

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Tüllinghofer Straße / Am Feldbrand“**  
 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 05.08.2019 – 06.09.2019**

**1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><b>Anreger/in A vom 09.04.2019:</b></p> <p>... „Wir sind Eigentümer des Grundstücks Lüdinghausen, Tüllinghofer Straße 63c, dass wie die Grundstücke 63a und 63b mit einem Reihenhaus bebaut ist. Alle drei Grundstücke sind durch eine gewisse Tiefe, jedoch geringe Breite gekennzeichnet. Eine Erschließung des rückwärtigen Teils von der Tüllinghofer Straße aus hätte aus unserer Sicht zwei wesentliche Nachteile:</p> <p>Einerseits wäre es wegen der geringen Breite nicht mehr vertretbar, auch nur einen Streifen von 1,00 bis 1,50 m für eine Zuwegung verfügbar zu machen, andererseits würde eine Zuwegung die Gartennutzung für das schon vorhandene Reihenhaus in untervertretbarer Weise beeinträchtigen und die Vermietung an eine intakte Familie erheblich erschweren.</p> <p>Frau Schmidt erläuterte in der Vorstellung des Planungskonzeptes des Weiteren, dass für die rückwärtige Bebauung der drei Grundstücke wiederum nur eine Reihenhausbebauung möglich und dafür das Einvernehmen der drei Grundstückseigentümer erforderlich sei. Das könnte zur Folge haben, dass zwar Bauparzellen ausgewiesen, jedoch mangels eines einheitlichen Konzepts nicht bebaut werden könnten. Für unser Grundstück ergibt sich nach unserem Verständnis neben der vorgesehenen Beschränkung durch geringere First- und Traufhöhen dann auch noch das zusätzliche Problem, dass selbst ein Reihenhaus auf dem Grundstück wegen der Einengung durch eine Zuwegung eine nur noch geringe Wohnfläche aufweisen könnte.</p> <p>Schließlich hatten wir schon in der Anliegerversammlung darauf hingewiesen, dass durch den Ausweis von – faktisch möglicherweise nicht</p>	<p><b>zu Anreger/in A:</b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Lage von Erschließungsanlagen für die Hinterlandbebauung nicht fest. Den Eigentümern steht die Lage und Ausgestaltung der Erschließungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeiten frei. Durch baulichen Bestand werden die Erschließungsmöglichkeiten zum Teil eingeschränkt. Es besteht keine Bauverpflichtung.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt für die Hinterlandbebauung im Bereich der Tüllinghofer Straße lediglich die offene Bauweise fest. Jeder Haustyp der offenen Bauweise kann theoretisch errichtet werden. Auf den Reihenhausgrundstücken ist jedoch – falls die heutigen Grundstückseinteilungen bestehen bleiben – voraussichtlich nur die Errichtung von Reihen- oder Doppelhäusern möglich. Die Entscheidung hierrüber obliegt den Grundstückseigentümern.</p> <p>Aufgrund der überdurchschnittlichen Baufeldtiefe von 20 m für die Hinterlandbebauung in diesem Bereich können Reihen- oder Doppelhäuser auch unter Berücksichtigung notwendiger Erschließungsanlagen eine angemessene Wohnfläche generieren.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits heute Bauland und als bebaut einzustufen. Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes ändert</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>bebaubaren – Bauland die Gefahr einer höheren Grundsteuerbelastung (neue Grundsteuer C bzw. sog. Baulandsteuer) entstehen könnte.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen möchten wir daher ausdrücklich von einem Bauwunsch absehen und behalten uns vor, mit rechtlichen Schritten gegen einen Bebauungsplan, der das vorgeschlagene Konzept umsetzen will, vorzugehen.“</p>	<p>sich an dieser Tatsache nichts. Das Grundstück ist auch weiterhin als bebautes Bauland zu betrachten. Erst im Falle einer Grundstücksteilung würde ein nicht bebautes Bauland-Grundstück entstehen. Eine Teilung würde aber nur bei Bauabsicht durchgeführt werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Bebauungsplan schafft lediglich Baurecht, jedoch keine Bauverpflichtung. Es steht jedem Eigentümer frei, die eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten auszuschöpfen oder nicht.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Anreger/in A vom 09.07.2019:</b></p> <p>... „Wir sind Eigentümer des Grundstücks Lüdinghausen, Tüllinghofer Straße 63c, dass wie die Grundstücke 63a und 63b mit einem Reihenhaus bebaut ist. Alle drei Grundstücke sind durch eine gewisse Tiefe, jedoch geringe Breite gekennzeichnet. Eine Erschließung des rückwärtigen Teils von der Tüllinghofer Straße aus hätte aus unserer Sicht zwei wesentliche Nachteile:</p> <p>Einerseits wäre es wegen der geringen Breite nicht mehr vertretbar, auch nur einen Streifen von 1,00 bis 1,50 m für eine Zuwegung verfügbar zu machen, andererseits würde eine Zuwegung entlang der Grundstückstiefe wegen der damit verbundenen Verkehrsbewegungen die Gartennutzung für das schon vorhandene Reihenhaus in unverträglicher Weise beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass auch eine Erschließung des Grundstücks Tüllinghofer Straße 63b nur über eine Zuwegung entlang unseres Grundstückes oder des Grundstückes Tüllinghofer Straße 63a erfolgen könnte, was zu zusätzlichen Verkehrsbewegungen führen würde.</p> <p>Auch ist darauf hinzuweisen, dass die geplanten Zuwegungen zum Wegfall der vorhandenen – und notwendigen – Stellplätze auf unserem Grundstück führen würde und sie außerdem so angelegt werden müssten, dass auch Ausweichmöglichkeiten für entgegenkommende Fahrzeuge geschaffen werden müssten.</p> <p>Auch die Erschließung des Hinterlandes des Nachbargrundstücks Tüllinghofer Straße 65 wäre aus den vorgenannten Gründen nicht zumutbar.</p> <p><u>Eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit:</u>          Im Falle einer Durchführung einer Erschließung von der Tüllinghofer Straße würde sich nach dem Planungskonzept keine selbstständige Bebauungsmöglichkeit für den jeweiligen Eigentümer der</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt die Lage von Erschließungsanlagen für die Hinterlandbebauung nicht fest. Den Eigentümern steht die Lage und Ausgestaltung der Erschließungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeiten frei. Durch baulichen Bestand werden die Erschließungsmöglichkeiten zum Teil eingeschränkt. Es besteht keine Bauverpflichtung.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es handelt sich um private Erschließungsstraßen, deren konkrete Ausgestaltung der Eigentümer unter Berücksichtigung der Ansprüche der örtlichen Feuerwehr selbst bestimmen kann. Ausweichstellen sind in der erwarteten Länge und Breite der Zuwegungen voraussichtlich nicht erforderlich.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt für die Hinterlandbebauung im Bereich der Tüllinghofer Straße lediglich die offene Bauweise fest. Jeder Haustyp der offenen Bauweise kann theoretisch errichtet</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Reihenhausgrundstücke ergeben. Vielmehr wäre eine nur einheitliche Bebauung wiederum in Form von Reihenhäusern möglich. Die hierfür notwendige Abstimmung ließe sich aus persönlichen und wirtschaftlichen Gründen kaum erreichen. Hinzu käme, dass angesichts des Flächenverbrauchs für die Erschließung die Bebauungsfläche insbesondere für die Grundstücke 63a und 63c reduzieren würde.</p> <p><u>Unklarheiten hinsichtlich der zukünftigen Belastung mit Grundsteuer:</u></p> <p>Das bisher geltende Grundsteuerrecht ist vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft worden. Gleichzeitig hat das Bundesverfassungsgericht den Gesetzgeber aufgefordert, bis spätestens 31.12.2019 ein neues Grundsteuergesetz zu verabschieden. Dies ist bisher noch nicht geschehen. Das vom Bundesfinanzministerium vorgestellte Modell ist bisher – insbesondere wegen der komplizierten Wertermittlung – bisher nicht akzeptiert worden. Es geht aber die Tendenz auf jeden Fall dahin, laut Bebauungsplan bebaubare Grundstücke mit einer höheren Grundsteuer zu belasten (sog. Grundsteuer C).“</p>	<p>werden. Auf den Reihenhausgrundstücken ist jedoch – falls die heutigen Grundstückseinteilungen bestehen bleiben – voraussichtlich nur die Errichtung von Reihen- oder Doppelhäusern möglich. Die Entscheidung hierrüber obliegt den Grundstückseigentümern. Der Bebauungsplan setzt die Lage von Erschließungsanlagen für die Hinterlandbebauung nicht fest. Den Eigentümern steht die Lage und Ausgestaltung der Erschließungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeiten frei. Es besteht keine Bauverpflichtung.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits heute Bauland und als bebaut einzustufen. Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baufeldes ändert sich an diese Tatsache nichts, das Grundstück ist auch weiterhin als bebautes Bauland zu betrachten. Erst im Falle einer Grundstücksteilung würde ein nicht bebautes Bauland-Grundstück entstehen. Eine Teilung würde aber nur bei Bauabsicht durchgeführt werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Anreger/in A vom 04.09.2019:</b></p> <p>... „Zu den vorgesehenen Erschließung-/ und Baumöglichkeiten tragen wir ergänzend noch folgendes vor:</p> <p>Die gesamtbreite beider Zufahrten (Hausnr. 63c und 65 beträgt weniger als 6 m (gemessen von den jeweiligen Gebäudewänden). Die beiden Zufahrten sind dicht eine ca. 12 cm breite und 40 cm hohe in massiver Bauweise ausgeführte Betonmauer getrennt, die der Voreigentümer des von uns im Jahre 1994 gekauften Hauses auf unserem Grundstück hat errichten lassen. Einer der Gründe für die Errichtung dieser Mauer war offensichtlich das unterschiedliche Höhenniveau beider Zufahrten. Diese Unterschiede sind unter anderem dadurch bedingt, dass unsere Zufahrt in die hinter unserem Haus liegende und mit dem Keller verbundene Garage führt. Die Mauer war damit offensichtlich auch erforderlich, um zusätzliche Abflüsse von Niederschlagswasser seitens des Nachbargrundstückes auf unser Grundstück zu vermeiden.</p> <p>Die geringe Breite und unterschiedliche Höhe bei-</p>	<p><b>zu Anreger/in A:</b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Lage von Erschließungsanlagen für die Hinterlandbebauung nicht fest. Den Eigentümern steht die Lage und Ausgestaltung der Erschließungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeiten frei. Durch baulichen Bestand werden die Erschließungsmöglichkeiten zum Teil eingeschränkt. Der Bebauungsplan schafft lediglich Baurecht, jedoch keine Bauverpflichtung. Es steht jedem Eigentümer frei, die eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten auszuschöpfen oder kein weiteres Gebäude auf seinem Grund zu errichten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf gegenseitige Rücksichtnahme zwischen den Nachbarn zu achten.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>der Zufahrten würde bei der derzeitigen Bebauungssituation nicht nur die Erschließung in einer für uns nicht zumutbaren Weise erschweren, sondern auch eine Bebauung von der Tüllinghofer Straße als kaum realisierbar erscheinen lassen. Man denke nur daran, es für einen Erdaushub Kettenfahrzeuge (Bagger/Kräne) und schwere LKW die enge Passage durchqueren müssten. Hinzu kommt, dass die Gefahr von Belastungen entsteht, die die Statik unseres Hauses gefährden. In diesem Zusammenhang dürfen wir schon zur heutigen Verkehrssituation auf der Tüllinghofer Straße darauf hinweisen, dass die Zunahme von Schwerlastverkehr schon jetzt zu erheblichen Vibrationsbelastungen geführt hat, die wahrscheinlich eine Ursache dafür waren, dass das Rohrleitungssystem zwischen den Häusern 63b und 63c repariert werden musste. Auch das Rohrleitungssystem unterhalb unserer Zufahrt wäre erheblich gefährdet.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen werden wir uns auf keinen Fall mit einer gemeinsamen Bebauung von der Tüllinghofer Straße aus einverstanden erklären. Auch eine alleinige Hinterlandbebauung des Grundstücks Tüllinghofer Straße 65 könnte eine Baumaßnahme nur unter Inanspruchnahme unserer Zufahrt durchführen. Dies wäre aber aus den schon angeführten Gründen nicht zumutbar. Auch § 24 Nachbarrechtsgesetz NRW (Hammer-schlags- und Leiterrecht) würde die Inanspruchnahme unseres Grundstückes nicht rechtfertigen. Dieses Recht besteht nur, soweit die tatsächlichen Verhältnisse seine Ausübung zulassen. Deshalb kann der Nachbar nicht verlangen, dass Hindernisse welche die Ausübung seines Rechts einschränken oder ausschließen – im konkreten Fall die Betonmauer und vorhandene Schließanlage – beseitigt werden (Schäfer, Nachbarrechtsgesetz NRW § 24 Rz. 24). Außerdem ist Voraussetzung für die Ausübung dieses Rechts, dass die mit der Duldung verbundenen Nachteile und Belästigungen nicht außer Verhältnis zu dem vom Berechtigten erstrebten Vorteil stehen. In Betracht kommen in diesem Zusammenhang nicht nur vermögensrechtliche Nachteile, sondern auch immaterielle Beeinträchtigungen, z.B. wenn der Verpflichtete die Aufstellung von lärmenden Baumaschinen dicht an seinem Wohngebäude dulden soll (Schäfer, aaO. Rz 7). Auch ist zu berücksichtigen, dass das Haus vermietet ist und die Mieter eine über Monate dauernde Lärm- und Verkehrsbelastung kaum akzeptieren würden. Schließlich ist auch noch einmal auf die statische Gefährdung unseres Hauses hinzuweisen. Zwar wären derartige Schäden gem. § 24</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft lediglich Baurecht, jedoch keine Bauverpflichtung. Es steht jedem Eigentümer frei, die eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten auszuschöpfen oder kein weiteres Gebäude auf seinem Grund zu errichten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist auf gegenseitige Rücksichtnahme zwischen den Nachbarn zu achten.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Abs. 2 i. V. m. § 17 Nachbarrechtsgesetz NRW unabhängig von einem Verschulden von Nachbarn zu ersetzen bzw. im Vorhinein durch Sicherheitsleistungen abzudecken. Diese Möglichkeiten haben aber bei der Abwägung der Vor- und Nachteile im Hinblick auf die Ausübung des Hammer-schlags- und Leiterrechts außer Betracht zu bleiben (Schäfer, aaO. m. w. N.).</p> <p>Abschließend dürfen wir zur Klarstellung noch darauf hinweise, dass wir einer Hinterlandbebauung grundsätzlich positiv gegenüberstehen, sofern eine Erschließung – auch auf der Basis privatrechtlicher Vereinbarung der betroffenen Grundstückseigentümer – von der Straße „Am Feldbrand“ aus durchgeführt wird.“</p>	<p>Da der Bebauungsplan die Lage von Erschließungsanlagen für die Hinterlandbebauung nicht festsetzt, steht den Eigentümern die Lage und Ausgestaltung der Erschließungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Notwendigkeiten frei. Entsprechend wird eine gemeinschaftliche Erschließung mehrerer Baugrundstücke über eine private Anliegerstraße von der Straße „Am Feldbrand“ aus durch den Bebauungsplan nicht verhindert. Der Stadtrat hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes die vorgesehene Erschließung über private Zufahrten einstimmig beschlossen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Anreger/in B vom 15.08.2019:</b></p> <p>... „nach Einsichtnahme in den Bebauungsplan Tüllinghofer Straße – Feldbrand möchten wir beantragen, dass die Baugrenze im hinteren Teil der Grundstücke der Tüllinghofer Straße um 10 m in Richtung Grundstücksende verlagert wird. Die jetzt vorgesehenen 15 m Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze erscheinen zu weitgehend und schränken die baulichen Möglichkeiten auf den Grundstücken sehr stark ein. Wir gehen davon aus, dass diese Ansicht nicht nur von uns, sondern auch von anderen Grundstückseigentümern geteilt wird.“</p>	<p><b>zu Anreger/in B:</b></p> <p>Der Abstand von 15 m stellt den ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken sowie die Erhaltung ausreichender Frei- und Gartenflächen im Blockinnenbereich sicher.</p> <p>Die Freihaltung ausreichend großer Gartenflächen im Blockinnenbereich verhindert eine zu starke Verdichtung und einen zu hohen Versiegelungsgrad.</p> <p>Die Baufeldtiefe von 20 m wurde bereits überdurchschnittlich groß festgesetzt, um dem Wunsch nach ausreichender Baufreiheit Rechnung zu tragen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p><b>Anreger/in C vom 20.08.2019:</b></p> <p>... „Nach Einsichtnahme in den o.g. Bebauungsplan möchte ich beantragen, dass im hinteren Teil meiner Grundstücke an der Tüllinghofer Straße 57 der Abstand der Baugrenze zu den Flurstücken 476 und 477 von 5 auf 3 m verringert wird.</p> <p>Weiterhin beantrage ich, dass die Baugrenze im hinteren Bereich der Grundstücke an der Tüllinghofer Straße 57, 59, 61, 63 und 63a die hintere</p>	<p><b>zu Anreger/in C:</b></p> <p>Für die Bebauung im Blockinnenbereich wurde im gesamten Blockinnenbereich der Mindestabstand von 5 m zur Nachbargrenze festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargebäuden sowie den privaten Gartennutzungen auf den Nachbargrundstücken sicherzustellen. Zudem wird durch die optimale Gartenausrichtung nach Südwest die Nutzbarkeit der Gärten gesteigert.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Baufeldtiefe von 20 m wurde bereits überdurchschnittlich groß festgesetzt, um dem Wunsch nach ausreichender Baufreiheit Rech-</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Grenze des Baufeldes um 7,50 m nach Südwesten verschoben wird. So wird eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke, insbesondere im Hinblick auf die Positionierung der Garagen und Zufahrten, möglich. [...]“</p>	<p>nung zu tragen. Eine Erhöhung der Baufeldtiefe auf 27,50 m würde der städtebaulichen Gliederung der Nachverdichtung widersprechen.  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p><b>Anlieger/in D vom 28.08.2019:</b></p> <p>... „[...] ist mir aufgefallen, dass bei meinem Grundstück (103) die Bebauungsgrenze nicht bis an das südöstliche Grundstück geht, sondern 15 m davor aufhört.      Das halte ich für sehr ungünstig, da dadurch der Garten in 2 kleine Hälften geteilt wird. Die Grünfläche zur Tüllinghofer Straße wird dann durch die Zufahrt und erforderliche PKW-Stellplätze noch einmal deutlich kleiner. Der Parkraum an der Tüllinghofer Straße ist zurzeit schon deutlich eingeschränkt. Dies wird durch die Hinterraumbebauung nicht besser werden, zumal die eine oder andere Garage und / oder Stellplatz neben den Häusern den Einfahren weichen werden müssen.</p> <p>Synergieeffekte durch eine größere gemeinsam genutzte Rasenfläche zwischen den Häusern werden durch die Gartenteilung auch verhindert.      Ein Wohnhaus in mitten einer geteilten Grünfläche zu errichten, ist für mich nicht erstrebenswert.</p> <p>Mit Ausnahme meiner direkten Nachbarn dürfen alle Parteien bis an die Grundstücksgrenze bauen. Ich möchte Sie deshalb bitten, die Bebauungsgrenze nach Südosten auf die bei den anderen Grundstücken üblichen 5 m zu reduzieren. [...]“</p>	<p><b>zu Anreger/in D:</b></p> <p>Die Lage der festgesetzten Baufelder gewährleistet eine Südwestausrichtung der Gärten, wodurch deren Nutzbarkeit und Erholungswert gesteigert wird. Die Freihaltung ausreichend großer Gartenflächen im Blockinnenbereich verhindert eine zu starke Verdichtung und einen zu hohen Versiegelungsgrad.</p> <p>Der Abstand von 15 m stellt den ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken sowie die Erhaltung ausreichender Frei- und Gartenflächen im Blockinnenbereich sicher.      Die Baufeldtiefe von 20 m wurde bereits überdurchschnittlich groß festgesetzt, um dem Wunsch nach ausreichender Baufreiheit Rechnung zu tragen. Eine Erhöhung der Baufeldtiefe auf 30 m würde der städtebaulichen Gliederung der Nachverdichtung widersprechen.  <b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
<p><b>Anreger/in E vom 22.08.2019, eingegangen am 25.09.2019:</b></p> <p>„Als Eigentümer der Tüllinghofer Str. 69, spreche ich auch für meine Nachbarn der Tüllinghofer Str. 65-71. Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Tüllinghofer Str./Am Feldbrand bitte ich folgenden Änderungswunsch zu berücksichtigen:</p> <p>Für den Teilbereich WA4 des Bebauungsplanes sieht der ausgelegte Entwurf eine Traufhöhe von maximal 56,70 m und eine Firsthöhe von 59,70 m</p>	<p><b>zu Anreger/in E:</b></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>vor. Die Anzahl der Wohneinheiten ist in diesem Bereich auf eine Wohneinheit pro Grundstück beschränkt.</p> <p>Wir sind daran interessiert, das Hinterland mit kleinen, bezahlbaren Wohnungen zu bebauen. Dem steht die Beschränkung der Bebauung auf eine Wohneinheit und die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen entgegen. Wir beantragen, die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten für diesen Bereich auf drei festzusetzen. Das entspricht der heute an der Tüllinghofer Straße vorhandenen Vorderlandbebauung.</p> <p>Die Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Grundstück ist vor dem Hintergrund, dass nach dem vorliegenden Bebauungsplan die verkehrliche Erschließung der Hinterlandbebauung über die Tüllinghofer Str. erfolgt, wegen der Verkehrsbelastung auf dieser Straße nachvollziehbar. Die Eigentümer der Grundstücke Tüllinghofer Str. 65-71 haben sich aber entschlossen, gemeinsam die Erschließung der hinteren Grundstücke über die in meinem Eigentum stehende Parzelle 468 über die Straße Feldbrand durchzuführen.</p> <p>Ein Interesse weiterer Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Erschließung besteht zur Zeit meines Wissens nicht. Ich bin aber grundsätzlich bereit, auch zu einem späteren Zeitpunkt bei einer geänderten Interessenlage weiteren Grundstückseigentümern diese Zuwegung zu ermöglichen. Der aus unserer Sicht einzige Grund für die Beschränkung auf eine Wohneinheit pro Parzelle würde damit entfallen.</p> <p>Wir beantragen darüber hinaus, auch für die Hinterlandbebauung auf den Parzellen Nr. 472, 472 und 115 (Tüllinghofer Str. 65-69, Anm. d. Red.: gemein sind die Parzellen 472, 473 und 115) Traufhöhe auf 59,20 m und die Firsthöhe vom 63,20 m bei zwei bis dreigeschossiger Bebauung im Bebauungsplan festzusetzen (analog WA1). Zunächst sind keine Gründe dafür erkennbar, dass</p>	<p>Durch die getroffene Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten wird eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert und negative städtebauliche Auswirkungen durch erhöhtes Bauvolumen, zusätzlichen Stellplatzbedarf und erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden. Zudem wird durch die Herabstufung der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten zwischen der Vorder- und der Hinterlandbebauung eine verträgliche Herabstufung des Blockinnen- gegenüber dem Blockrandbereich in puncto Bebauungs- und Bewohnerdichte sichergestellt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Lage von Erschließungsanlagen für die Hinterlandbebauung nicht fest. Den Eigentümern steht die Lage und Ausgestaltung der Erschließungen im Rahmen der baurechtlichen Notwendigkeiten frei. Entsprechend wird eine gemeinschaftliche Erschließung mehrerer Baugrundstücke über eine private Anliegerstraße von der Straße „Am Feldbrand“ aus durch den Bebauungsplan nicht verhindert.</p> <p>Im Falle eine gemeinsamen Zufahrt für eine größere Anzahl von Baugrundstücken kann im Einzelfall von der Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten befreit werden.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Durch die getroffene Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten wird eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert und negative städtebauliche Auswirkungen durch erhöhtes Bauvolumen, zusätzlichen Stellplatzbedarf und erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden. Zudem wird eine verträgliche Herabstufung des Blockinnen- gegenüber dem Blockrandbereich in puncto Bebauungs- und Bewohnerdichte sichergestellt.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wurden so gewählt, dass eine deutliche Unterordnung der Gebäudekubaturen im Blockinnenbereich gegenüber der Kubaturen im Blockrandbereich eintritt. Die vorgesehene Nachverdichtung des Baublocks hat die Errichtung von kleineren Einfamilienhäusern zum Ziel.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>auf der benachbarten Parzelle 473 diese Festlegung nach den Abgrenzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurfes bereits vorgesehen sind. Außerdem ermöglichen diese Festsetzungen im Bebauungsplan die Errichtung kleiner, bezahlbarer Wohnungen in Geschossbauweise deutlich besser und passen auch zur vorhandenen Bebauung an der Tüllinghofer Straße.</p> <p>Schließlich ist eine Anpassung des Bebauungsplanes mit den vorstehenden Änderungen auch im Hinblick auf die aktuelle Wohnungssituation in Lüdinghausen sinnvoll. Alle vorliegenden Studien kommen zu dem Ergebnis, dass ein akuter Mangel an kleineren, bezahlbaren und möglichst barrierefreien Wohnungen in Lüdinghausen besteht und der Bedarf wird angesichts der von IT.NRW prognostizierten Bevölkerungsentwicklung noch steigen. Das Wohnquartier Tüllinghofer Straße/Am Feldbrand ist noch verhältnismäßig stadtnah. Bahnhof und Busbahnhof sind gut erreichbar. Insofern bietet sich dieses Wohnquartier für die Bebauung mit kleinen Wohnungen an. ...“</p>	<p>Die Nachfrage nach modernem Wohnraum ist in Lüdinghausen auch auf Ebene junger Familien sehr stark. Die vorgesehene Nachverdichtung des Baublocks hat die Errichtung von kleineren Einfamilienhäusern zum Ziel.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## 2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><b>a) Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe vom 05.07.2019</b></p> <p>... „eine Luftbilddauswertung für Ihren Antrag wurde durchgeführt. [...]          Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.</li> <li>- Sondieren der Stellungsbereiche (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden).</li> </ul> <p>Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. [...]</p> <p><u>Allgemeines:</u>          Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden</p>	<p><b>Zu a)</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.  <b>Der Anregung wurde gefolgt.</b></p>



Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. [...]</p> <p>Eine Thematisierung dieses befristeten Aufsuchungsrechtes auf der Ebene dieses Bebauungsplanes erscheint aus hiesiger Sicht nicht erforderlich.“</p>	
<p><b>d) Lippeverband, vom 03.09.2019</b></p> <p>...„gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise bitten wir zu beachten.</p> <p>Allgemeine Hinweise:        Für unsere Kläranlage Lüdinghausen läuft aktuell eine Reinvest-Maßnahme. Zur Bemessung unserer Anlagen sind die künftigen Entwicklungen der Stadt Lüdinghausen von Bedeutung. Für die notwendigen Abstimmungen zu den wasserwirtschaftlichen Fragestellungen befinden wir uns bereits in Gesprächen mit der Stadt.“</p>	<p><b>zu d)</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>e) Kreis Coesfeld, vom 05.09.2019:</b></p> <p>„Seitens der <b>Unteren Naturschutzbehörde</b> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise zum Artenschutz enthalten neben dem Verweis auf die Einhaltung des allgemeinen Artenschutzes des § 39 BNatSchG auch einen Passus auf besondere Beachtung bei der Entfernung von Altbäumen mit Nisthöhlen. Mit der Entfernung von Nisthöhlen können ggfs. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, die nur mit einer Bergung bzw. Umsetzung ggf. nicht überwunden werden können. Insofern sollte der Hinweis allgemeiner gefasst sein: ‚Horst- und Höhlenbäume, die eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für gesetzlich geschützte Arten darstellen, unterliegen als Lebensstätten dem ganzjährigen Schutz. Sofern eine Beseitigung erforderlich wird, muss vorab Kontakt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.‘</p> <p>Die <b>Brandschutzdienststelle</b> gibt folgenden Hinweis ab:        Für die hintere Bebauung im Gebiet WA1 Tüllinghofer Straße sind Gebäude der Gebäudeklasse 4 möglich. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweg gem. § 33 BauO NRW 2018 durch Leitern der Feuerwehr benötigen diese Grundstücke entsprechende Zufahrten und Aufstellflächen (§ 5 BauO NRW) für die Feuerwehr.</p>	<p><b>zu e)</b></p> <p>Der Hinweis zum Artenschutz im Bebauungsplan wurde angepasst.  <b>Der Anregung wurde gefolgt.</b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt lediglich Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. In welchem Maße diese ausgenutzt werden und welche brandschutzrechtlichen Anforderungen daraus entstehen, ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die Einhaltung der Brandschutzanforderungen wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und sichergestellt.  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<b>Anregungen, Hinweise und Bedenken</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine <b>bauordnungsrechtlichen</b> Bedenken erhoben. Das <b>Gesundheitsamt</b> und die Abteilung <b>Straßenbau</b> erhebt ebenfalls keine Bedenken.“	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>

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

- Vodafone, E-Mail vom 07.08.2019
- Mobil Erdöl-Erdgas GmbH, Schreiben vom 07.08.2019
- Kreispolizeibehörde Coesfeld, Schreiben vom 07.08.2019
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 08.08.2019
- Thyssengas, Schreiben vom 12.08.2019
- Amprion GmbH, E-Mail vom 13.08.2019
- 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Schreiben vom 13.08.2019
- Gelsenwasser AG, Schreiben vom 15.08.2019
- Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 27.08.2019
- Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 29.08.2019