

3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch Nord“
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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 15.10.2018 – 16.11.2018
sowie zur erneuten Beteiligung der Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
im Zeitraum vom 8.01.2019 – 31.01.2019**

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Anreger/in A vom 18.10.2018: ... „wir legen hiermit Widerspruch gegen die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch-Nord“ ein. Zur Begründung: Bereits vor 10 Jahren haben mehrere Grundstückseigentümer des Fuchswegs eine Änderung des Bebauungsplanes gewünscht und beantragt. Der Grund für den Änderungswunsch waren die enormen Grundstücksgrößen mit über 2000m² als Einzelgrundstück und somit mehr als das Dreifache eines Normgrundstücks. Für diesen Änderungswunsch wurde damals nicht einmal ein offizielles Verfahren eröffnet, da sich nicht angrenzende Nachbarn angeblich benachteiligt fühlten. Wie es nunmehr aktuell bei gleicher Sachlage zu einer so unproblematischen Änderung – sogar der Dachform – kommen kann, ist uns völlig unverständlich. Bereits zum damaligen Zeitpunkt hatten wir auf eine mögliche Verdichtung hingewiesen und Zeichnungen einreicht, die die Erreichbarkeit des gesamten Grundstückes insbesondere für Rettungsfahrzeuge belegt hatten, hierzu wurde allerdings ebenfalls niemals Stellung genommen. Über die Tatsache, dass unser Antrag keine Aussicht auf Erfolg habe, weil man aufgrund der Eingaben einiger Nachbarn Probleme sehe und die Sache deshalb nicht im Rat zur Abstimmung vorgelegt würde, wurden wir nur fernmündlich unterrichtet. Speziell auf unserem	zu Anreger/in A: Die Anregung bezieht sich überwiegend auf das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch“. Hingegen der Aussage ist im Sinne einer rückwärtigen Wohnbebauung von vier Grundstücken ein Bebauungsplan aufgestellt und offengelegt worden. Aufgrund mehrfacher Bedenken aus der Nachbarschaft hinsichtlich Störungen der bisherigen Garten- und Ruhezeiten wurde das Planverfahren nicht weiterverfolgt. In Rücksprache mit dem Antragsteller ruht das Verfahren bis Einigkeit in der Nachbarschaft erzielt werden kann. Das 6. Änderungsverfahren „Große Busch“ steht weder räumlich noch inhaltlich im direkten Bezug zur 3. Änderung „Große Busch Nord“. Der/die Anreger/in spricht sich allgemein gegen die 3. Änderung „Große Busch Nord“ aus, befürwortet jedoch gleichzeitig das Ziel der Nachverdichtung. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Grundstück steht seit 50 Jahren ein ungenutztes Gebäude, welches ohne weitere Umbauten dem Wohnzweck zugeführt werden kann und aufgrund der jetzigen angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt auch soll. Unser seinerzeit geäußelter Wunsch zumindest dieses Gebäude in den Bebauungsplan mit Auflagen mit aufzunehmen (keine weiteren Um- oder Anbauten), blieb ebenfalls ohne Begründung unbeantwortet. Selbst unser Angebot zur Flüchtlingskrise mit diesem Gebäude kostenlos Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wurde nicht Beachtung geschenkt, nicht einmal beantwortet. Wir sind Ihnen aus der Vergangenheit bekannt und Sie wissen, dass wir zu keiner Zeit unkooperativ waren oder uns über andere Vorhaben in der Nachbarschaft jemals negativ geäußert haben. Jetzt ist allerdings eine absolute Grenze für uns erreicht, die wir auch in jedem Fall mit allen uns zur Verfügung stehenden rechtlichen als auch politischen Mitteln verteidigen werden. Auch für die Zukunft gilt, wir sind immer zu Gesprächen auf Augenhöhe bereit und erwarten nunmehr auch die Beachtung unserer Belange. Es kann nicht sein, dass die Interessen Weniger (und das nicht einmal begründet) dazu führen, dass in einem gewachsenen Baugebiet mehrere tausend Quadratmeter als Brachland inmitten der Bebauung ungenutzt liegen bleiben, wenn ausreichend Platz vorhanden ist, den Raum ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen. Ferner werden wir es zukünftig nicht nochmals hinnehmen, dass angrenzende Nachbarn uns damit erpressen, dass kein Widerspruch gegen unsere Pläne erhoben wird, wenn wir rund 500 qm unseres Grundstückes zum Gartenlandpreis abgeben. Auch insoweit werden wir zukünftig alle rechtlichen Konsequenzen ziehen. Die aktuelle Situation im Grundstücksmarkt und die mögliche, ökologische Nutzung im Sinne der Nachverdichtung, erklärt und begründet unser Anliegen ausreichend und vernünftig. Sollte eine Änderung aller „großen“ Grundstücke als	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Bebauungsplanänderung in Betracht kommen, sind wir gerne zu weiteren Gesprächen bereit.“ ... Anreger/in B vom 23.10.2018: ... „es betrifft das derzeit festgesetzte Baufenster, welches jetzt komplett geöffnet wurde. Hierbei wurde die Baulinie nun auf 3 m um das gesamte Grundstück versetzt. Hierbei erhebe ich Einwände. Der Abstand unseres Hauses zur Grundstücksgrenze Himsel-Albers beträgt 4,5 m. Ich bitte in dem weiteren Planungsziel diesen Abstand von 4,5 m zu verwirklichen. Dieses erbitte ich schon wegen dem Gleichheitsprinzip zu berücksichtigen. Wir stellen einen Fehler im Verfahren fest, wodurch ein Planungsschaden entsteht.“ ...	zu Anreger/in B: Planungsziel des Änderungsverfahrens ist die Aufweitung des Baufensters im Sinne einer effizienten Nutzbarmachung der Grundstücksflächen. Oberstes Ziel ist eine nachhaltige, flächensparende Siedlungsentwicklung. Die Baugrenzen wurden daher im Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche über die gesamte Planfläche ausgewiesen. Baugrenzen erfüllen im Allgemeinen keine nachbarschützende Wirkung. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Aufgrund der offenen Bauweise sind Abstandflächen zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Mit Einhaltung der Abstandfläche gemäß BauO NRW ist bereits regelmäßig das Gebot der Rücksichtnahme erfüllt. Von einem gegensätzlichen Fall kann hierbei schon deshalb nicht ausgegangen werden, da sich das in Rede stehende Vorhaben nördlich des Grundstückes von Anreger/in B befindet und keine negativen Auswirkungen z. B. zur Verschattung und Belichtung zu erwarten sind. Mit Änderung des Bebauungsplanes kommen dem/der Anreger/in die gleichen Planungsziele zu Gute, sodass auch hier ein Heranrücken auf die Grundstücksgrenze bis 3,0 m möglich ist. Das Gleichheitsprinzip bleibt unberührt. Ein Verfahrensfehler oder Planungsschaden entsteht nicht. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Anreger/in C vom 29.10.2018: ... „zu 1.2 und 1.4 Hier verweisen wir auf die 2. Bebauungsplanänderung im Jahr 2006. Neben der Beschließung von Gewerbe- in Mischgebiet wurde eine Einschränkung durch ein Baufenster seitens der Stadt erwirkt. Die Begründung hierfür sei gewesen: „Sicherzustellen, die Kleinteiligkeit der zukünftigen Bebauung anzupassen.“ Hierfür mussten wir unser Einverständnis –siehe Anlage- geben. Wir bitten diese zu revidieren.	zu Anreger/in C: Die gewünschte Kleinteiligkeit im Übergang zum westlichen Wohngebiet wird im 3. Änderungsverfahren durch die Begrenzung der Wohneinheiten reglementiert. Stellungnahmen bzw. Einverständnisse in vorangegangenen Planverfahren können in diesem Rahmen nicht widerrufen werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Warum die Änderung der Geschoßflächenzahl? (siehe 2:3) Fraglich ist auch, ob ein hohes Gebäude, wie mit einem Staffelgeschoß, sich in den Charakter des Baugebietes Marderweg einfügt? Wir bitten die Menge der Änderungspunkte mit großer Sorgfalt zu prüfen und die „nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen“ zu berücksichtigen.“ ...	Die 3. Änderung sieht keine Geschoßflächenzahl vor, da das Maß der Nutzung bereits durch die Anzahl der Vollgeschosse sowie maximale Trauf- und Firsthöhen reglementiert ist. Die Grundflächenzahl 0,6 entspricht dem allgemeinen Versiegelungsgrad für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und wurde zum Ursprungsplan nicht geändert. Die bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,00 m wird durch eine Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe ergänzt. Die höchstzulässige Traufhöhe wird mit 66,00 m (entspricht 7,00 m, bezogen auf das bestehende Geländeniveau) und die maximale Firsthöhe mit 68,50 m (entspricht 10,00 m, bezogen auf das bestehende Geländeniveau) festgesetzt. Die zuvor zulässige maximale Gebäudekörperhöhe von 10,00 m bleibt damit unverändert und die Maßstäblichkeit gewahrt. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss muss die Brüstung des oberen Vollgeschosses die maximale Traufhöhe einhalten, um eine übermäßig hohe Optik zu vermeiden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
a) Kreispolizeibehörde Coesfeld, vom 25.10.2018 : ... „Mit E-Mail vom 10.10.2018 baten Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden um Stellungnahme zur o. a. Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Große Busch-Nord“-3. Änderung. Ich habe ich die eingereichten Unterlagen studiert. Hierzu möchte ich aus verkehrspolizeilicher Sicht Stellung beziehen.	Zu a): Die Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) insbesondere die Freihaltung von Sichtfeldern i. S. d. § 30 Abs. 2 StrWG NRW bleiben von der 3. Änderung unberührt und sind im Zuge der Umsetzung zu beachten bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Aufgrund der Neuregelung der Landesbauordnung (BauO NRW) werden ab dem 1.01.2019 Einfriedungen bis 2 m Höhe jedoch genehmigungsfrei. Die

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Bei der Betrachtung des Bebauungsplanänderungsentwurfes, Kapitel 2.5 und des Bebauungsplanes Nr. 6a ist mir aufgefallen, dass „Zur Gestaltung des Übergangs von den Privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum Einfriedungen als Mauer oder Zaun in einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig sind, sofern sie durch Bepflanzung in gleicher Höhe dauerhaft vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt sind.“ Aus der Höhe der Einfriedungen bis 2,00 m können sich aufgrund unzureichender Sichtbeziehungen im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen erhebliche Verkehrsunfallgefahren entwickeln. Deswegen ist hinsichtlich der freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen und Kreuzungen besondere Sorgfalt an den Tag zu legen. Gerade im Hinblick auf die Sicherheit von schwächeren Verkehrsteilnehmern im Straßenverkehr, wie Kindern, älteren Personen und Radfahrern, ist es wichtig, dass Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern an sich kreuzenden oder einmündenden Straßen von Anfang an vorhanden sind und auch zukünftig freigehalten werden. Der Hinweis, dass „in der Vergangenheit diesbezügliche Auflagen nicht befolgt“ wurden „und sich die Nutzungen vermehrt zum Wohnen hin entwickelt haben“, kann den zu befürchtenden Nachteil für die Verkehrssicherheit der Allgemeinheit nicht aufwiegen. Eine bis zu 2,00 m hohe Mauer soll in Verbindung mit Bepflanzung in gleicher Höhe zulässig sein. Gemäß § 30 Abs. 2 StrWG NRW dürfen Anpflanzungen sowie Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) gehen im Kapitel 6.3.9.3 auf freizuhaltende Sichtfelder ein. Darüber hinaus wird im Kapitel 7.3.3 (Hecken und Sträucher), letzter Absatz, noch einmal explizit auf ausreichende Sichtverhältnisse eingegangen. Hier wird von einer Höhe von weniger als 0,80 m ausgegangen. Bei der RAST 06 handelt es sich um eine R1-Richtlinie. R 1-Richtlinien	Prüfung zur Einhaltung von Sichtfeldern entfällt. Aufgrund dessen wird die Gestaltungsfestsetzung <i>1 Einfriedung</i> angepasst. Die Höhe für Einfriedungen im Vorgarten (zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) wird auf 0,8 m begrenzt. In Sinne der Eckgrundstücke wird eine Ausnahmeregelung getroffen, die Einfriedungen bis 2 m Höhe zulässt, wenn diese zur Abschirmung von Wohngärten oder gewerblichen Grundstücksflächen dienen und dadurch Sichtfelder nicht eingeschränkt werden. Die Einfriedungen sind entsprechend zu begrünen. Der Anregung wurde gefolgt.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
regeln, wie technische Sachverhalte geplant werden müssen bzw. sollen. Deswegen sollten die diesbezüglichen Erlaubnisse im vorgelegten Bebauungsplanänderungsentwurf und im Bebauungsplan entsprechend den Regeln der RAST06 überprüft und entsprechend geändert werden. § 86 Abs. 1 S. 5 BauO NRW steht dem nicht entgegen. Somit bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht Bedenken gegen die 3. Änderung zum Bebauungsplanentwurf.“ ... b) Kreispolizeibehörde Coesfeld, vom 22.01.2019 : ... Es bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch-Nord“. ...	Zu b) Mit Änderung der Gestaltungsfestsetzung 1 Einfriedungen und Begrenzung der Einfriedungen auf 0,8 m Höhe bzw. Ausnahmeregelung bis auf 2 m Höhe bringt die Kreispolizeibehörde Coesfeld keine Bedenken in der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vor. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:

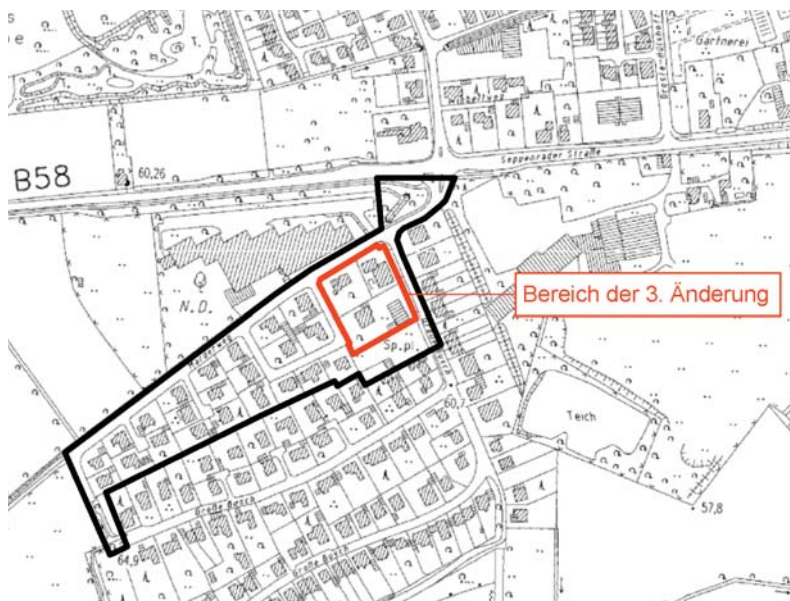
- Kreis Coesfeld, Schreiben vom 16.11.2018
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 15.11.2018

3. Änderung Bebauungsplan „Große Busch - Nord“

Begründung
Satzungsbeschluss

Verfahren gem. § 13 BauGB

Stadt Lüdinghausen



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Planverfahren	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.5	Derzeitige Situation	4
2	Änderungspunkte	5
2.1	Änderung / Erweiterung der überbaubaren Flächen	5
2.2	Änderung / Ergänzung der Gebäudehöhen	5
2.3	Änderung / Aufhebung der Geschossflächenzahl	5
2.4	Änderung der zulässigen Dachneigung	5
2.5	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 „Einfriedungen“	6
2.6	Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 „Außenwände“	6
2.7	Ergänzung der aktuellen Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten Sortimente	6
3	Erschließung	7
4	Belange der Umwelt	7
4.1	Eingriffsregelung	7
4.2	Biotop- und Artenschutz	7
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10
5	Sonstige Belange	10
5.1	Ver- und Entsorgung	10
5.2	Immissionsschutz	10
5.3	Denkmalschutz	11
6	Verfahrenshinweis	11

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungs- bereich

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am 19.12.2017 beschlossen, den westlich des Dortmund-Ems-Kanal gelegenen Bebauungsplan „Große Busch – Nord“ zu ändern. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich zwischen den Straßen „Große Busch“, „Fuchsweg“ und „Marderweg“. Der Geltungsbereich umfasst konkret die Parzellen 358, 359, 437 und 438 der Flur 42 der Gemarkung Seppenrade.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Große Busch – Nord“ regelt seit 1975 die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich des Maderwegs. In seiner letzten Änderung, welche im Jahr 2006 vom Rat der Stadt Lüdinghausen beschlossen worden ist, erfolgte die planungsrechtliche Umwandlung von einem Gewerbe- (gem. § 8 BauNVO) in ein Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO).

Nach Abriss des Vorgängerbaus soll nun das unbebaute, etwa 1.600 qm große Grundstück „Große Busch 1“ (Eckbereich Maderweg) durch ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einem weiteren Einfamilienhaus bebaut werden. Aufgrund des derzeit mit Baugrenzen festgesetzten Baufensters ist allerdings die Bebauung des Grundstückes nicht im Sinne des Bauherren möglich. Demzufolge soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a „Große Busch - Nord“ nunmehr das Baufenster entsprechend der Planung erweitert und angepasst werden. Ebenfalls soll im Zuge der 3. Änderung aufgrund der bereits bestehenden heterogenen Bebauungsstruktur (u.a. unterschiedliche Klinkerfarben der Wohnbebauung, nördlich angrenzende Gewerbehalle) sowie aufgrund der verschiedenen Dachformen in der unmittelbaren Umgebung (u.a. Satteldach, Pultdach und Flachdach) die Möglichkeit einer zweigeschossigen Flachdachbebauung sowie das Material Putz für die Gestaltung der Außenwände ermöglicht werden. Von der Höhe soll sich die neue Bebauung an dem Bestand orientieren, wodurch eine Einfügung in das Umfeld gewährleistet werden soll.

1.3 Planverfahren

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Das Änderungsverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung gem. § 13 (3) BauGB entbehrlich.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Große Busch - Nord“ trifft für die Bauflächen, die an den Änderungsbereich angrenzen, die Festsetzung als „Mischgebiet“. Für den Änderungsbereich selbst trifft der Bebauungsplan ebenfalls die Festsetzung als „Mischgebiet“.

Die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich stellen ein mit Baugrenzen festgesetztes zusammenhängendes Baufenster dar. Im Osten und Süden verlaufen die Baugrenzen etwa mit einem Abstand von 3,00 m bis 3,50 m zur Grundstücksgrenze. Im Norden beträgt der Abstand zu den Grundstücksgrenzen etwa 7,00 m und im Westen etwa 9,00 m. Zudem ist das Baufenster an seiner westlichen Flanke im Jahr 2006 reduziert und in zwei Abschnitte untergliedert worden. Damit sollte zum Zeitpunkt der getroffenen Änderung sichergestellt werden, dass durch die damals noch unbekannte künftige Bebauung kein Gebäuderiegel entstehen könnte, der für die westlich angrenzenden Einfamilienhäuser störend wirken würde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 definiert. Darüber hinaus sind für den Änderungsbereich gegenwärtig eine maximale Zweigeschossigkeit und eine maximale Baukörperhöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt bislang 25°-30°.

1.5 Derzeitige Situation

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes zeigt eine gemischte Nutzungsstruktur, welche sich aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen zusammensetzt. Neben der Wohnnutzung befindet sich u.a. ein Reitsportgeschäft im Nordosten. Im Nordwesten liegt nach Abbruch der Vorgängerbebauung nunmehr ein unbebautes Grundstück, welches derzeit eine Wiesenfläche darstellt und an den jeweiligen Grundstücksgrenzen einzelne Gehölzstrukturen aufweist. Südlich davon befindet sich ein Einfamilienhaus.

In der unmittelbaren Umgebung grenzt im Norden auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Marderweges ein größerer gewerblicher Betrieb, mit einer Flachdachbebauung an. Im Osten des Änderungsbereiches schließt eine Wohnbebauung bestehend aus überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an. Direkt südlich an das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich ein Kinderspielplatz. Das weiter südlich gelegene sowie auch das westlich an den Änderungsbereich angrenzende Umfeld stellt überwiegend eine Einfamilienhaussiedlung dar, in der teilweise gewerbliche Nutzungen integriert sind.

2 Änderungspunkte

Auf Grund der in Pkt. 1.2 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch - Nord“ erforderlich.

2.1 Änderung / Erweiterung der überbaubaren Flächen

Die überbaubare Fläche wird entsprechend des zuvor beschriebenen Planungsziels erweitert. Demzufolge werden die Baugrenzen des zusammenhängenden Baufensters, ähnlich wie bereits im unmittelbaren Umfeld üblich, mit einem geringeren Abstand von nunmehr 3,0 m zu den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Hierdurch soll die Flexibilität der Grundstücksnutzung verbessert werden.

2.2 Änderung / Ergänzung der Gebäudehöhen

Die bislang festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,00 m wird durch eine Festsetzung der maximal zulässigen First- und Traufhöhe ergänzt. Die höchstzulässige Traufhöhe wird mit 66,00 m (entspricht 7,00 m, bezogen auf das bestehende Geländeniveau) und die maximale Firsthöhe mit 68,50 m (entspricht 10,00 m, bezogen auf das bestehende Geländeniveau), bezogen auf Meter über NHN (Normal Höhe Null) festgesetzt. Hierdurch werden rechtlich gesicherte Bezugshöhen für die Baukörperhöhen angegeben und sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude von ihrer Maßstäblichkeit in ihre Umgebung einfügen. Die zuvor zulässige maximale Gebäudekörperhöhe von 10,00 m bleibt damit unverändert. Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden mit Flachdach die Traufhöhe zugleich die maximal zulässige Gebäudehöhe ist. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss muss die Brüstung des oberen Vollgeschosses die maximale Traufhöhe einhalten, um eine übermäßig hohe Optik zu vermeiden.

2.3 Änderung / Aufhebung der Geschossflächenzahl

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

2.4 Änderung der zulässigen Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird von bislang zulässigen 25° bis 30°

auf 0° bis 30° erweitert. Damit wird eine größere Vielfalt bei der Ausprägung der Dachform ermöglicht, welche den veränderten Nutzerbedürfnissen entgegenkommt. Auch ist die Erweiterung der zulässig-zulässigen Dachneigung durch die bereits ohnehin schon heterogene Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung städtebaulich zu vertreten.

2.5 Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 „Einfriedungen“

Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird festgesetzt, dass Einfriedungen als in einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig sind. Ausnahmsweise sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig, wenn diese der Abschirmung von Wohngärten oder notwendigen Abgrenzungen von Gewerbeflächen dienen und Sichtfelder im Straßenverkehr nicht beeinträchtigt werden.

Da die bislang geltende Festsetzung, welche Einfriedungen hin zum Straßenraum ausschließt, in der Vergangenheit zum Teil nicht befolgt worden ist, und sich die Nutzungen vermehrt hin zum Wohnen entwickelt haben, erfolgt mit der 3. Änderung eine Änderung der bislang rechtskräftigen Festsetzung, durch die eine Einfriedung und damit die private Abschirmung zum öffentlichen Straßenraum ermöglicht wird. Um einen abweisenden Charakter zum Straßenraum zu vermeiden, sind Mauern oder Zäune ab einer Höhe von 0,80 m in zumindest gleicher Höhe (beispielsweise durch Efeu oder eine Hecke) straßenseitig zu begrünen.

2.6 Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2 „Außenwände“

Um eine größere Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der Außenwände zu ermöglichen wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass neben den bislang für die Außenwände zulässigen Materialien (gebrannte Steine) nunmehr auch Putz zulässig ist. Durch das ohnehin schon recht heterogene unmittelbare Umfeld des Änderungsbereiches kann von der zuvor engen Materialeingrenzung abgesehen und dementsprechend eine größere Individualität ermöglicht werden.

2.7 Ergänzung der aktuellen Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO im derzeitigen Bebauungsplan eingeschränkte allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird entsprechend der „Lüdinghausener Sortimentsliste“ geändert. Somit werden die zentrenrelevan-

ten sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste (siehe Planzeichnung) im Plangebiet ausgeschlossen. Hierdurch soll der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdinghausen* entsprochen werden und ein Funktionsverlust der Innenstadt beziehungsweise sonstiger zentraler Versorgungsbereiche vermieden werden.

* Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen. Köln, 2011

3 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist weiterhin über das bestehende Straßennetz (Maderweg / Große Busch) gewährleistet. Die Erschließung ist durch die Änderung des Bebauungsplanes somit nicht betroffen.

4 Belange der Umwelt

4.1 Eingriffsregelung

In vorliegendem Fall der vereinfachten Änderung ist zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs eine Gegenüberstellung des planerischen Ist-Zustandes mit dem Planungszustand nach der 3. Änderung erforderlich. Nach derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan ist die Fläche als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Da im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung die Grundflächenzahl unverändert bleibt ist davon auszugehen, dass planungsrechtlich kein Eingriff entsteht.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung* ist mittels artenschutzrechtlicher Prüfung festzustellen, 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 – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

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

• Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich stellt sich als Mischgebiet mit Wohn- und gewerblicher Nutzung dar. Auf den Gartengrundstücken befinden sich überwiegend Rasenflächen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken. Überwiegend sind dies intensiv genutzte Gärten mit Gehölzen geringer bis mittlerer ökologischer Qualität. Die Heckenstrukturen unterliegen einer intensiven Pflege.

• **Artvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 4210 (Quadrant 1) 25 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören zwei Säugetier-, 22 Vogelarten und eine Amphibienart (s. Tab. 1) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude).

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4210, Stand: Juli 2018. Status: x = (Brut)nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. ATL = Atlantische biogeographische Region.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	x	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	x	G
Vögel			
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	x	G
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	x	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	x	U
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	x	U
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	x	G-
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	x	G
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	x	U
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	x	U-
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	x	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	x	U
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	x	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	x	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	x	U
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	x	U
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	x	G
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	x	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	x	S
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	x	U
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	x	S
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	x	G
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	x	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	x	G
Amphibien			
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	x	U

• **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Größe, Vorbelastung und Ausstattung des Änderungsberei-

ches 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 betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Änderungsbereiches ausgeschlossen werden können.

Aufgrund der geringen ökologischen Qualität sowie des geringen Bruthöhendurchmessers der vorhandenen Gehölze ist nicht davon auszugehen, dass diese als Sommerquartiere für **Fledermäuse** (Zwergfledermaus, Abendsegler) dienen.

Vogelarten, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt- / Totholzbestände (Klein- und Schwarzspecht), u.a. auf Wälder, Waldränder (Schleiereule, Waldohreule, Steinkauz, Waldkauz, Baumpieper, Kuckuck, Turteltaube), Grünländer, Äcker (Rebhuhn), Obstwiesen (Feldsperling, Gartenrotschwanz), Heidegebiete und / oder (die Nähe von) Gewässer(-n) (Feldschwirl, Eisvogel, Waldwasserläufer, Schwalben, Nachtigall) angewiesen sind, sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

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

Trotzdem könnten die vorhandenen Gehölzstrukturen für **europäische Vogelarten (Gebüschbrüter)** als Bruthabitat genutzt werden.

Ein Vorkommen von **Amphibien (hier Laubfrosch)** kann aufgrund der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden.

- **Maßnahme**

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.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Stadtmitte und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen befinden sich in etwa 2 km Entfernung.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

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

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

6 Verfahrenshinweis

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Es wird daraufhin hingewiesen, dass bei der Abwägung ausschließlich die Änderungspunkte der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch - Nord“ zu berücksichtigen sind.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im Januar 2019

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

Stand: Rechtskraft (2. Änderung)

Stand: 3. Änderung

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister Schriftführer(in)

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat nach ersüßlicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am diesen Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung beschlossen.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister Schriftführer(in)

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Flurstücksgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters:), mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, und die Redundanzfreiheit der Planung.
Coesfeld, den

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

Die Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wurde am durchgeführt.
Lüdinghausen, den

Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

o Offene Bauweise

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

437 Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
geplante Gebäude
58.59 Kanaldeckelhöhen

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

0 - 30 ° Dachneigung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- EINFRIEDIGUNGEN**
Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgarten) sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Ausnahmeweise sind Einfriedungen bis 2,0 m zulässig, wenn diese der Abschirmung von Wohngärten oder notwendigen Abgrenzungen von Gewerbeflächen dienen und Schuttfelder im Straßenverkehr nicht beeinträchtigen. Mauern oder Zäune sind ab einer Höhe von 0,8 m durch Bepflanzung mindestens in gleicher Höhe straßenseitig zu begrünen.
- AUSSENWÄNDE**
Als Materialien für die Außenwände sind nur gebrannte Steine oder Putz zulässig.
- DREMPEL**
Drempel sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

TEXT

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 Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Vergrünungsanlagen jeglicher Art, Bordelle o.ä. ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen.

1.2 Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass zentrenrelevante sowie zentren- und natversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der „Lüdinghauser Sortimentsliste“ ausgeschlossen sind.

zentrumrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelwerk, Tabakwaren, Getränke - Reifenwaren - Drogengeschäfte (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetik, Parfumerie) - Schreibwaren - Papier- und Schreibwaren - Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken	- Wine, Spirituosen, Biergeschäfte - Tierhaltung - Flur- und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Reiseartikelbedarf - Elektronikbedarf - Langen / Leuchten - Büromaschinen (inkl. Großgeräte wie Kopier-, Kopierer / Plotter, ohne Computer / Drucker) - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel - Maniküre, Beauty - Baumstoffe, Bauwerkstoffe, Metallwerkstoffe, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Baueinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Klempn., Putzwerk, Gläser, Rollläden, Markisen - Typische Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf - Auto-, Motorradteile u. a. Fahrrad, Türen - Brennstoffe, Mineralölprodukte - Lebensmittel, Süßwaren - Springergeräte wie z. B. Fitnessgeräte, Campingartikel (z. B. Tentsachen, Campingtische) - Haar-, Glanz- / Perücken / Keramik - Kunstgewerbe, Geschenkartikel - Antiquitäten - Bilder, Bilderahmen, Spiegel - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotografie, Videokamera, Fotoalbum - Optische und feine mechanische Erzeugnisse - Musikalienhandel - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildgeräte - Computer, Geräte der Telekommunikation (inkl. Faxgeräte) - Elektronikgeräte (teufel und braun wagner)

Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. natversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebscharakteres eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Cateringbetriebs ist hier jedoch Abwägungsspielraum für Aussonderungen / Erweiterungen in sachdienlich integrierten Lagen gegeben

Wette Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte, braune Ware: z. B. Radio, TV, Video

*** siehe dazu: Überprüfung der Differenzierungsfähigkeit der Warengruppe Reisepartikel in der Region Münsterland, IFA Nord Westfalen 2010

Quelle: GMA-Empfehlungen 2010

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes in m über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufstehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

HINWEISE

- HINWEIS DES BERGAMTES RECKLINGHAUSEN**
Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau). Bei Baugenehmigungsverfahren auf dem Grundstück Große Busch 1 (Parz. 358 und 359, Flur 42, Gemarkung Seppenda) ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL - Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- KAMPFMITTEL**
Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind sämtliche Maßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen.
- ARTENSCHUTZ**
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzstründungen 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.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Lüdinghausen im Fachbereich 3: Planen und Bauen, Borg 2, 59348 Lüdinghausen 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)

Planzeicheneinrichtung 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. 1165), in der zuletzt geänderten Fassung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), 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

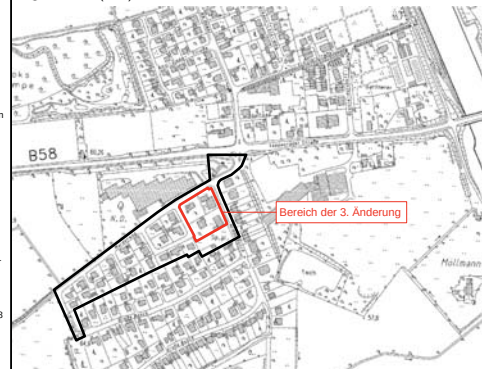
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2942), 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

Übersichtsplan 1 : 5 000
© Land NRW (2018): DGK 5



Stadt Lüdinghausen



Bebauungsplan

"Große Busch - Nord"

– 3. Änderung

Stand: 02.01.2019

erstellt: Vi / Bo

Größe i.O.: 60 x 75 cm

Maßstab i.O.: 1 : 500

0 5 10 15 20 30 m



Anreger A

Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
35/2018

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Datum
18. Okt. 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir legen hiermit

Widerspruch

gegen die geplante, 3. Änderung des Bebauungsplanes „große Busch-Nord“ ein.

Zur Begründung:

Bereits vor 10 Jahren haben mehrere Grundstückseigentümer des Fuchswegs eine Änderung des Bebauungsplanes gewünscht und beantragt. Der Grund für den Änderungswunsch waren die enormen Grundstückgrößen mit über 2000m² als Einzelgrundstück und somit mehr als das Dreifache eines Normgrundstücks.

Für diesen Änderungswunsch wurde damals nicht einmal ein offizielles Verfahren eröffnet, da sich nicht angrenzende Nachbarn angeblich benachteiligt fühlten.

Wie es nunmehr aktuell bei gleicher Sachlage zu einer so unproblematischen Änderung - sogar der Dachform - kommen kann, ist uns völlig unverständlich.

Bereits zum damaligen Zeitpunkt hatten wir auf eine mögliche Verdichtung hingewiesen und Zeichnungen eingereicht, die die Erreichbarkeit des gesamten Grundstückes insbesondere für Rettungsfahrzeuge belegt hatten, hierzu wurde allerdings ebenfalls niemals Stellung genommen.

Über die Tatsache, dass unser Antrag keine Aussicht auf Erfolg habe, weil man aufgrund der Eingaben einiger Nachbarn Probleme sehe und die Sache deshalb nicht im Rat zur Abstimmung vorlegen würde, wurden wir nur fernmündlich unterrichtet.

Speziell auf unserem Grundstück steht seit 50 Jahren ein ungenutztes Gebäude, welches ohne weitere Umbauten dem Wohnzweck zugeführt werden kann und aufgrund der jetzigen angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt auch soll.

Unser seinerzeit geäußelter Wunsch zumindest dieses Gebäude in den Bebauungsplan mit Auflagen aufzunehmen (keine weiteren Um- oder Anbauten), blieb ebenfalls ohne Begründung unbeantwortet.

Selbst unser Angebot zur Flüchtlingskrise mit diesem Gebäude kostenlosen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wurde nicht Beachtung geschenkt, nicht einmal beantwortet.

Wir sind Ihnen aus der Vergangenheit bekannt und Sie wissen, dass wir zu keiner Zeit unkooperativ waren oder uns über andere Vorhaben in der Nachbarschaft jemals negativ

geäußert haben. Jetzt ist allerdings eine absolute Grenze für uns erreicht, die wir auch in jedem Fall mit allen uns zur Verfügung stehenden rechtlichen als auch politischen Mitteln verteidigen werden.

Auch für die Zukunft gilt, wir sind immer zu Gesprächen auf Augenhöhe bereit und erwarten nunmehr auch eine Beachtung unserer Belange.

Es kann nicht sein, dass die Interessen Weniger (und das nicht einmal begründet) dazu führen, dass in einem gewachsenen Baugebiet mehrere tausend Quadratmeter als Brachland inmitten der Bebauung ungenutzt liegen bleiben, wenn ausreichend Platz vorhanden ist, den Raum ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen.

Ferner werden wir es zukünftig nicht nochmals hinnehmen, dass angrenzende Nachbarn uns damit erpressen, dass kein Widerspruch gegen unsere Pläne erhoben wird, wenn wir rund 500 qm unseres Grundstücks zum Gartenlandpreis abgeben. Auch insoweit werden wir zukünftig alle rechtlichen Konsequenzen ziehen.

Die aktuelle Situation im Grundstückmarkt und die mögliche, ökologische Nutzung im Sinne der Nachverdichtung, erklärt und begründet unser Anliegen ausreichend und vernünftig.

Sollte eine Änderung aller „großen“ Grundstücke als Bebauungsplanänderung in Betracht kommen, sind wir gerne zu weiteren Gesprächen bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Anreger A

Anreger B
(Eigentümer Marderweg 3)

Stadt Lüdinghausen
Der Stadtdirektor

59348 Lüdinghausen

Lüdinghausen, 18-10-23

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 6a „Große Busch – Nord“

Sehr geehrte Damen und Herren,

es betrifft das derzeit festgesetzte Baufenster, welches jetzt komplett geöffnet wurde.

Hier wurde die Baulinie nun auf 3 m um das gesamte Grundstück versetzt.

Hiergegen erhebe ich Einwände.

Der Abstand unseres Hauses zur Grundstücksgrenze Himself-Albers beträgt 4,5 m.

Ich bitte in dem weiteren Planungsziel diesen Abstand von 4,5 m zu verwirklichen.

Dieses erbitte ich schon wegen des Gleichheitsprinzips zu berücksichtigen.

Wir stellen einen Fehler im Verfahren fest, wodurch ein Planungsschaden entsteht.

Für Ihre Bemühungen herzlichen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Anreger B

Anreger C

Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

59348 Lüdinghausen

29.10.218

3.Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch Nord“

Betrifft: Große Busch 3

Gemarkung Seppenrade, Flur 42, Flurstück 281

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu 1.2 und 1.4 Hier verweisen wir auf die 2. Bebauungsplanänderung im Jahr 2006. Neben der Beschließung von Gewerbe- in Mischgebiet wurde eine Einschränkung durch ein Baufenster seitens der Stadt erwirkt. Die Begründung hierfür sei gewesen: „Sicherzustellen, die Kleinteiligkeit der zukünftigen Bebauung anzupassen.“ Hierfür mussten wir unser Einverständnis –siehe Anlage- geben. Wir bitten diese zu revidieren.

Warum die Änderung der Geschoßflächenzahl? (siehe 2:3)

Fraglich ist auch, ob ein hohes Gebäude, wie mit einem Staffelgeschoß, sich in den Charakter des Baugebietes Marderweg einfügt?

Wir bitten die Menge der Änderungspunkte mit großer Sorgfalt zu prüfen und die „nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen“ zu berücksichtigen.

Für Ihre Bemühungen herzlichen Dank

Anreger C

Anlage: Kopie der Sitzungsvorlage vom 14.02.2006 - Seite 1 und 2-



Stadt Lüdinghausen

Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Stadtrat am 02.03.2006		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/347/2006	
Nr. 10 der TO			
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	14.02.2006
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	21.02.2006	8	Vorberatung
Stadtrat	02.03.2006		Entscheidung

Beratungsgegenstand:

2. Änderung des Bebauungsplanes "Große Busch-Nord"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch Nord“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Für den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 27.9.2005 in der Zeit vom 10.10.2005 bis einschließlich 24.10.2005 das Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.9.2005 beteiligt.

Soweit Anregungen vorgetragen wurden, sind diese der Sitzungsvorlage des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 21.02.2006, TOP 8, Vorlagen-Nr. FB 3/337/2006 beigelegt.

a) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 08.11.2005

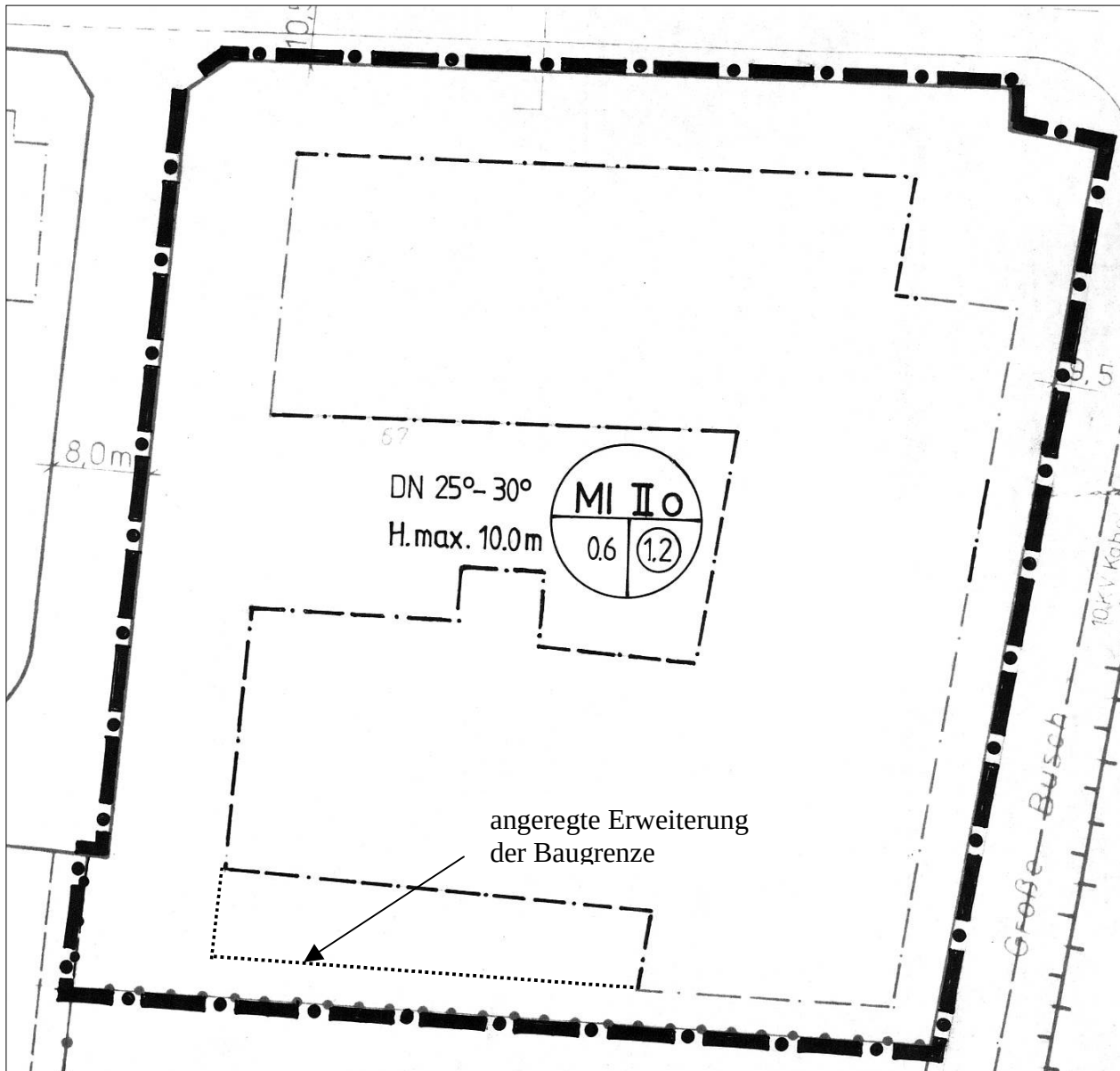
Anregungen	Abwägungsvorschlag
Es werden keine Bedenken erhoben, sofern die den Fachdienst „Altlasten“ betreffenden Punkte in der Begründung des Antrages übernommen werden.	Nach telefonischer Rücksprache mit dem Fachdienst „Altlasten“ handelt es sich bei der Formulierung „in der Begründung des Antrages“ um einen Irrtum.

	Der Anregung ist bereits gefolgt, die Beteiligung des Fachdienstes „Altlasten“ ist als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.
--	---

b) Eheleute Krüskemper, Schreiben vom 6.12.2005

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Eheleute Krüskemper regen an, dass die im aktuellen Bebauungsplan-Vorentwurf reduzierte Baugrenze wieder nach Süden erweitert werden solle, um einen späteren Anbau an das bestehende Gebäude verwirklichen zu können (vgl. Skizze).	Die im Vorentwurf vorgesehene Reduzierung der Baugrenze als hufeisenartiges Baufenster und die Einschränkung nach Süden hin sind mit der Absicht erfolgt, dass keine unmaßstäbliche Bebauung in maximaler Ausdehnung „offener Bauweise“ (bis zu 50m erfolgen soll, die in der umgebenden Bebauung als deutlicher Fremdkörper wahrgenommen würde. Die von den Eheleuten Krüskemper vorgeschlagene Bebauung scheint jedoch verträglich, so dass das Baufenster wieder aufgeweitet werden kann. Um sicherzustellen, dass die im Umfeld vorhandene Kleinteiligkeit beibehalten wird, soll eine Festsetzung erfolgen, dass je Einzelgebäude, Doppelhaushälfte max. 3 Wohneinheiten, und je Reihenhausscheibe max. 2 WE zulässig sind. Der Anregung wird gefolgt.

Übersichtsplan (unmaßstäblich)



**Der Landrat
als Kreispolizeibehörde
Coesfeld**



Kreispolizeibehörde Coesfeld, Postfach 1653, 48636 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Borg 2
59335 Lüdinghausen

22. Januar 2019

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

V – 61.07.02

bei Antwort bitte angeben

- per Email -

Michael Duesmann

Telefon 02594-793-343

Telefax 02594-793-221

Michael.Duesmann

@polizei.nrw.de

Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch-Nord“

Hier: Erneute Beteiligung des betroffenen Personenkreises gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Ihr Aktenzeichen:.

Sehr geehrter Frau Schmidt,

Mit Schreiben vom 08.01.2019 baten Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden um Stellungnahme.

Ich habe ich die eingereichten Unterlagen studiert.

Es bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch-Nord“.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
i. A. Duesmann, PHK

Dienstgebäude:

Hüttenweg 16

48249 Dülmen

Telefon 02594-793-0

Telefax 02594-793-221

poststelle.coesfeld

@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/coesfeld

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien: R62

Haltestelle: Münstertor

Zahlungen an

Landeskasse Düsseldorf

Kto-Nr.: 618 20

BLZ: 300 500 00 Helaba

IBAN:

DE2430050000000061820

BIC: WELADED

**Der Landrat
als Kreispolizeibehörde
Coesfeld**



Kreispolizeibehörde Coesfeld, Postfach 1653, 48636 Coesfeld

25. Oktober 2018

Seite 1 von 2

Stadt Lüdinghausen
Borg 2
59335 Lüdinghausen

Aktenzeichen:

V – 61.07.02

bei Antwort bitte angeben

- per Email -

Michael Duesmann

Telefon 02594-793-343

Telefax 02594-793-221

Michael.Duesmann

@polizei.nrw.de

Stellungnahme zur Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf
„Große Busch-Nord“-3. Änderung

Ihr Aktenzeichen: BP Große Busch-Nord, 3. Änd.

Sehr geehrter Frau Bendler,

Mit E-Mail vom 10.10.2018 baten Sie im Rahmen der Beteiligung der Behörden um Stellungnahme zur o. a. Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Große Busch-Nord“-3. Änderung.

Dienstgebäude:

Hüttenweg 16

48249 Dülmen

Telefon 02594-793-0

Telefax 02594-793-221

poststelle.coesfeld

@polizei.nrw.de

www.polizei.nrw.de/coesfeld

Ich habe ich die eingereichten Unterlagen studiert.
Hierzu möchte ich aus verkehrspolizeilicher Sicht Stellung beziehen.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien: R62

Haltestelle: Münstertor

Bei der Betrachtung des **Bebauungsplanänderungsentwurfes, Kapitel 2.5 und des Bebauungsplanes Nr. 6a** ist mir aufgefallen, dass „Zur Gestaltung des Übergangs von den Privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum Einfriedungen als Mauer oder Zaun in einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig sind, sofern sie durch Bepflanzung in gleicher Höhe dauerhaft vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt sind.“

Aus der Höhe der Einfriedungen bis 2,00 m können sich aufgrund unzureichender Sichtbeziehungen im Bereich von Einmündungen oder Kreuzungen erhebliche Verkehrsunfallgefahren entwickeln.

Deswegen ist hinsichtlich der freizuhaltenden Sichtfelder an Einmündungen und Kreuzungen besondere Sorgfalt an den Tag zu legen.

Gerade im Hinblick auf die Sicherheit von schwächeren Verkehrsteilnehmern im Straßenverkehr, wie Kindern, älteren Personen und Radfahrern, ist es wichtig, dass Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern an sich kreuzenden oder einmündenden Straßen von Anfang an vorhanden sind und auch zukünftig freigehalten werden.

Zahlungen an

Landeskasse Düsseldorf

Kto-Nr.: 618 20

BLZ: 300 500 00 Helaba

IBAN:

DE24300500000000061820

BIC: WELADED3333

Der Hinweis, dass „in der Vergangenheit diesbezügliche Auflagen nicht befolgt“ wurden „und sich die Nutzungen vermehrt zum Wohnen hin entwickelt haben“, kann den zu befürchtenden Nachteil für die Verkehrssicherheit der Allgemeinheit nicht aufwiegen.

Eine bis zu 2,00 m hohe Mauer soll in Verbindung mit Bepflanzung in gleicher Höhe zulässig sein.

Gemäß § 30 Abs. 2 StrWG NRW dürfen Anpflanzungen sowie Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) gehen im Kapitel 6.3.9.3 auf freizuhaltende Sichtfelder ein. Darüber hinaus wird im Kapitel 7.3.3 (Hecken und Sträucher), letzter Absatz, noch einmal explizit auf ausreichende Sichtverhältnisse eingegangen. Hier wird von einer Höhe von weniger als 0,80 m ausgegangen.

Bei der RAST 06 handelt es sich um eine R1-Richtlinie. R 1-Richtlinien regeln, wie technische Sachverhalte geplant werden müssen bzw. sollen.

Deswegen sollten die diesbezüglichen Erlaubnisse im vorgelegten Bebauungsplanänderungsentwurf und im Bebauungsplan entsprechend den Regeln der RAST06 überprüft und entsprechend geändert werden.

§ 86 Abs. 1 S. 5 BauO NRW steht dem nicht entgegen.

Somit bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht Bedenken gegen die 3. Änderung zum Bebauungsplanentwurf.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
i. A. Duesmann, PHK