Bebauungsplan „Tüllinghofer Straße - Bahnhofstraße“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 22.01.2019 – 22.02.2019

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Keine

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
a) Kreis Coesfeld vom 22.02.2019 … „Aus den Belangen der hiesigen **Unteren Immissionsschutzbehörde** werden gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken erhoben. Folgender Hinweis wird gegeben: Die Zuständigkeit zur Beurteilung von Immissionen öffentlicher Verkehrsflächen obliegt dem jeweiligen Straßenbaulastträger.	**Zu a):** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Laut **Unterer Naturschutzbehörde** sind folgende gutachterlich vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vorsichtsmaßnahmen umzusetzen: • notwendige Gehölzarbeiten sind aus Gründen des Vogelschutzes im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen • vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden sind diese auf Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren; werden Vorkommen festgestellt, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Die **Brandschutzdienststelle** stimmt der Bauleitplanung zu, wenn folgender Hinweis berücksichtigt wird: Für die hintere Bebauung im Gebiet WA3 sind Gebäude der	Der Belang ist in der im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

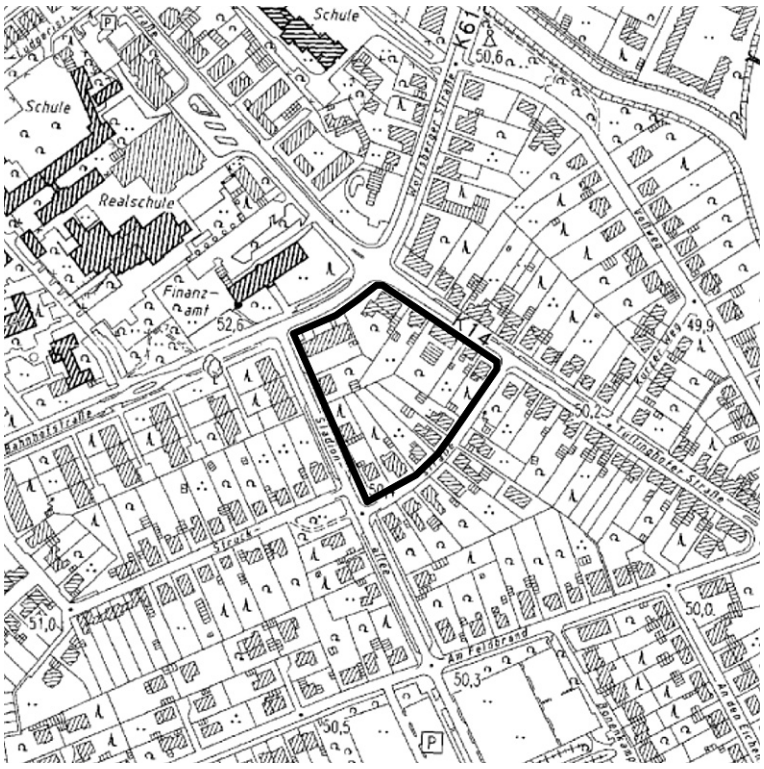
Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Gebäudeklasse 4 möglich. Dies benötigen eine entsprechende Zufahrt und Aufstellflächen (§ 5 Bau0 NRW) für die Feuerwehr. Seitens der Abteilung **Bauen und Wohnen** und seitens des **Gesundheitsamtes** bestehen keine Bedenken.	
b) Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe vom 12.02.2019 Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen: **Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung. Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).** Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen (z.B. Zeitzeugenaussagen).	**Zu b)** Die Anregung wird als nachrichtliche Kennzeichnung im Bebauungsplan eingetragen. **Der Anregung wird gefolgt.**

<u>Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:</u>

- 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Schreiben vom 31.01.2019
- Amprion GmbH, Schreiben vom 11.02.2019
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 08.02.2019
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 15.02.2019
- Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Schreiben vom 20.02.2019
- Kreispolizeibehörde Coesfeld, Schreiben vom 24.01.2019
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 25.01.2019
- Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 13.02.2019
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 21.02.2019

Bebauungsplan „Tüllinghofer Straße/ Bahnhofstraße“ Begründung

Satzungsbeschluss | Stadt Lüdinghausen



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
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 Geltungsbereich

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 / Baumassenzahl

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. ¼ 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 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.

* 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.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Bebauung orientiert sich weitgehend zu den das Gebiet umgebenden Straßen, so dass in Mitten 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).

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

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände 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 Standardanforderungen 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 bestehenden 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst der Westfalen-Lippe war das Plangebiet im 2. Weltkrieg in Teilen 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 Schalschutzes 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

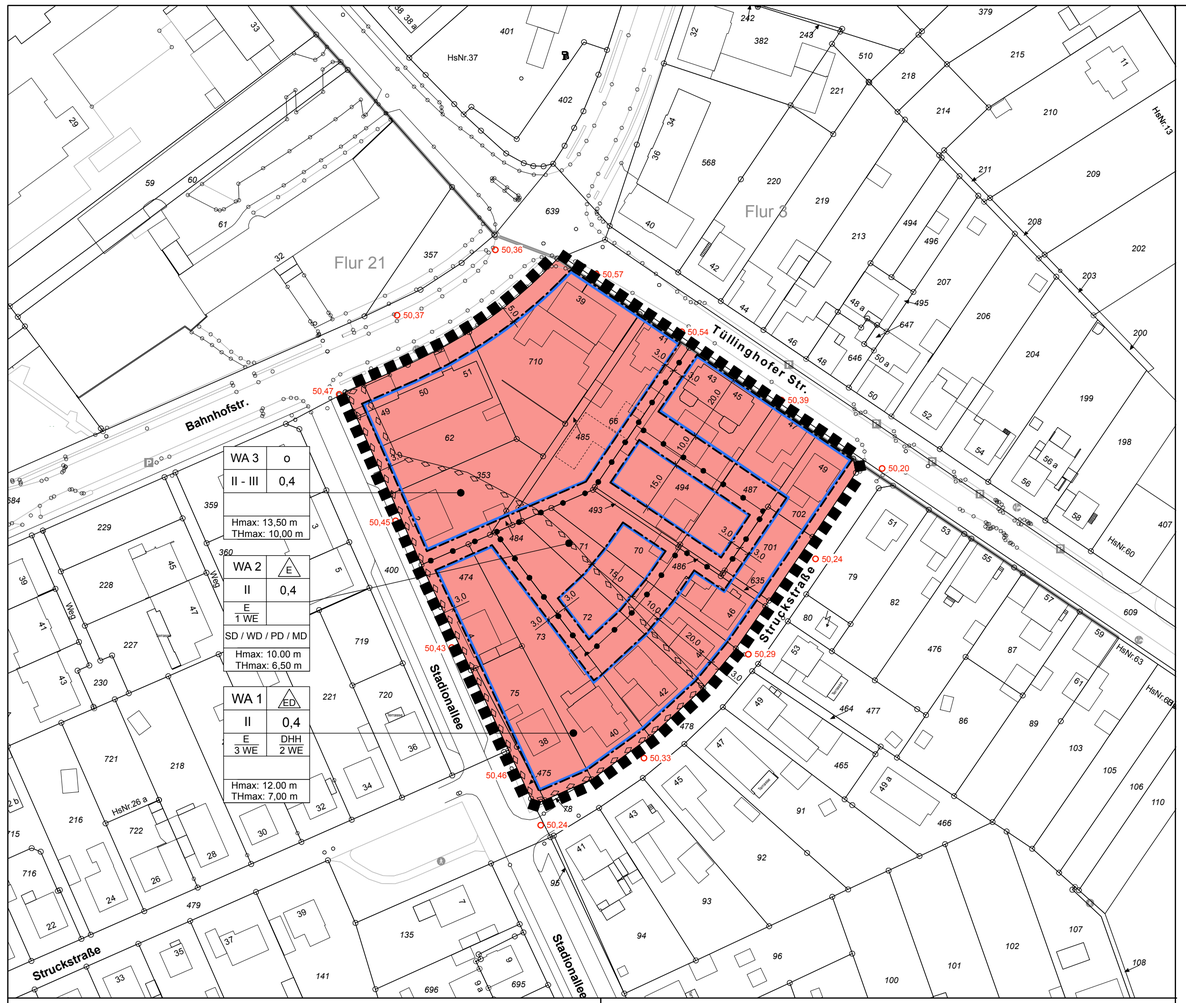
Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Bauflächen erfolgt über die jeweiligen privaten Grundstücksflächen, so dass zur Umsetzung der Planung Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich sind.

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



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

II - III — Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß

FH max: — Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: — Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

E / 1 WE — Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus

DHH / 2 WE — Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

SD — Satteldach

PD — Pultdach

WD — Walmdach und Zeltdach

MD — Mansarddach

Bereiche mit Verdacht auf Kampfmittel

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 21 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

66 — Flurstücksnummer

1 — Gebäude mit Hausnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

50,24 — Vorhandene Kanaldeckelhöhen in m. ü NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Einzelhaus sind innerhalb der mit WA 1 gekennzeichneten Flächen maximal 3 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig

3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind innerhalb der mit WA 2 gekennzeichneten Flächen maximal 1 Wohneinheit zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 89 BauO NRW

1. FASSADEN
Als Fassadenmaterialien sind nur rotes bis rotbraunes oder anthrazitfarbenes Sicht-/Verblendmauerwerk sowie weiße oder hellgraue Putzfassen (RAL- Farben 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001-9003, 9010, 9016 und 9018) zulässig. Anderweitige Fassadenmaterialien und Farben sind für max. ¼ der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.
Die Fassaden von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind aus demselben Material und in derselben Farbe zu errichten.

2. DÄCHER
Die zulässige Dachform ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Im WA 2 sind für Gebäudeteile, die sowohl untergeordnet (<50% der Gebäudegrundfläche), als auch rückwärtig (der Straßenseite abgewandt) angeordnet sind, ist auch das Flachdach zulässig. Von der Regelung zur Dachform sind Dachgauben sowie Nebengebäude (wie Garagen, Carports, Schuppen etc.) ausgenommen.

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

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.

Bei Doppel- und Reihenhäuser ist die gleiche Dachneigung, -eindeckung und -farbe zu verwenden.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL
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.
Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Verdachtsfläche auf Kampfmittelbeeinflussung ist vor Beginn von Baumaßnahmen eine Sondierung durchzuführen.

3. ARTENSCHUTZ
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 Abrissantrags Aussagen zur Berücksichtigung des Artenschutzes zu treffen.

4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: __ . __ . ____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den __ . __ . ____

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am __ . __ . ____ gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lüdinghausen, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am__ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Lüdinghausen, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom__ . __ . ____ bis__ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am__ . __ . ____
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Lüdinghausen, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

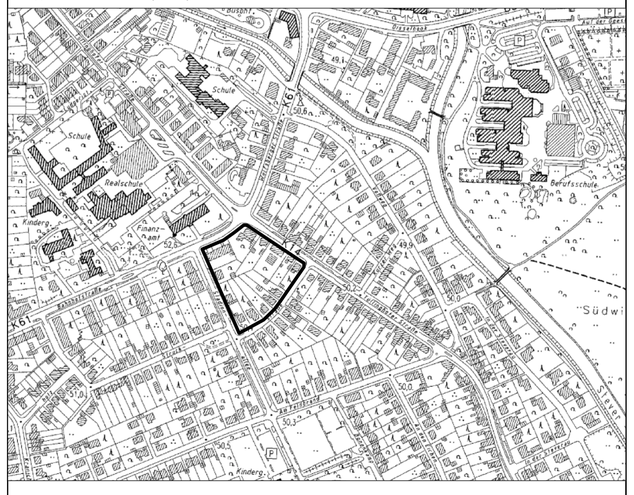
Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Lüdinghausen, den __ . __ . ____

....
Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Lüdinghausen, den __ . __ . ____

.....
Bürgermeister

Übersichtsplan 1 :5.000
© Geobasis NRW (2018): DGK 5



Stadt Lüdinghausen

LÜDINGHAUSEN

Bebauungsplan

"Tüllinghofer Straße / Bahnhofstraße"

Entwurfsbearbeitung:
WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dauper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6088
info@wolterspartner.de

Stand: 18.03.2019
erstellt: Vi / Bo
Größe i.O.: 73 x 60 cm
Maßstab i.O.: 1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

KREIS COESFELD
Der Landrat

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Frau Schmidt
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 01 - Büro des Landrats
Geschäftszeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Raum: Nr. 136, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-9198
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 22.02.2019

Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Tüllinghofer Straße - Bahnhofstraße“

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

Sehr geehrte Frau Schmidt,

zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Aus den Belangen der hiesigen **Unteren Immissionsschutzbehörde** werden gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken erhoben. Folgender Hinweis wird gegeben:
Die Zuständigkeit zur Beurteilung von Immissionen öffentlicher Verkehrsflächen obliegt dem jeweiligen Straßenbaulastträger.

Laut **Unterer Naturschutzbehörde** sind folgende gutachterlich vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Vorsichtsmaßnahmen umzusetzen:

- notwendige Gehölzarbeiten sind aus Gründen des Vogelschutzes im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen
- vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden sind diese auf Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren; werden Vorkommen festgestellt, ist umgehend die Untere Naturschutzbehörde zu informieren

Die **Brandschutzdienststelle** stimmt der Bauleitplanung zu, wenn folgender Hinweis berücksichtigt wird:

Für die hintere Bebauung im Gebiet WA3 sind Gebäude der Gebäudeklasse 4 möglich. Dies benötigen eine entsprechende Zufahrt und Aufstellflächen (§ 5 BauO NRW) für die Feuerwehr.

Seitens der Abteilung **Bauen und Wohnen** und seitens des **Gesundheitsamtes** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhler