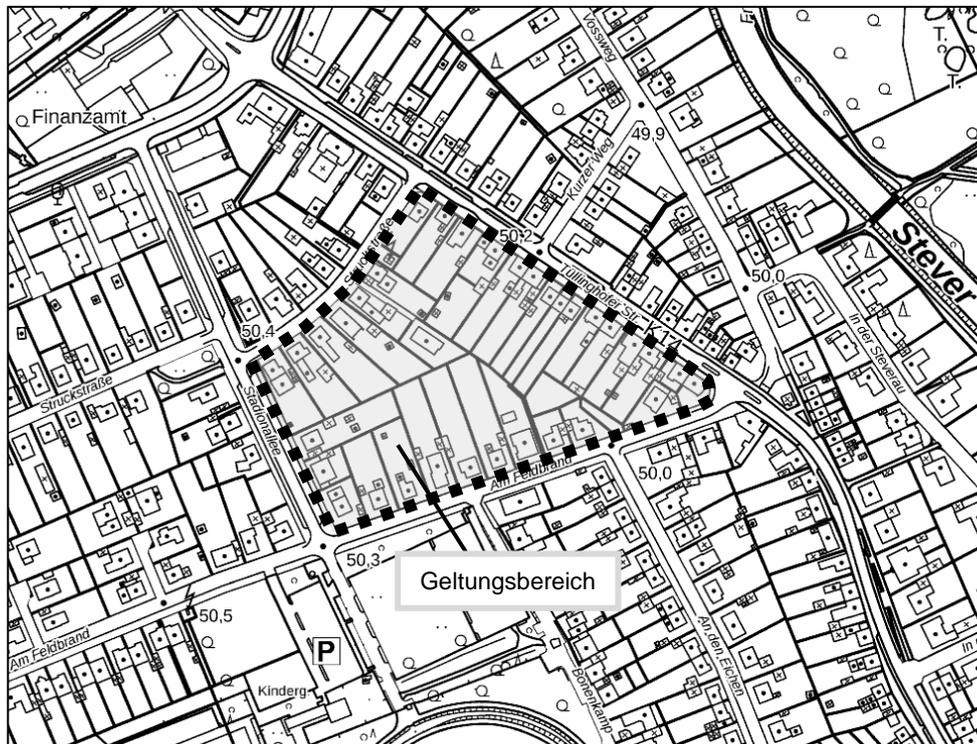


# Begründung zum Bebauungsplan „Tüllinghofer Straße – Am Feldbrand“

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



**Stadt Lüdinghausen**

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 13.09.2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben.....</b>	<b>2</b>
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 .....	4
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
<b>2.</b>	<b>Bebauungsplan-Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
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.....	7
2.3.3	Baukörperhöhe, First- und Traufhöhen.....	7
2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	8
2.5	Überbaubare Flächen und Bauweise .....	8
2.5.1	Überbaubare Flächen, Ausrichtung der Bebauung ..	8
2.5.2	Bauweise.....	9
2.6	Örtliche Bauvorschriften.....	9
2.7	Verkehrliche Erschließung .....	10
2.7.1	Äußere und innere Erschließung .....	10
2.7.2	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ....	11
2.7.3	Öffentlicher Nahverkehr .....	11
2.7.4	Fuß- und Radverkehr .....	11
2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	11
2.9	Grünflächen .....	11
<b>3.</b>	<b>Naturräumliche Belange.....</b>	<b>12</b>
3.1	Umweltbericht .....	12
3.2	Eingriff und Ausgleich .....	12
3.3	Artenschutz.....	12

<b>4.</b>	<b>Sonstige Planungsbelange .....</b>	<b>12</b>
4.1	Immissionsschutz .....	12
4.1.1	Verkehrslärm .....	12
4.1.2	Gewerbelärm .....	13
4.2	Ver- und Entsorgung .....	13
4.2.1	Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik .....	13
4.2.2	Abfallbeseitigung .....	13
4.2.3	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ....	14
4.3	Altlasten .....	14
4.4	Kampfmittel .....	14
4.5	Denkmalschutz .....	14
4.6	Bergbau .....	15
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
5.1	Auswirkungen auf Betroffene im Geltungsbereich und auf angrenzende Bereiche .....	15
5.2	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen .....	15
5.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel .....	15
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>16</b>

# 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 nutzen möchten. Entlang der Struckstraße befindet sich bereits ein Vorbild für eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich. Im Sinne einer einheitlichen, verträglichen Entwicklung des gesamten Baublockes wird auch der nordwestliche Bereich mit überplant und der Geltungsbereich entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen gelegt.

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan „Tüllinghofer Straße / Bahnhofstraße“ 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 die Flurstücke 79, 80, 82, 86, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 110, 115, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 476, 477, 642, 643, 660, 711 und 712 in Flur 21 und der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt. Darüber hinaus die Teile der Straße „Struckstraße“ (LH-Stadt, Flur 21, Flurstück 478), Teile die Straße „Stadionallee“ (LH-Stadt, Flur 21, Flurstücke 134 und 479 tlw.), Teile der Straße „Am Feldbrand“ (LH-Stadt, Flur 21, Flurstück 659 tlw.) und Teile der Straße „Tüllinghofer Straße“ (LH-Stadt, Flur 3, Flurstück 610 tlw.).

Das Flurstück 108, Flur 21, LH-Stadt 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. An der Struckstraße steht ein eingeschossiges Wohnhaus aus den 70er Jahre auf rückwärtiger Grundstückfläche.

### 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 bebaut 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 (2) Nr. 1 BauGB dar (siehe Abb. 1).

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

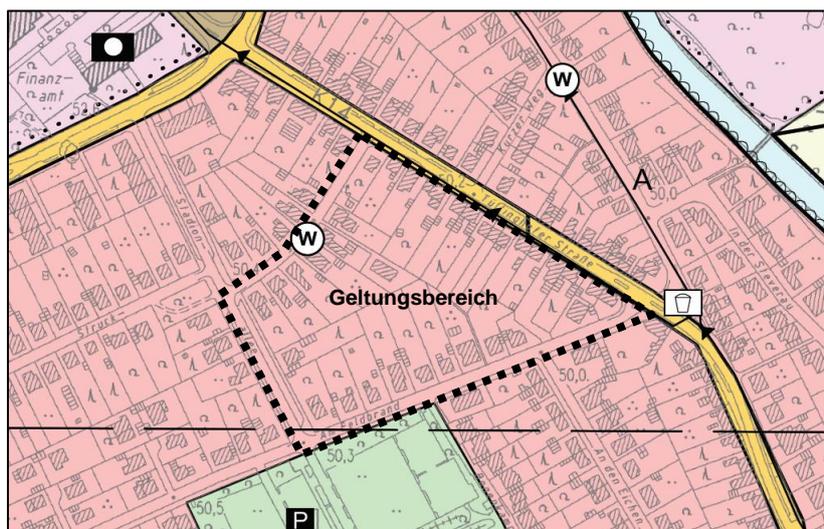


Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen (Auszug)

### 1.4.3 Bebauungspläne

Derzeit ist das Plangebiet nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungspläne überplant. Die planungsrechtliche Zulässig-

keit richtet sich für unbeplante Flächen im Innenbereich nach § 34 (2) BauGB. Entlang der Struckstraße bildet das rückwärtige Wohnhaus heute bereits ein Vorbild zur Bebauung in zweiter Reihe. 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 / Bahnhofstraße“, westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldbrand – Nord“ und südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An den Eichen“. Der hiesige Bebauungsplan steht in keiner räumlichen und zeitlichen Verbindung mit anderen Bauleitverfahren.

## 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 11.07.2019 auf Grundlage des folgenden städtebaulichen Konzeptes (siehe Abb. 2) gefasst wurde.



Abb. 2: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplanentwurf

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes verfolgt das Ziel einer städtebaulich, verträglichen Nachverdichtung 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 Stationallee, 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. Die Neubebauung im Innenbereich wird in der Dichte und Höhe von der Randbebauung herabgestuft. Von einer gesammelten Erschließung im Blockinnenbereich wird hinsichtlich der vorliegenden Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte abgesehen. Über private Stichwege können die Bauwilligen die einzelnen, rückwärtigen Flächen erschließen und eine flexible Realisierung der Nachverdichtung erfolgen.

## **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 Beherbergungsgewerbes, 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 Aus-

nutzung 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 der maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhen gesteuert. Diese werden als absolute Höhe in Metern über Normalhöhennull (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 WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> gekennzeichneten Flächen unter Berücksichtigung der derzeitigen Höhen im baulichen Bestand festgesetzt.

Entlang der Tüllinghofer Straße (WA<sup>1</sup>) 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 von ca. 13 m und Traufhöhen von ca. 9 m für diesen Bereich.

Entlang der übrigen Straßenzüge (WA<sup>2</sup>) 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 von ca. 11 m und Traufhöhen von ca. 6,80 m für diesen Bereich.

Die Höhen im Blockinnenbereich (WA<sup>3</sup> und WA<sup>4</sup>) werden niedriger als am Blockrand festgesetzt, um eine städtebauliche Herabstufung vom Blockrand zum Blockinneren sicherzustellen. Zugleich werden Trauf- und Gebäudehöhen für den gesamten Blockinnenbereich identisch festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung im Bereich der Nachverdichtung zu wahren.

Für die mit WA<sup>3</sup> und WA<sup>4</sup> gekennzeichneten Flächen im Blockinnenbereich werden eine maximale Gebäudehöhe von 59,70 m über NHN und eine Traufhöhe von maximal 56,70 m

über NHN festgesetzt. Dies entspricht voraussichtlich projektierten Firsthöhen von ca. 9,5 m und Traufhöhen von ca. 6,5 m für diesen Bereich.

## 2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Für die Neubebauung im WA<sup>3</sup> und WA<sup>4</sup> wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte, in WA<sup>4</sup> zudem auch Reihenhausscheibe) maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Hierdurch soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen durch erhöhtes Bauvolumen, einen zusätzlichen Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Für die heutige Bestandsbebauung im WA<sup>1</sup> wird festgesetzt, dass maximal sechs Wohneinheiten je Einzelgebäude, vier Wohneinheiten je Doppelhaushälfte und 2 Wohneinheiten je Reihenhausscheibe zulässig sind. Für die heutige Bestandsbebauung im WA<sup>2</sup> wird festgesetzt, dass maximal 4 Wohneinheiten je Einzelgebäude und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig sind. Durch diese Eingrenzung der höchstzulässigen Zahl an Wohneinheiten im Bereich der Bestandsbebauung wird der heutige Siedlungscharakter und die Wahrung der Maßstäblichkeit des Baublocks sichergestellt. Zugleich werden hierdurch in Teilbereichen auch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet.

Das Gebäude „Am Feldbrand 6“ überschreitet im derzeitigen Bestand die getroffene Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten, es genießt jedoch Bestandsschutz.

## 2.5 Überbaubare Flächen und Bauweise

### 2.5.1 Überbaubare Flächen, Ausrichtung der Bebauung

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die Nachverdichtungspotenziale im rückwärtigen Bereich genutzt werden können. Zur Wahrung eines ausreichenden Abstandes zwischen Alt- und Neubewohnern werden deren Baufelder im Abstand von mindestens 10 m getrennt. Lediglich in Ecksituationen laufen die Baufelder ineinander, um eine sinnvolle Bebaubarkeit zu ermöglichen.

Die Tiefe der Baufelder nimmt straßenseitig weitestgehend den Bestand auf. Im rückwärtigen Bereich ist die Bautiefe im Verhältnis zwischen dem Schutz des Freiraumes, der möglichst südwestlichen Gartenausrichtung und der individuellen Baufreiheit gesetzt.

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

### 2.5.2 Bauweise

Im Plangebiet wird entsprechend der kleinteiligen Bestandsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Ausgenommen der Bebauung im WA 1 und WA 4 zur Tüllinghofer Straße, welche bereits eine Reihenhausbauweise aufweist, sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet zulässig.

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

## 2.6 Örtliche Bauvorschriften

Mit Hilfe der folgenden Gestaltvorschriften soll gesichert werden, dass sich für das Plangebiet im Kontext mit der umgebenden Bebauung und dem Stadtgefüge 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 Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen. Um den heutigen gestalterischen und ökologischen Anforderungen gerecht zu werden sind zudem helle Putzfassaden zulässig. Anderweitige Fassadenmaterialien sind für max. ¼ der jeweiligen Außenwandfläche zulässig.

Die Dachlandschaft der Bestandbebauung ist durch geneigte Dächer geprägt. Eine einheitliche Dachform bildet sich nicht heraus, sodass lediglich die Dachneigung von 35° bis 55° festgesetzt wird. Die Bebauung im rückwärtigen Bereich entzieht sich weitestgehend der öffentlichen Wahrnehmung und wirkt sich so kaum merklich auf das Stadtbild aus. Zugunsten einer optimalen Ausnutzung der Nachverdichtungspotenziale werden daher im WA<sup>3</sup> und WA<sup>4</sup> keine gesonderten Dachformen- oder -neigungen festgesetzt. Über die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass keine starke Abweichung der Dachaufbauten auftreten.

Von der Dacheindeckung geht eine starke Fernwirkung aus. Die geneigten Dächer der umgebenden Wohnbebauung werden 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. Dachbegrü-

nungen, Solaranlagen) sind aufgrund ihrer ökologischen und klimaschützenden Bedeutung zulässig, können aber nicht zur Rechtfertigung von Ausnahmen für die sonstige Dacheindeckung herangezogen werden.

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 Traufhöhe identisch herzustellen.

Die Vorgartenbereiche erzeugen eine prägnante Wirkung zum öffentlichen Raum, in diesem Fall zur Straßenverkehrsfläche. Die Rahmung und soziale Kontrolle des öffentlichen Verkehrsraumes nimmt direkten Bezug auf die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Aus diesen Gründen sind die Vorgartenbereiche zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Hier sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Bei Grundstücken, die an mehr als eine Straße angrenzen, sind ausnahmsweise Einfriedungen bis 2,00 m Höhe zulässig, wenn diese der Abschirmung von Wohngärten dienen und Sichtfelder im Straßenverkehr nicht beeinträchtigt werden.

## **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 / Bahnhofstraße 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 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.

Aufgrund der gewünschten individuellen Realisierung der Nachverdichtung, werden keine Vorgaben zur Verortung der Stichwege durch GFL-Flächen getroffen. Die ordnungsgemäße Erschließung auch im Sinne des Brandschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## 2.9 Grünflächen

Durch den neuen Bebauungsplan wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Grünflächen ausgelöst, da eine vergleichsweise geringe Anzahl neuer Wohneinheiten entstehen soll. Diese verfügen über die private Gärten über ausreichende Erholungsfläche. Unmittelbar westlich angrenzend auf der gegenüberliegenden Seite der Stadionallee befindet sich ein Spielplatz. Mehrere Naherholungsräume und Freizeitanlagen liegen 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 Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder Aktivierung von Flächenpotenzialen. Da diese Flächen aufgrund der innerörtlichen Lage vorbelastet im Sinne der ökologischen, naturräumlichen Belange sind oder von geringer Wertigkeit sind, ist von keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Von einem Ausgleich ist daher gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB abzusehen.

### **3.3 Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde im Juni 2019 durchgeführt. Laut Ergebnisbericht der Vorprüfung ist eine Störung oder Gefährdung der lokalen Populationen nicht zu erwarten, sodass keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen. Konkrete Untersuchungsergebnisse können dem beiliegenden Ergebnisbericht der artenschutzrechtlichen Vorprüfung entnommen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher keine erhebliche Betroffenheit der Artenschutzbelange erkennbar.

## **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 aus. 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, sodass auf eine gutachterliche Ermittlung der Lärmimmissionen verzichtet wird.

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 die Neubebauung im Plangebiet 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. Im Norden des Plangebietes selbst (LH-Stadt, Flur 21, Flst. 80), befindet sich eine Versorgungsfläche, die als Stromumspannstelle des Energieversorgers MNG Stromnetze GmbH & Co. KG dient.

Die Löschwasserversorgung wird über die nächstliegenden Unterflur-Hydranten in der Stadionallee, der Tüllinghofer Straße und der Straße Am Feldbrand sichergestellt (Leistung: bis zu 96 m<sup>3</sup>/h für 2 h).

### 4.2.2 Abfallbeseitigung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind Siedlungsabfälle in haushaltsüblichen Mengen zu erwarten.

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 umliegende Kanalnetz ist im Trennsystem angelegt. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die bestehenden Netze sichergestellt.

Nach § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) 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, dass der überplante Bereich von Kampfmitteln betroffen sein könnte.

Durch die zuständigen Stellen wurde eine Luftbildauswertung des Plangebiets durchgeführt. In Teilbereichen wurden Belastungen durch Bombardierungen und Stellungsbereiche festgestellt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Sondierung im Bereich der Bombardierung und der Stellungsbereiche. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgeführt.

Es ist überdies möglich, dass die Übersichtskarten und die Luftbildauswertungen nicht alle Kampfmittelbelastungen, insbesondere punktuelle Belastungen (z.B. Kampfstellungen, Bunker, Munition) zeigen. Falls bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 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 ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgeführt.

#### **4.6 Bergbau**

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau). Bedenken gegen die Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich dadurch nicht.

### **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 – sowie die damit verbundene Erholungsfunktion. Durch die Bebauung des rückliegenden Innenhofes wird das Stadtbild insignifikant beeinflusst.

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.

Durch die Bebauung von Freiflächen werden die natürliche Bodenfunktion sowie die Frischluftentwicklung im Mikroklima beeinträchtigt. Der erhöhte Versiegelungsgrad bedingt eine höhere Wärmeentwicklung im Planbereich.

#### **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 den Flächeneigentümern eigenständig oder in Kooperation den jeweiligen Nachbarn die vorgesehene Bebauung zu entwickeln.

## 7. Flächenbilanz

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

**Aufgestellt:**

**Lüdinghausen, im September 2019**

**STADT LÜDINGHAUSEN**

gez.

Der Bürgermeister