraße sind als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Städtebauliche Konzeption

Wie bereits beschrieben, ist es Ziel der Planung, die Möglichkeiten einer behutsamen und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung des Quartiers planungsrechtlich zu steuern.

Das städtebauliche Konzept sieht hierzu zunächst die planungsrechtliche Sicherung der straßenbegleitenden Bebauung im Plangebiet vor. Dabei wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Geschossigkeit (zwei- bzw. zwei- bis dreigeschossig) und der Höhen der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

Darüber hinaus soll im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Tüllinghofer Straße und der Struckstraße eine ergänzende Bebauung zur Nachverdichtung des Quartiers ermöglicht werden.

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird dabei für die im Blockinnenbereich gelegenen Baufelder auf eine Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Wohnbauflächen des Plangebietes wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur werden die, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzung der Grundflächenzahl begrenzt.

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Um die Bestandsbebauung entlang der Tüllinghofer Straße, der Struckstraße und der Stadionallee planungsrechtlich zu sichern, wird für das mit WA 1 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet entsprechend der im Bestand vorhandenen Baukörperhöhen eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m und Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.

Für die im WA 2 gelegenen Bebauung wird aufgrund der Lage im Blockinnenbereich eine zweigeschossige Bebauung geringerer Höhe mit einer Firsthöhe von 10,00 m und einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.

In dem mit WA 3 gekennzeichneten Bereich, in dem in Teilen eine dreigeschossige Bebauung besteht, wird entsprechend dem Bestand eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 13,50 und einer Traufhöhe von 10,00 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen ist. Als Traufhöhe gilt dabei der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Der Bebauungsplan sichert durch diese Festsetzungen den baulichen Bestand und gewährleistet das Einfügen einer künftigen Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau- massenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO im Plangebiet insgesamt mit max. 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Zahl der Vollgeschosse (siehe Punkt 3.2.1) die Überschreitung der laut BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet mit Baugrenzen festgesetzt. Zu den umgebenden Straßenräumen halten die überbaubaren Flächen entsprechend des baulichen Bestandes einen Abstand von 3 m (Struckstraße, Stadionallee) bzw. 5 m (Bahnhofstraße) und sichern so eine einheitliche Bauflucht entlang der Straßenverkehrsfläche. Zur Tüllinghofstraße werden die überbaubaren Flächen davon abweichend unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um auch hier die vorhandene Bebauung zu sichern.

In dem mit WA 1 gekennzeichneten Bereich wird durch eine rückwärtige Baugrenze die Ausdehnung der Bebauung in den Blockinnenbereich begrenzt, mit dem Ziel in den mit WA 2 gekennzeichneten Flächen eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit zu eröffnen. Die überbaubaren Flächen innerhalb des WA 2 besitzen eine Tiefe von 15 m und halten zu den straßenbegleitenden Baufeldern einen Abstand von überwiegend 10 m ein, sodass einerseits eine Flexibilität zur Anordnung der Gebäude im Blockinnenbereich gesichert wird und andererseits ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden gewahrt bleiben.

Für die mit WA 3 gekennzeichneten Flächen wird demgegenüber eine überbaubare Fläche festgesetzt, die auch die Blockinnenbereiche umfasst, um hier eine Ergänzung der bestehenden Bebauung zu ermöglichen.

3.4 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird in dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet als zulässige Bauweise eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für die im Blockinnenbereich gelegenen Flächen (WA 2) wird demgegenüber eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt, um eine übermäßige bauliche Verdichtung auf den derzeit ohnehin sehr schmalen Grundstücksflächen auszuschließen. Für das mit WA 3 gekennzeichnete Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem baulichen Bestand und im Sinne einer flexiblen Steuerung der weiteren Entwicklung in diesem Bereich eine offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

In dem mit WA 1 gekennzeichneten Teil des Plangebiets wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf maximal drei und je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen begrenzt, um einerseits die Ausnutzbarkeit der bestehenden Gebäude weiterhin zu gewährleisten und andererseits eine Begrenzung im Hinblick auf die Umnutzung der Gebäude durch Kleinstwohnungen und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick

auf den nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf sicherzustellen.

In dem im Blockinnenbereich gelegenen Bereich (WA 2) wird die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf eine Wohneinheit begrenzt, um einer zu starken baulichen Inanspruchnahme dieses Bereichs durch Gebäude, Stellplätze und Erschließungsflächen vorzubeugen. In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird vor dem Hintergrund der bestehenden Mehrfamilienhäuser auf eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet.

3.6 Bauliche Gestaltung

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW getroffen werden, um das gestalterische Einfügen einer künftigen Neubebauung in den vorhandenen baulichen Bestand sicherzustellen. Da das Plangebiet straßenbegleitend bereits nahezu vollständig bebaut ist, ist es Ziel der Planung, durch rahmensetzende Gestaltungsfestsetzungen sicherzustellen, dass bei einer Neubebauung der Grundstücke keine das bestehende Ortsbild beeinträchtigende Gestaltung zum Tragen kommt.

Dabei beschränken sich die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung auf die wesentlichen städtebaulichen Kriterien die das Ortsbild prägen (Farbe und Material von Außenwänden, Dacheindeckung und Dachform).

Demnach sind als Fassadenmaterial nur rotes bis rotbraunes oder anthrazitfarbenes Sicht-/Verblendmauerwerk sowie weiße oder hellgraue Putzfassen zulässig. Diese werden im Hinblick auf die Eindeutigkeit der Festsetzungen auf Grundlage der RAL-Farbskala definiert (RAL- Farben 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016 und 9018). Anderweitige Fassadenmaterialien und Farben sind für max. $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind aus demselben Material und in derselben Farbe zu errichten

In dem mit WA 2 gekennzeichneten Teil des Plangebietes ist für Gebäudeteile, die sowohl untergeordnet (<50% der Gebäudegrundfläche), als auch rückwärtig (der Straßenseite abgewandt) angeordnet sind, auch das Flachdach zulässig. Von der Regelung zur Dachform sind Dachgauben sowie Nebengebäude (wie Garagen, Carports, Schuppen etc.) ausgenommen.

Dachgauben und Zwerchhäuser dürfen insgesamt $\frac{1}{2}$ der Gesamtlänge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 1,50m vom Ortgang entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgauben an der Dachfläche muss mindestens 1,00 m (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen.

Für geneigte Dächer ab 25° sind Pfanneneindeckung in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit bis Schwarze zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur matte (nicht glänzende) Materialien zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

Auch bzgl. der Dachform und –materialien gilt, dass bei Doppel- und Reihenhäuser die gleiche Dachneigung, -eindeckung und -farbe zu verwenden.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz leistungsfähig erschlossen.

4.1 Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die im Bereich der Bahnhofstraße verkehrenden Buslinien gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Lüdinghausens befindet sich westlich in fußläufiger Entfernung (ca. 750 m).

5 Natur und Landschaft / Freiraum

Das Plangebiet ist heute bereits weitgehend bebaut. Der Blockinnenbereich werden teilweise als Gartenflächen teilweise durch nebenanlagen genutzt. Vor dem Hintergrund des planerischen Ziels der Nachverdichtung wird auf Festsetzungen zur Grüngestaltung im Blockinnenbereich verzichtet.

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen im Plangebiet von weniger als 20.000 qm finden auf dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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 2018 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 Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Bebauung orientiert sich weitgehend zu den das Gebiet umgebenden Straßen, so dass in Mittem des Plangebietes unbebaute Gartenflächen bestehen. Der Blockinnenbereich wird überwiegend als Hausgärten genutzt und ist in Teilen mit Nebenanlagen bebaut.

Das gesamte Plangebiet ist durch seine Lage innerhalb des Stadtgebietes und den damit verbundenen anthropogenen Störwirkungen beispielsweise durch Licht und Straßenverkehr vorbelastet.

Insgesamt ist das Plangebiet durch intensiv gepflegte Gärten geprägt, die vereinzelt Gehölz- und Baumbestände aufweisen.

• Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können im Bereich des Messtischblattes 4210 (Quadrant 2) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotope, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude) 31 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören ein 7 Säugetier- und 24 Vogelarten (s. Tab. 1).

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

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210, Stand: November 2018. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210

Art		Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
Säugetiere		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	G-
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	G
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	G
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	G
Vögel		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G-
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	U
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	G
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	U
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	G-
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	U-
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	U
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	U
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	U
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	S
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	U
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	U
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	G
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	S
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G

• **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Größe, Vorbelastung und Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in erster Linie durch sog. Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Aus diesem Grund können einige der theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen und der vorgegebenen Habitatausstattung einschließlich vorhandener Brut- und Nistplätze, Nahrungsquellen und / oder Überwinterungshabitate im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten be-

trachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der vereinzelt älteren Gebäude und Bäume im Plangebiet kann ein Vorkommen planungsrelevanter **Fledermausarten** nicht vollständig ausgeschlossen werden. Insbesondere an Gebäude gebundene Arten können aufgrund der im Plangebiet gegebenen Bausubstanz der Häuser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auch für an Baumhöhlen und –spalten gebundene Arten scheinen die Habitatstrukturen als Sommerquartier geeignet.

Vogelarten, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt- / Totholzbestände (Kleinspecht), Wälder, Waldränder (Schwarzspecht, Schleiereule, Waldohreule, Steinkauz, Waldschnepfe, Baumpieper), Feldgehölze (Nachtigall), Grünländer, Obstwiesen (Gartenrotschwanz), Offenland (Rebhuhn) und / oder Gewässer (Eisvogel, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Graureiher) angewiesen sind und besiedelte Stadtgebiete meiden (Feldsperling, Kuckuck, Turteltaube, Feldschwirl) sowie Arten die weitläufige, park- oder waldartige Flächen nutzen (Waldkauz) sind innerhalb des Siedlungsbereiches / Plangebietes nicht zu erwarten.

Dagegen kann ein Vorkommen von überfliegenden **Greifvögeln** (Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Wespenbussard) nicht ausgeschlossen werden kann. Allerdings übernimmt das Plangebiet aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastung höchstens eine untergeordnete Rolle als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat. Eine Funktion als Bruthabitat kann ausgeschlossen werden, weil u.a. keine geeigneten Horstbäume vorhanden sind.

Jedoch kann eine Nutzung der vorhandenen Gehölzstrukturen als Bruthabitat europäischer Vogelarten (Gebüschbrüter) nicht kategorisch ausgeschlossen werden, so dass nachfolgende Maßnahme im Rahmen der Umsetzung zu beachten ist.

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

- Sollten Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden stattfinden, sind im Rahmen der Bauantragstellung oder des Ab-rissantrags Aussagen zur Berücksichtigung des Artenschut- Artenschutzes zu treffen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festge- halten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Ver- botstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

- **Natura 2000-Gebiete**

Es befinden sich im auswirkungsrelevanten Umfeld keine Natura 2000-Gebiete.

- **Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

5.3 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Des Weiteren ist der Neubau nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanfor- derungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehen- den Netze bzw. deren Ausbau sichergestellt.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Kenntnisse über Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen im Plangebiet nicht vor.

Nach Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungs- dienst der Westfalen-Lippe war das Plangebiet im 2. Weltkrieg in Teil- en von Bombardierungen betroffen. Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Verdachtsfläche auf Kampfmittel-

beeinflussung ist vor Beginn von Baumaßnahmen daher eine Sondierung durchzuführen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Verkehr auf der Tüllinghofer Straße und der Bahnhofstraße. Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet straßenbegleitend weitestgehend bebaut ist und aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der innerörtlichen Lage ohnehin ausscheiden, wird auf eine gutachterliche Ermittlung der Lärmimmissionen verzichtet. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass bei einer baulichen Änderung der Gebäude und insbesondere der den o.g. Straßen zugewandten Fassaden, die Einhaltung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes der Aufenthaltsräume im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Bauflächen erfolgt über die jeweiligen privaten Grundstücksflächen, so dass zur Umsetzung der Planung Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich sind.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,30 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,30 ha	–	100 %

Bearbeitet für die Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im März 2019

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld