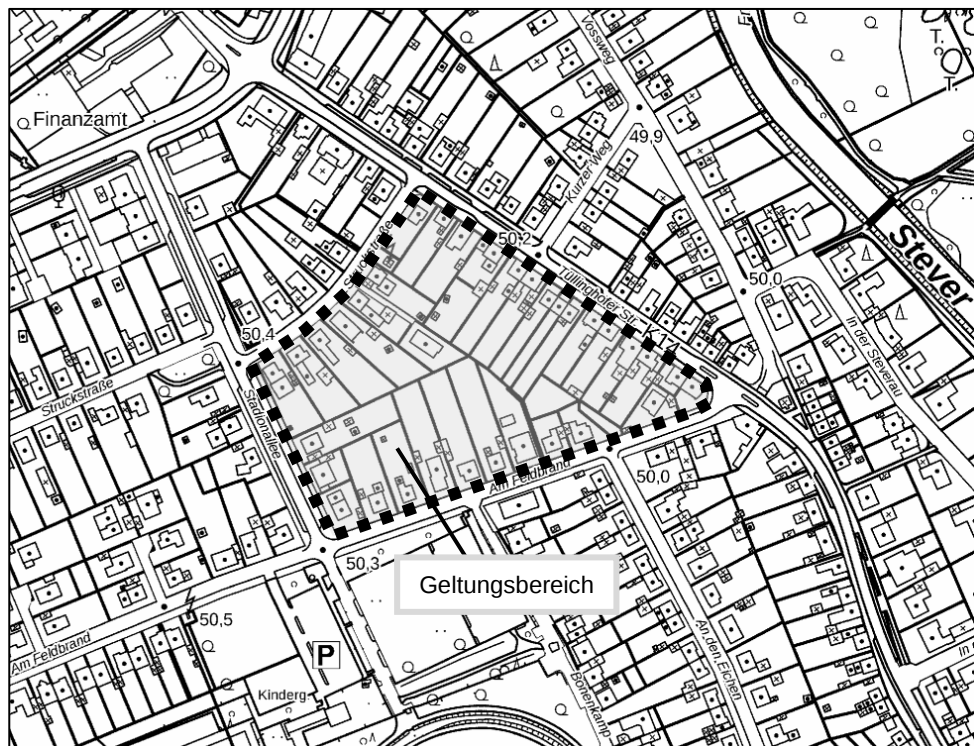


Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Tüllinghofer Straße / Am Feldbrand“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB



Stadt Lüdinghausen

Bürger- und Behördenbeteiligung
gemäß § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Stand: 07.06.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Planungsvorgaben.....	2
1.1	Planungsziel und Planverfahren	2
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	3
1.3	Bestandssituation	3
1.3.1	Vorhandene Nutzungen	3
1.3.2	Bedeutung für die Ökologie	3
1.3.3	Vorbeugender Hochwasserschutz	4
1.4	Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht.....	4
1.4.1	Regionalplan	4
1.4.2	Flächennutzungsplan	4
1.4.3	Bebauungspläne	4
2.	Bebauungsplan-Festsetzungen	5
2.1	Konzept zur Entwicklung des Plangebietes.....	5
2.2	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet	6
2.3	Maß der baulichen Nutzung, Baukörperhöhen	6
2.3.1	Grundflächenzahl	6
2.3.2	Geschossigkeit.....	6
2.3.3	Baukörperhöhe, First- und Traufhöhen.....	7
2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	7
2.5	Überbaubare Flächen und Bauweise	8
2.5.1	Überbaubare Flächen, Ausrichtung der Baustrukturen	8
2.5.2	Bauweise.....	8
2.6	Gestaltvorschriften	8
2.7	Verkehrliche Erschließung	10
2.7.1	Äußere und innere Erschließung	10
2.7.2	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	10
2.7.3	Öffentlicher Nahverkehr	10
2.7.4	Fuß- und Radverkehr	10
2.9	Grünflächen	11
3.	Naturräumliche Belange.....	11
3.1	Umweltbericht.....	11
3.2	Eingriff und Ausgleich	11
3.3	Artenschutz.....	11

4.	Sonstige Planungsbelange	11
4.1	Immissionsschutz	11
4.1.1	Verkehrslärm	11
4.1.2	Gewerbelärm	12
4.2	Ver- und Entsorgung	12
4.2.1	Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik	12
4.2.2	Abfallbeseitigung	12
4.2.3	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	12
4.3	Altlasten	13
4.4	Kampfmittel	13
4.5	Denkmalschutz	13
4.6	Bergbau	14
5.	Auswirkungen der Planung	14
5.1	Auswirkungen auf Betroffene im Geltungsbereich und auf angrenzende Bereiche	14
5.2	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	14
5.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	14
6.	Bodenordnung	15
7.	Flächenbilanz	15

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel und Planverfahren

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrund in Lüdinghausen und der allgemeinen politische Zielsetzung einer möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung verfolgt die Stadt Lüdinghausen grundsätzlich das planerische Ziel der Innenentwicklung. Die Erschließung vorhandener Potenziale zur Nachverdichtung im baulichen Bestand ist dabei ein wesentlicher Baustein. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke weisen vielfach mehr als 50 m, teilweise sogar mehr als 70 m Grundstückstiefe auf, wobei sich die Bebauung mit einer Ausnahme auf eine straßenbegleitende Zeile beschränkt.

Die Bebauungsplanaufstellung wurde auf Anregung mehrerer Eigentümer/innen von Grundstücken westlich der Tüllinghofer Straße sowie nördlich der Straße Am Feldbrand initiiert, die die Übertiefe Ihrer Grundstücke gerne für eine zusätzliche Wohnbebauung erschließen möchten.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Tüllinghofer Straße / Bahnhofsstraße“ ist seit dem 17.04.2019 rechtskräftig und verfolgt ebenfalls die Erschließung der Nachverdichtungspotenziale im Blockinnenbereich der bestehenden Bebauung. Das im Folgenden dargelegte städtebauliche Konzept folgt im Wesentlichen den gleichen Grundzügen und Kernaspekten, wie der benachbarte Bebauungsplan.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde überprüft, ob der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Die Verwaltung kam zu folgendem Ergebnis:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von etwa 3,6 ha und der dementsprechend zulässigen, neu geschaffenen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a BauGB vorgegebene Größenbeschränkung.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 gelten im Rahmen des gewählten Verfahrens die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Daher kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten 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 ist ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von circa 3,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Straße „Tüllinghofer Straße“
- Im Süden durch die Straße „Am Feldbrand“
- Im Westen durch die Straße „Stadionallee“
- Im Nordwesten durch die Straße „Struckstraße“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst derzeit 39 Grundstücke sowie Teile der Straße „Struckstraße“ (Flurstück 478, Flur 21), Teile der Straße „Stadionallee“ (Flurstücke 134 und 479, Flur 21) und Teile der Straße „Am Feldbrand“ (Flurstück 659, Flur 21). Das Flurstück 108, Flur 21 befindet sich im Besitz der Stadt Lüdinghausen.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist heute ein klassisches Wohngebiet. Entlang der o. g. Straßenzüge stehen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise mit ein bis sechs Wohneinheiten. Die rückwärtigen Flächen werden heute fast ausschließlich als private Gärten genutzt. Im rückwärtigen Bereich eines Wohngebäude an der Struckstraße und eines Wohngebäudes an der Tüllinghofer Straße wurde bereits je ein weiteres Wohnhaus errichtet.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Teile des Plangebietes sind bereits heute überbaut und versiegelt. Im Sinne einer Nachverdichtung sollen durch die Bebauungsplanaufstellung auch die rückwärtig liegenden Privatgärten zum Teil bebaubar gemacht werden. Die Privatgärten sind zum überwiegenden Teil durch Zierrasen und vereinzelte Zierhecken und Bäume geprägt, sodass von einer niedrigen bis mittleren ökologischen Wertigkeit auszugehen ist.

1.3.3 Vorbeugender Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere die Sicherung von Retentionsräumen, werden durch die Planung nicht berührt.

1.4 Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar (siehe Abb. 1).

Der Bebauungsplan ist somit als im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

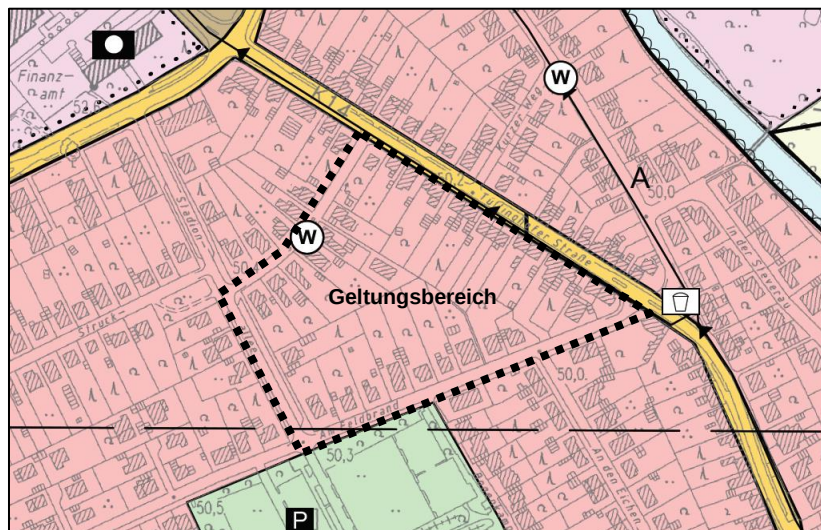


Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen (Auszug)

1.4.3 Bebauungspläne

Derzeit ist das Plangebiet nicht durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Entlang der Struckstraße wäre der rückwärtige Bereich heute bereits nach § 34 BauGB bebaubar. Dies gilt jedoch nicht für die rückwärtigen Bereiche entlang der Tüllinghofer Straße, der Stadionallee und der Straße Am Feldbrand.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tüllinghofer Straße / Bahnhofsstraße“, westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feld-

brand – Nord“ und südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An den Eichen“.

2. Bebauungsplan-Festsetzungen

2.1 Konzept zur Entwicklung des Plangebietes

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist der Aufstellungsbeschluss, welcher vom Stadtrat der Stadt Lüdinghausen in der Sitzung vom 18.12.2018 auf Grundlage des folgenden städtebaulichen Konzeptes (siehe Abb. 2) gefasst wurde.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplanentwurf

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes verfolgt die Ausschöpfung von städtebaulich verträglichen Nachverdichtungspotenzialen in den rückwärtigen Gartenbereichen entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßenzüge.

Hierzu sieht das Konzept zunächst vor, die straßenbegleitende Bebauung in Art und Maß der baulichen Nutzung zu sichern. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Geschossigkeit – zwei- bis dreigeschossig entlang der Tüllinghofer Straße, zweigeschossig entlang der Straßen Stadionallee, Am Feldbrand und Struckstraße – sowie entsprechend der Bestandshöhen der heutigen Bebauung festgesetzt.

Darüber hinaus soll im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der o. g. Straßenzüge die planungsrechtliche Grundlage für eine ergänzende Bebauung zur Nachverdichtung des Quartiers geschaffen werden. Dabei wird von einer gesammelten Erschließung abgesehen, um eine flexible Realisierung der Nachverdichtung über private Stichwege je nach Eigentümerinteresse zu ermöglichen.

2.2 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet soll künftig vorrangig für Wohnzwecke genutzt werden. Das Baugebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Um die vorhandene Gebietsstruktur und -charakteristik aufzugreifen und zu erhalten und das Umfeld zudem vor übermäßiger Verkehrsbelastung zu schützen, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Baukörperhöhen

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. Die Neubebauung im Blockinnenbereich wird durch ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser geprägt. Im rückwärtigen Bereich entlang der Tüllinghofer Straße sind zudem Reihenhäuser zulässig, um auf den baulichen Bestand reagieren zu können.

Durch die o. g. Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung verträglich in den baulichen Bestand einfügt und sich diesem städtebaulich unterordnet.

2.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO ausschließt.

2.3.2 Geschossigkeit

Die Geschossigkeit ergibt sich aus dem oben genannten Konzept. Die Geschossigkeit der Bestandsbebauung wird aufgenommen – zwei- bis dreigeschossig entlang der Tüllinghofer Straße, maximal zweigeschossig entlang der Straßen Stadionallee, Am Feldbrand und Struckstraße. Um sicherzustellen, dass die Neubebauung ausreichend Wohnfläche generieren kann und zugleich städtebaulich hinter der Bestandsbebauung zurücktritt und sich ihr angemessen unterordnet, sind hier ebenfalls maximal zwei Geschosse zulässig.

2.3.3 Baukörperhöhe, First- und Traufhöhen

Die Baukörperhöhe wird über die Festsetzung von First- und Traufhöhen gesteuert. Diese werden als absolute Höhe in Metern über NHN festgesetzt.

Um die Bestandsbebauung entlang der Tüllinghofer Straße, der Struckstraße, der Stadionallee und der Straße Am Feldbrand planungsrechtlich zu sichern, werden die First- und Traufhöhen in den mit WA¹ und WA² gekennzeichneten Flächen unter Berücksichtigung der derzeitigen Höhen im baulichen Bestand festgesetzt.

Entlang der Tüllinghofer Straße (WA¹) wird entsprechend eine maximale Firsthöhe von 63,20 m über NHN und eine maximale Traufhöhe von 59,20 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht voraussichtlich projektierten Firsthöhen um 13 m und Traufhöhen von rund 9 m für diesen Bereich.

Entlang der übrigen Straßenzüge (WA²) werden eine maximale Firsthöhe von 61,20 m über NHN und eine maximale Traufhöhe von 57,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht voraussichtlich projektierten Firsthöhen um 11 m und Traufhöhen von rund 6,80 m für diesen Bereich.

Die Höhen im Blockinnenbereich (WA³ und WA⁴) werden niedriger als am Blockrand festgesetzt, um eine städtebauliche Herabstufung vom Blockrand zum Blockinneren sicherzustellen. Zugleich werden Trauf- und Firsthöhe für den gesamten Blockinnenbereich identisch festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung im Bereich der Nachverdichtung zu wahren.

Für die mit WA³ und WA⁴ gekennzeichneten Flächen im Blockinnenbereich werden eine maximale Firsthöhe von 59,70 m über NHN und eine Traufhöhe von maximal 56,70 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht voraussichtlich projektierten Firsthöhen um 9,5 m und Traufhöhen von rund 6,5 m für diesen Bereich.

2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Für die Neubebauung (WA³ und WA⁴) wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe) maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Hierdurch soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen durch zu starke Verdichtung, Verschattung, einen nicht vorhersehbaren, zusätzlichen Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

2.5 Überbaubare Flächen und Bauweise

2.5.1 Überbaubare Flächen, Ausrichtung der Baustrukturen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die Nachverdichtungspotenziale im rückwärtigen Bereich der übertiefen Grundstücke erschlossen werden. Zur Wahrung eines ausreichenden Abstandes zwischen Alt- und Neubewohnern werden die Baufelder der Bestands- und der Neubebauung getrennt. Lediglich in Ecksituationen laufen die Baufelder ineinander, um eine sinnvolle Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von zwingenden Baulinien besteht nicht.

2.5.2 Bauweise

Entsprechend des baulichen Bestandes wird für mit WA¹ und WA² gekennzeichneten Bereiche eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Wahrung der Maßstäblichkeit des Baugebietes und zur Anpassung an die Bestandsbebauung wird für die Nachverdichtung ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt.

Im Teilbereich WA³ wird entsprechend der Bestandsbebauung ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt. Hier sind jedoch nur Einzelhäuser mit beidseitigem Grenzabstand oder Doppelhäuser zulässig, um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern. Im Teilbereich WA⁴ sind zusätzlich auch Reihenhäuser zulässig, um auf die Bestandsbebauung entlang der Tüllinghofer Straße zu reagieren und eine bessere Ausnutzbarkeit aller Grundstücke zu ermöglichen.

Die festgesetzten Bauweisen dienen dazu, eine starke Fremdartigkeit der Nachverdichtung zu vermeiden und ihre Unterordnung im Vergleich zur Bestandsbebauung sicherzustellen.

2.6 Gestaltvorschriften

Mit Hilfe der folgenden Gestaltvorschriften soll gesichert werden, dass sich für das Plangebiet im Kontext mit der umgebenden Bebauung zumindest eine grundsätzliche Einheitlichkeit ergibt. Im Gegenzug soll für die künftigen Bauwilligen ein ausreichender Spielraum für Individualität verbleiben.

Das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung wird zum überwiegenden Teil durch Ziegelfassaden geprägt, weshalb dieses Fassadenmaterial auch als Leitlinie für die künftige Bebauung angesehen wird. Die Fassaden sind – entsprechend der wesentlichen Gebietsprägung im näheren Umfeld – in roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Vormauerziegel auszuführen. Anderweitige Fassadenmaterialien sind für max. ¼ der jeweiligen Außenwandfläche ebenfalls zulässig.

Von der Dacheindeckung geht eine starke Fernwirkung aus. Die geeigneten Dächer der umgebenden Wohnbebauung wer-

den von roten bis braunen bzw. anthrazit-grau bis schwarzen Pfanneneindeckungen geprägt. Daher wird festgesetzt, dass für geneigte Dächer ab 25° nur Pfanneneindeckungen in den Farben rot, braun oder anthrazit bis schwarz zulässig sind. Für die Dacheindeckungen sind nur matte (nicht glänzende) Materialien zulässig, da anderweitige Materialien oft auch aus großer Weite überdeutlich ins Auge fallen und nicht dem örtlichen Gebietscharakter entsprechen. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen und -anlagen (z. B. Dachbegrünungen, Solaranlagen) sind aufgrund ihrer ökologischen und klimaschützenden Bedeutung zulässig, können aber nicht zur Rechtfertigung von Ausnahmen für die sonstige Dacheindeckung herangezogen werden.

Es wird keine gesonderte Festsetzung zur Dachneigung getroffen, da im Bestand diverse Dachneigungen vorherrschen und so kein einheitliches Bild abgeleitet werden kann. Über die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird sichergestellt, dass keine starke Abweichung in den Dachneigungen auftreten.

Entlang der Tüllinghofer Straße (WA¹) sind entsprechend des heutigen Gebäudebestandes Sattel-, Pult-, Walm- und Mansarddächer als Dachform zugelassen. Entlang der übrigen Straßenzüge (WA²) sind ebenfalls entsprechend der Bestandsbebauung nur Sattel- und Flachdächer zulässig. Für die neuen Baufelder im rückwärtigen Bereich (WA³, WA⁴) wird zugunsten einer optimalen Ausnutzung der Nachverdichtungspotenziale keine gesonderte Dachform festgesetzt.

Dachgauben, Neben- und Zwerchgiebel sind nur insoweit zulässig, als sie in ihrer Gesamtheit 50% der zugehörigen Gebäudeseite (Bezugsbreite ist hier die Fassade, nicht das Dach mit seinen ggfs. üppigen Überständen) nicht überschreiten. Sie müssen seitlich einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Ortgang, der obere Gaubenansatz einen lotrechten Abstand von mind. 1,0 m zum Dachfirst einhalten. Für Pultdächer sowie für Dächer mit weniger als 35° Dachneigung (Empfehlung des Planungsausschusses) sind Gauben unzulässig. Für Nebenfürste und Zwerchgiebel sind Traufhöhen von max. 68,00 m über NHN zulässig. Für Dachaufbauten (Gauben) und Nebenfürste (Zwerchgiebel) sind abweichende Dachformen zulässig. Ihre optische Prägung ist für das Baugebiet weniger stark, so dass den Bauherren hier mehr Gestaltungsfreiheit belassen wird.

Für Nebengebäude (wie Schuppen, aber auch für Garagen, Carports, etc.) wird klargestellt, dass abweichende Dachformen zulässig sind. Dies ist ohnehin fortwährend geübte Genehmigungspraxis.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind im Hinblick auf Fassadenmaterial, Dachneigung, Dacheindeckung und -farbe sowie Trauf- und Firsthöhe identisch herzustellen.

2.7 Verkehrliche Erschließung

2.7.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz leistungsfähig erschlossen. Die innere Erschließung der Neubebauung im rückwärtigen Bereich erfolgt über private Stichwege, welche nicht vorab planerisch festgesetzt werden. Hierdurch wird eine flexible Realisierung der Nachverdichtung je nach Eigentümerinteresse ermöglicht.

2.7.2 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Plangebiet ist über die K14 Tüllinghofer Straße und die K61 Wolfsberger Straße/Bahnhofsstraße an die Bundesstraßen B58 und B235 angeschlossen.

2.7.3 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch die im Bereich der Tüllinghofer Straße und der Stadionallee verkehrenden Regio-Buslinien gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Der nordwestlich gelegene Bahnhof Lüdinghausen ist fußläufig in rund 900 m Entfernung zu erreichen.

2.7.4 Fuß- und Radverkehr

Die Straßenzüge Struckstraße, Stadionallee und Am Feldbrand sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen und entsprechend ausgebaut, sodass der Radverkehr hier auf der Fahrbahn geführt wird. Dem Fußverkehr stehen durchgängig beidseitige Hochbord-Gehwege zur Verfügung. Die Tüllinghofer Straße ist beidseitig mit einem Gehweg und einem nicht benutzungspflichtigen Radweg in gutem baulichen Zustand ausgestattet.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Versorgungsleitungen zur Anbindung des bestehenden Wohngebäudes im Blockinnenbereich liegen in Flurstück 464 Flur 21. Um die Erschließung des Bestandsgebäudes planungsrechtlich zu sichern, wird für die o. g. Parzelle ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger und die Anlieger ausgewiesen.

Weitere Gas-, Wasser- oder Abwasserleitungen sind derzeit ausschließlich in den bereits gewidmeten, öffentlichen Verkehrsflächen verlegt, sodass die Ausweisung von sonstigen Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten nicht erforderlich ist.

2.9 Grünflächen

Durch den neuen Bebauungsplan wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Grünflächen ausgelöst, da eine vergleichsweise geringe Anzahl neuer Wohneinheiten entstehen soll, die über privaten Gärten verfügen werden. Unmittelbar westlich angrenzend auf der gegenüberliegenden Seite der Stadionallee befindet sich ein Spielplatz. Zudem liegen mehrere Naherholungsräume und Freizeitanlagen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Waldstück *Kranichholz*, landschaftlicher Freiraum *Südwiese*, Sportanlage *Westfalenring-Stadion*).

3. Naturräumliche Belange

3.1 Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) BauGB ist die Aufstellung eines Umweltberichtes im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB muss der Eingriff in Natur und Landschaft im vorliegenden Fall entsprechend nicht ausgeglichen werden.

3.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung wird im Juni 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse werden vor Beginn der öffentlichen Auslegung an dieser Stelle ergänzt.

4. Sonstige Planungsbelange

4.1 Immissionsschutz

4.1.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen der umliegenden Straßenzüge, insbesondere der Tüllinghofer Straße. Die umliegenden Straßenzüge weisen keine starken Verkehrsbelastungen auf und sind im Falle der Stadionallee, der Struckstraße und der Straße Am Feldbrand als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Das Plangebiet ist straßenbegleitend weitestgehend bebaut und aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der innerörtlichen Lage ohnehin aus, sodass auf eine gutachterliche Ermittlung der Lärmimmissionen verzichtet wird. Von einer Einhaltung der Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung, WA 59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) kann ausgegangen werden.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass bei einer baulichen Änderung der Gebäude und insbesondere der den o.g. Straßen zugewandten Fassaden, die Einhaltung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes der Aufenthaltsräume im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

4.1.2 Gewerbelärm

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewerbebetriebe- oder gebiete, sodass Immissionskonflikte nicht zu erwarten sind.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik

Für das Baugebiet wird von den entsprechenden Versorgungsträgern die technische Infrastruktur für Strom, Frischwasser und Telekommunikation auf Anfrage bereitgestellt. Da die Erschließung der Neubaugrundstücke im Blockinnenbereich über die Privateigentümer erfolgt, sind diese auch für die Herstellung und baurechtliche Sicherstellung der Erschließung zuständig.

In allen das Gebiet begrenzenden Straßen sind Gasleitungen verlegt, sodass ein Gasanschluss grundsätzlich möglich ist.

Die Löschwasserversorgung wird über die nächstliegenden Hydranten in der Stadionallee, der Tüllinghofer Straße und der Straße Am Feldbrand sichergestellt (Leistung: bis zu 96 m³/h für 2 h).

4.2.2 Abfallbeseitigung

Die Stadt Lüdinghausen betreibt die Abfallentsorgung nach Maßgabe der Gesetze und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung.

4.2.3 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Kanalnetz in den das Plangebiet begrenzenden Straßenzügen ist im Trennsystem angelegt. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die bestehenden Netze bzw. deren Ausbau sichergestellt.

Nach §51a des Landeswassergesetzes ist die Möglichkeit einer optimierten geringen Regenwasserableitung zu nutzen. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers scheidet jedoch aufgrund der Boden- und Raumverhältnisse aus. Daher soll das Niederschlagswasser der Dachentwässerung über das bestehende Trennsystem-Kanalnetz abgeführt werden.

Die Herstellung des ordnungsgemäßen Anschlusses an die Schmutz- und Niederschlagswassernetze der Stadt ist Aufgabe des Privateigentümers.

4.3 Altlasten

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

4.4 Kampfmittel

Aus den Übersichtskarten über Kampfmittelverdachtsflächen in Lüdinghausen ergeben sich Anhaltspunkte dafür, dass der überplante Bereich von Kampfmitteln betroffen sein könnte.

Eine Luftbildauswertung des Gebietes durch die zuständigen Stellen wird derzeit durchgeführt. Die Ergebnisse werden vor Beginn der öffentlichen Auslegung an dieser Stelle ergänzt.

Zudem ist es möglich, dass die Übersichtskarten und die Luftbildauswertungen nicht alle Kampfmittelbelastungen, insbesondere punktuelle Belastungen (z.B. Kampfstellungen, Bunker, Munition) zeigen. Daher wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass – falls bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden – die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

4.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld stehen keine Baudenkmäler. Ebenso sind im Plangebiet keine geschützten Bodendenkmäler bekannt.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW fordern jedoch alle Bautätigen dazu auf, dass bei auffälligen Funden, die auf frühere Bebauung schließen lassen, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe unmittelbar zu benachrichtigen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.6 Bergbau

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

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf Betroffene im Geltungsbereich und auf angrenzende Bereiche

Naturgemäß geht mit der Neubebauung bisheriger Freiraum bzw. unbebaute Fläche verloren, die somit in ihrer ökologischen und Erholungsfunktion eingeschränkt werden. Das Stadtbild verändert sich, der bisher freie Blockinnenbereich wird durch Neubebauung verkleinert.

Das durch das Neubaugebiet entstehende Verkehrsaufkommen ist aufgrund der geringen Dimensionierung als so gering anzusehen, dass keine zusätzlichen Belastungsspitzen auf den Erschließungs- und Sammelstraßen zu erwarten sind.

5.2 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen

Unter Punkt 3.2 ist erläutert, dass der Eingriff in den Naturhaushalt durch die Planung von nachrangigem Ausmaß ist und im Zuge des gewählten und beschlossenen Verfahrens (nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 u. 4 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) nicht ausgeglichen werden muss.

5.3 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 sind die Neubauten 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. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich. Das Bebauungsplankonzept ermöglicht es jedem Flächeneigentümer eigenständig oder in Kooperation mit dem jeweiligen Nachbarn selbstständig die vorgesehene Bebauung zu entwickeln.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 36.216 m²</u>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 28.854 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 7.213 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen	ca. 149 m ²

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Juni 2019
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister