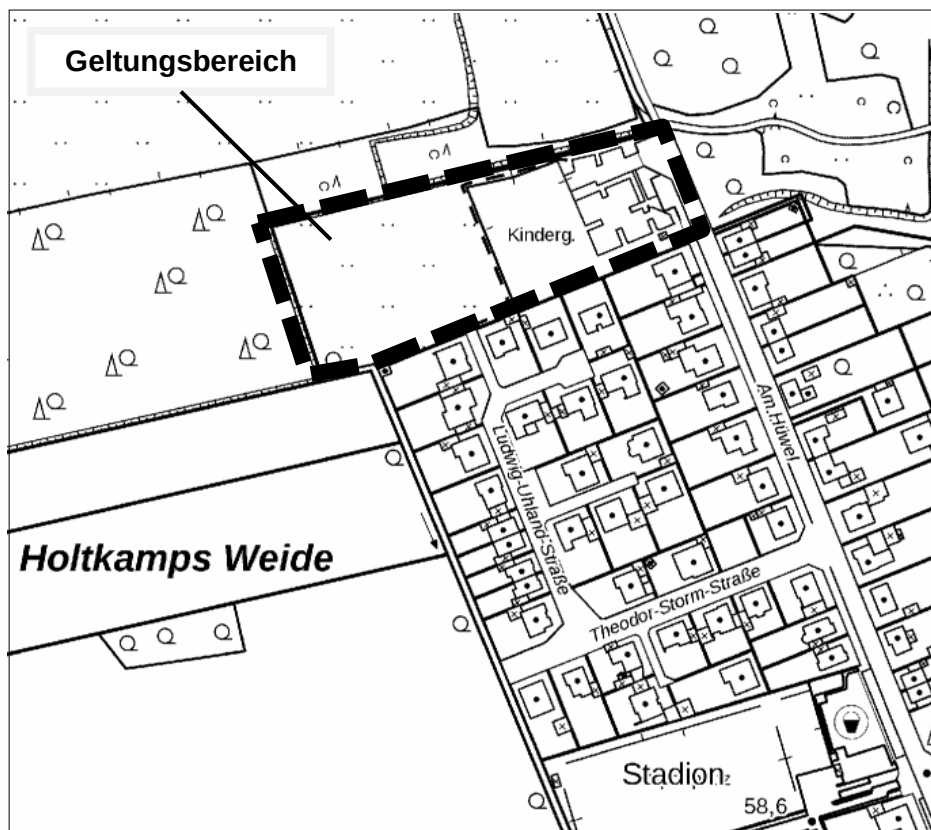


Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hüwel – Seppenrader Bach Nord“

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 BauGB



Stadt Lüdinghausen

Satzungsbeschluss

Stand: 10.10.2019

inklusive redaktioneller Änderung vom 25.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Planungsvorgaben.....	1
1.1	Planungsziel und Planverfahren	1
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
1.3	Bestandssituation	2
1.3.1	Vorhandene Nutzungen	2
1.3.2	Bedeutung für die Ökologie	3
1.3.3	Vorbeugender Hochwasserschutz	3
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: Reines Wohngebiet.....	6
2.3	Maß der baulichen Nutzung, Baukörperhöhen	7
2.3.1	Grundflächenzahl	7
2.3.2	Geschossigkeit.....	8
2.3.3	Baukörperhöhe, First- und Traufhöhe, Dachform und -neigung	8
2.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	8
2.5	Überbaubare Flächen und Bauweise	9
2.5.1	Überbaubare Flächen, Ausrichtung der Baustrukturen	9
2.5.2	Bauweise.....	10
2.6	Gestaltvorschriften	10
2.7	Verkehrliche Erschließung	11
2.7.1	Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr	11
2.7.2	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	12
2.7.3	Öffentlicher Nahverkehr	12
2.7.4	Fuß- und Radverkehr	13
2.9	Grünflächen	13
3.	Naturräumliche Belange.....	13
3.1	Umweltbericht.....	13
3.2	Eingriff und Ausgleich	13
3.3	Artenschutz.....	14

4.	Sonstige Planungsbelange	14
4.1	Immissionsschutz	14
4.1.1	Verkehrslärm	14
4.1.2	Gewerbelärm	14
4.1.3	Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe	15
4.1.5	Sonstige Emissionsquellen	15
4.2	Ver- und Entsorgung	16
4.2.1	Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik	16
4.2.2	Abfallbeseitigung	16
4.2.3	Schmutzwasserbeseitigung	16
4.2.4	Niederschlagswasserbeseitigung	16
4.3	Altlasten	17
4.4	Kampfmittel	17
4.5	Denkmalschutz	17
5.	Auswirkungen der Planung	18
5.1	Auswirkungen auf Betroffene im Geltungsbereich und auf angrenzende Bereiche	18
5.2	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	18
6.	Bodenordnung	19
7.	Flächenbilanz	19

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel und Planverfahren

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrund in Lüdinghausen und der Tatsache, dass nur noch wenige freie Restgrundstücke in den Baugebieten der Stadt angeboten werden können, soll vorhandenes Erweiterungspotenzial im Bereich Am Hüwel hinter dem St.-Monika-Kindergarten ausgenutzt werden.

Der südlich benachbarte Bebauungsplan „Seppenrader Bach“ sowie die nach ihm realisierte Bebauung wurde seinerzeit so geplant und erschlossen, dass eine Erweiterung auf der Teilfläche, die Inhalt dieses Bebauungsplanes ist, ausdrücklich als Möglichkeit offen gehalten wurde. Zu diesem Zweck wird der geltende Bebauungsplan „Am Hüwel – Nordwest“ für die betreffende Teilfläche überplant.

Bereits bebaute und versiegelte oder mindergenutzte Flächen, die für Bauvorhaben zur Verfügung gestellt werden könnten, liegen in allen Ortsteilen nur sehr begrenzt vor. Die wenigen vorhandenen (weitestgehend in privater Hand befindlichen) Baulücken sind nicht für die Vergabe durch die öffentliche Hand mobilisierbar. Auch für Nachverdichtungsmöglichkeiten in alten Baugebieten mit größeren Grundstückstiefen liegen derzeit keine hinreichend sicheren Perspektiven zur Realisierung in größerem Maße an. Insofern ist ein alternatives Vorgehen, das ohne Inanspruchnahme von Boden (als nicht-vermehrbares Schutzgut) auskäme, nicht in Sicht.

Neben der Erschließung von vorhandenem Erweiterungspotenzial für Wohnungsbau werden mit der Bebauungsplanaufstellung weitere planerische Ziele verfolgt. Durch eine Überplanung des Kindergarten-Areals soll die Planungsgrundlage an die absehbaren Bedarfe angepasst und zugleich die verkehrliche Erschließung der Einrichtung für den Fuß- und Radverkehr verbessert werden. Zudem wird die festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich der Straße „Am Hüwel“ im Zuge der Überplanung korrigiert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) aufgestellt.

Das Verfahren nach § 13 b BauGB ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB auch für Bebauungspläne von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zu den Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 sowie §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zählt, dass der Bebauungsplan im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von den

Festsetzungen des Flächennutzungsplanes abweichen darf. Letzterer ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Zudem kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des o. g. Verfahrens. Aufgrund der dargestellten Vorteile sowie der vergleichsweise geringen Plangröße wurde das o. g. Verfahren für diese Bebauungsplanaufstellung gewählt.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt (s. Abb. 1):

- Im Norden durch einen Baumstreifen, der die Angrenzung zum dahinterliegenden Ackerland darstellt
(Gemarkung Seppenrade, Flur 20, Flurstück 384)
- Im Osten durch die Straße „Am Hüwel“
(Gemarkung Seppenrade, Flur 20, Flurstück 550)
- Im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Ludwig-Uhland-Straße“ und „Am Hüwel“
(Gemarkung Seppenrade, Flur 20, Flurstücke 344, 356, 357, 358, 359 und 314)
- Im Westen durch ein Waldstück
(Gemarkung Seppenrade, Flur 20, Flurstück 384)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst derzeit ein Grundstück und eine angrenzende Verkehrsfläche. Beide Flächen befinden sich aktuell im Besitz der Stadt Lüdinghausen (Flurstücke 433 und 550, Flur 20, Gemarkung Seppenrade). Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von circa 1,15 ha.

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich derzeit als landwirtschaftliche Brachfläche mit extensiver Grünlandnutzung dar.

Im Norden wird die Fläche durch eine Baum- und Gehölzreihe von einer landwirtschaftlich genutzten Weidefläche abgegrenzt. Östlich schließt sich ein Waldgebiet an. Im Süden grenzt die Bebauung der Ludwig-Uhland-Straße und der Straße Am Hüwel an, im Westen ein Mischwald mit einer Fläche von etwa 1,8 ha.

Im Plangebiet selbst findet sich kein nennenswerter Grünbestand. Die angrenzenden Waldflächen lösen jedoch von Bebauung freizuhaltende Abstandsbereiche aus.

Das Gelände besitzt keine nennenswerte topographische Bewegung.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans und Bestandssituation

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Bei der beschriebenen Fläche handelt es sich um extensiv gemähtes Grünland. Im nördlichen und westlichen Bereich schließt sich ein kleines Waldstück an. Aufgrund der südlich und östlich unmittelbar anschließenden Bebauung sowie der überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägten näheren Umgebung ist – abgesehen von der natürlichen Versickerung und den klimatischen Funktionen – von einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit der Fläche auszugehen.

1.3.3 Vorbeugender Hochwasserschutz

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft ein flacher Graben, der zur Entwässerung der angrenzenden Ackerfluren angelegt wurde. Das Plangebiet ist nicht in der Extremst-Hochwassergefahrenkarte (HQ 120) der Bezirksregierung verzeichnet, sodass keine Beeinträchtigungen durch Hochwasser in den Vorflutern der Umgebung zu erwarten sind.

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

Im Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet überwiegend als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich zum überwiegenden Teil als Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten. Am westlichen Rand ist ein Streifen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Kindergarten hat auch langfristig keinen Bedarf an der großzügigen, rückwärtigen Erweiterungsfläche. Vor dem Hintergrund der aktuell vorherrschenden Wohnraumknappheit im ganzen Münsterland (siehe u. a. Studie „Wohnraumoffensive Münsterland“ von Mai 2019) ist eine Umnutzung der brachliegenden Fläche zu Wohnbauland daher sinnvoll. Hierzu weicht der Bebauungsplanentwurf auf Grundlage des § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 von den oben genannten Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Durch die Planung bleibt die geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

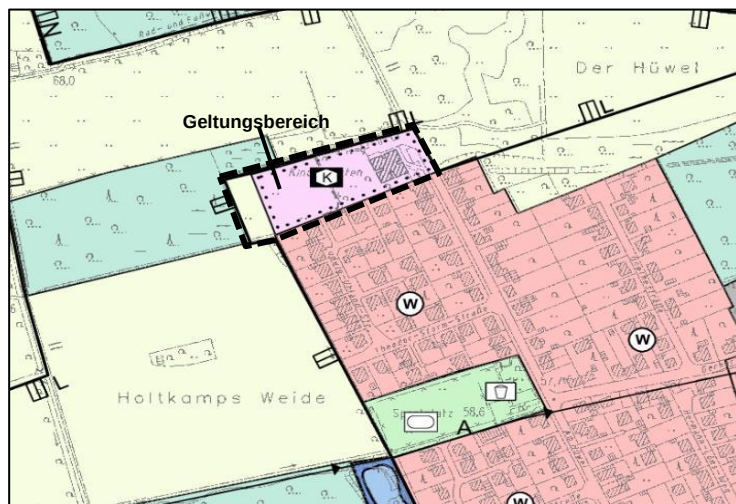


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

1.4.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert teilweise den Geltungsbereich des im Oktober 2003 aufgestellten Bebauungsplans „Am Hüwel-Nordwest“.

Der im Plangebiet derzeit geltende Bebauungsplan „Am Hüwel-Nordwest“ setzt die betreffende Planfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten gem. §9 (1) Nr. 5 BauGB sowie als dem Kindergarten zugehörige Erweiterungsfläche für Außenanlagen und Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung fest.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in dem Bereich des Plangebietes bislang mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Zulässig ist nur eingeschossige, offene Bauweise mit einer Dachneigung zwischen 28° und 45°.

Die südlich an den Kindergarten angrenzende Wohnbebauung liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hüwel-Nordwest“ und ist als reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 ausgewiesen. Hier ist nur eingeschossige, offene Bauweise mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38° zulässig.

Die Bebauung entlang der Ludwig-Uhland-Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Seppenrader Bach“, der die angrenzende Wohnbebauung als WR mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festschreibt. Hier ist ebenfalls nur eingeschossige, offene Bauweise mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45° zulässig. Es bietet sich an, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Seppenrader Bach“ in der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung aufzugreifen und an diese anzuschließen.

2. Bebauungsplan-Festsetzungen

2.1 Konzept zur Entwicklung des Plangebietes

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist der Aufstellungsbeschluss, der erstmals vom Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung (KEPS) in der Sitzung vom 19.02.2015 beschlossen wurde. Die Aufstellung wurde zudem am 17.04.2018 vom KEPS sowie am 19.04.2018 vom Stadtrat erneuert. Im Zuge der weiteren Planungsvorbereitungen wurde das Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Am Hüwel-Nordwest“ aus verfahrenstechnischen Gründen in das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Am Hüwel – Seppenrader Bach Nord“ umgestellt.

Die betreffende Planfläche war ursprünglich als Erweiterungsfläche für den Monika-Kindergarten am Hüwel vorgesehen. Da auch langfristig dieser Erweiterungsbedarf nicht absehbar ist, bietet sich hier alternativ die Möglichkeit, in überschaubarem Umfang Wohngrundstücke für den lokalen Bedarf zu entwickeln. Wegen der zum angrenzenden Wald hin angeratenen Abstände fällt die Anzahl der vermarktbaren Grundstücke gering aus (s. Abb. 3).

Die Entwicklung der Fläche bietet die Möglichkeit, den Ortsrand sinnvoll abzuschließen und zugleich den lokalen Bedarf an Wohngrundstücken am Hüwel zu bedienen.

Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet orientiert sich in der Gestaltung, Orientierung und Dimensionierung eindeutig an der unmittelbar südlich anschließenden Wohnbebauung. Die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke erfolgt über

die Ludwig-Uhland-Straße. Hierbei wird ein bereits vorhandener Stich der Ludwig-Uhland-Straße in Richtung der Planfläche aufgegriffen und als Zuwegung genutzt.



Abb. 3: Konzept zur gestalterischen Entwicklung des Plangebietes

Entsprechend der näheren Umgebung sowie der im Bereich Hüwel vorrangig vorhandenen Bautypologien soll das Plangebiet mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut werden. Die vorgeschlagenen Parzellenzuschnitte umfassen Grundstücksgrößen zwischen rund 600 und 1.200 m².

2.2 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet

Das Plangebiet soll künftig ausschließlich für Wohnzwecke genutzt werden. Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt, um die vorhandene Gebietsstruktur und -charakteristik aufzugreifen und zu erhalten.

Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Verkehrsbelastungen nicht mit dem kleinmaßstäblichen Umfeld und der schmalen Erschließungsstraße zu vereinbaren sind.

Die heutige Fläche des St.-Monika-Kindergartens inklusive seiner Außenanlagen wird entsprechend der heutigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Da es sich um den einzigen Kindergarten in der Siedlung Am Hüwel handelt, soll durch diese Ausweisung die Kindergarten-Nutzung an diesem Standort langfristig gesichert werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Baukörperhöhen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Wohnbebauung an der Ludwig-Uhland-Straße sowie dem nachfolgend aufgezeigten Konzept:

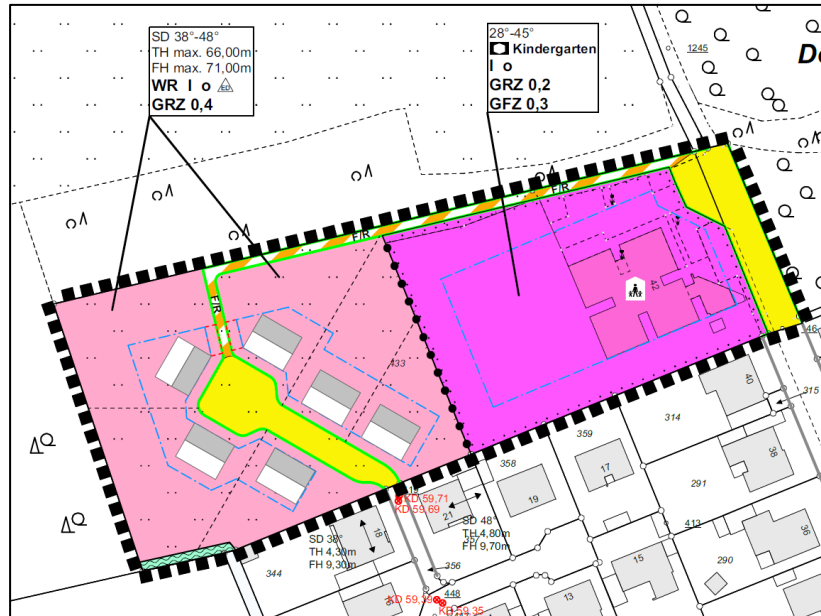


Abb. 4: Konzept zum Maß der baulichen Nutzung

Das neue Baugebiet wird durch eingeschossige Wohngebäude in offener Bauweise geprägt. So wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt und an diese anschließt, wodurch eine Fremdartigkeit im Vergleich zur übrigen Bebauung der Siedlung am Hüwel vermieden wird.

Doppelhäuser sind aufgrund ihres vereinzelt auftretens in der Siedlung am Hüwel ebenfalls zulässig. Reihenhäuser hingegen sind nicht zulässig, da eine Reihenhausbauweise nicht der beabsichtigten geringen Bebauungsdichte entspricht.

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.

Aufgrund der zu erwartenden, großen Grundstückszuschnitte erscheint eine Überschreitung der GRZ aus städtebaulichen sowie ökologischen Gründen nicht sinnvoll. Daher wird die Überschreitungsregel für Nebengebäude, Garagen, Stellplätze oder überdachte Stellplätze gem. § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen.

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 (eingeschossig) ergibt sich aus oben genanntem Konzept.

2.3.3 Baukörperhöhe, First- und Traufhöhe, Dachform und -neigung

Der für die angrenzende Wohnbebauung maßgebliche Bebauungsplan „Seppenrader Bach“ sieht keine Höhenfestsetzungen vor. Daher orientiert sich die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe an den realen Gebäudehöhen der beiden derzeit vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Wohngebäude (Ludwig-Uhland-Straße 18 und 21). Das Referenzgebäude Ludwig-Uhland-Straße 18 besitzt eine Traufhöhe von 4,30 m und eine Firsthöhe von 9,30 m. Das Referenzgebäude Ludwig-Uhland-Straße 21 besitzt eine Traufhöhe von 4,80 m und eine Firsthöhe von 9,70 m.

Für die Neubebauung werden eine maximale Traufhöhe von 66,00 m über NHN und eine maximale Firsthöhe von 71,00 m über NHN festgesetzt. Unter Berücksichtigung eventuell notwendiger Auffüllung sind dementsprechend voraussichtlich projektierte Traufhöhen von rund 5 m und Firsthöhen von rund 10 m zu erwarten.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen, sollten alle Baugrundstücke bis zur hinteren Baugrenze auf die Höhe des geplanten Straßenausbaus (Oberkante) aufgefüllt werden. Der Straßenausbauplan ist bei der Stadt Lüdinghausen einzusehen.

2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese deutlich untergeordnet ist – im Sinne eines Altenteilers für Familienangehörige oder zur Unterbringung einer Pflegekraft.

Mit dieser Festsetzung 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 beabsichtigte städtebauliche Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung gesichert wird und zusammenhängende, von Hauptgebäuden freigehaltene überwiegend rückwärtige Gartenzonen entstehen. Zudem wird eine spätere Erweiterung durch den räumlich abschließenden Hofcharakter an der Wendeanlage ausgeschlossen.

Am nördlichen und westlichen Rand des Baugebietes werden die überbaubaren Flächen durch einen einzuhaltenden Mindestabstand von 15 m zu den angrenzenden Waldflächen begrenzt.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird für die nördlich ausgerichteten Grundstücke mit 15 m etwas großzügiger als für die Grundstücke mit südlicher Ausrichtung festgesetzt, um eine günstigere Ausnutzung der Gartenflächen durch eine variable Positionierung der Hauptbaukörper zu ermöglichen.

Im Übergang zur Bestandsbebauung an der Ludwig-Uhland-Straße wird die überbaubare Fläche zurückgenommen, um ausreichende Abstände zur Bestandsbebauung sicherzustellen und eine lockere Bebauungsstruktur zu generieren. Durch ein Zurücktreten des Baufensters entlang der Wendeanlage wird eine Nachbarschaftssituation mit Hofcharakter erzeugt.

Das bestehende Baufeld des Kindergartens wird angepasst und mit einem Abstand von 10 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um ausreichenden Abstand zur neuen Wohnbebauung zu generieren und ein verträgliches Nebeneinander der beiden Nutzungen zu ermöglichen. Zugleich bleibt so die Möglichkeit zukünftiger An- oder Umbauten für den Kindergarten gewahrt.

Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen erfolgt in Abwägung mit der städtebaulich gewünschten Raumbildung in der Regel nach Südwesten, um die Voraussetzung für die Nutzung passiv-solarenergetischer Potentiale mit den Gebäuden zu sichern.

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

Um die Gestaltqualität der zum Straßenraum orientierten Vorgartenbereiche nicht zu beeinträchtigen, sind Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB nur innerhalb der Baugrenzen sowie in den hierfür im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die straßenseitig gelegenen Vorgartenbereiche sollen von höhenentwickelnder Bebauung freigehalten werden.

2.5.2 Bauweise

Zur Wahrung der Maßstäblichkeit des Baugebietes und zur Anpassung an die benachbarte Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude können als Einzelhäuser mit beidseitigem Grenzabstand oder als Doppelhäuser errichtet werden. Diese Festsetzung dient dazu, eine Fremdartigkeit der Neubebauung vermeiden, da die angrenzende Wohnbebauung im Bereich der Ludwig-Uhland- und der Theodor-Storm-Straße ausschließlich aus Einzel- und Doppelhäusern besteht und die Neubebauung städtebaulich und gestalterisch klar als Fortführung dieser Wohnbebauung entstehen soll.

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 künftig Bauwilligen ein ausreichender Spielraum für Individualität verbleiben.

Das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung wird ausschließlich 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, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Vormauerziegel auszuführen. Anderweitige Fassadenmaterialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nur an deutlich untergeordneten Fassadenteilen (weniger als 10% der Gesamtfassade) angebracht werden.

Von der Dacheindeckung geht eine starke Fernwirkung aus. Da die umgebende Wohnbebauung deutlich von roten bis braunen bzw. grauen (anthrazit) bis schwarzen Dächern geprägt ist, sollen nur diese zulässig sein. Anderweitige – insbesondere glänzende – Pfannen- und sonstige Dacheindeckungen werden hingegen im gesamten Baugebiet ausgeschlossen, da sie meist auch aus großer Weite überdeutlich ins Auge fallen und nicht dem örtlichen Gebietscharakter entsprechen. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer ökologischen und klimaschützenden Bedeutung zulässig, können aber nicht zur Rechtfertigung von Ausnahmen für die sonstige Dacheindeckung herangezogen werden.

Entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung wird eine Dachneigung von $35^\circ (\pm 3^\circ)$ bis $45^\circ (\pm 3^\circ)$ festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer, da jede andere Dachform dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung widersprechen würde.

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

Ortsgang, der obere Gaubenansatz einen lotrechten Abstand von mind. 1,0 m zum Dachfirst einhalten. Für Nebenfürste und Zwerchgiebel sind Traufhöhen von max. 68,00 m über NHN zulässig. Für Dachaufbauten (Gauben) und Nebenfürste (Zwerchgiebel) sind abweichende Dachformen und -neigungen 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 und -neigungen zulässig sind. Dies ist ohnehin fortwährend geübte Genehmigungspraxis.

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

Die stadtgestalterisch durch den Bebauungsplan gewünschten halböffentlichen Straßenräume mit Vorgartenzonen und Eingangsbereichen, die u.a. durch die Fassung der Baufelder erreicht werden sollten, würden durch abweisende Mauerfronten zunichte gemacht. Daher wird zur Wahrung der beabsichtigten Gestaltqualität die Festsetzung getroffen, dass Einfriedungen im Bereich der Vorgärten (zwischen der vorderen Gebäudeseite (Erschließungsseite/Grundstückzufahrt) und der Erschließungsstraße) nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig sind. Um die Entstehung von Angsträumen zu vermeiden und die Gestaltqualität des öffentlichen Raumes zu sichern, sind zu den das Gebiet querenden Fuß-/Radwegen ausschließlich Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Zäune und Mauern sind an den Fuß-/Radwegen lediglich hinter Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.

2.7 Verkehrliche Erschließung

2.7.1 Verkehrserschließung, Baustellenverkehr ruhender Verkehr

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die „Ludwig-Uhland-Straße“. Hier besteht am nördlichen Ende bereits ein 4 m breiter Stichweg. Dieser wird aufgenommen und nördlich der angrenzenden Grundstücke auf 7,50 m aufgeweitet. Am Ende des Stichweges wird eine Wendeanlage eingerichtet. Der gewählte Durchmesser der Wendeanlage (ca. 17 m) erlaubt Wendemanöver für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge.

Die Erschließungsstraße soll in gleicher baulicher Ausführung wie die Ludwig-Uhland-Straße hergestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauherren und Bauunternehmen die eingeschränkten Wende- und Platzverhältnisse bei der Planung des Baustellenverkehrs berücksichtigen sollen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, ob von der Straße Am Hüwel aus eine temporäre Baustraße zur Erschließung der Fläche angelegt werden kann. Dies wurde aufgrund des starken Eingriffs in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet sowie der alternativ starken Betroffenheit des Außengeländes des Kindergartens jedoch von den zuständigen Behörden und den Betroffenen abgelehnt.

Vor dem Hintergrund der begrenzten Breite der Erschließung ist vorgesehen, dass ruhender Verkehr primär auf den privaten Grundstücken abzuwickeln ist. Entsprechend werden keine gesonderten Stellplätze im öffentlichen Raum ausgewiesen.

Die im derzeit geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen zur Erschließung des Kindergartens werden auf dem Wege der Berichtigung korrigiert und an den tatsächlichen baulichen Bestand angepasst.

2.7.2 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das neue Baugebiet ist über die Ludwig-Uhland Straße und die Theodor-Storm-Straße an die Sammelstraße Am Hüwel in ca. 260 m Entfernung angebunden, die den Siedlungsbereich ihrerseits nach weiteren rund 410 m mit der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bundesstraße 58 verbindet (siehe Abb. 5).

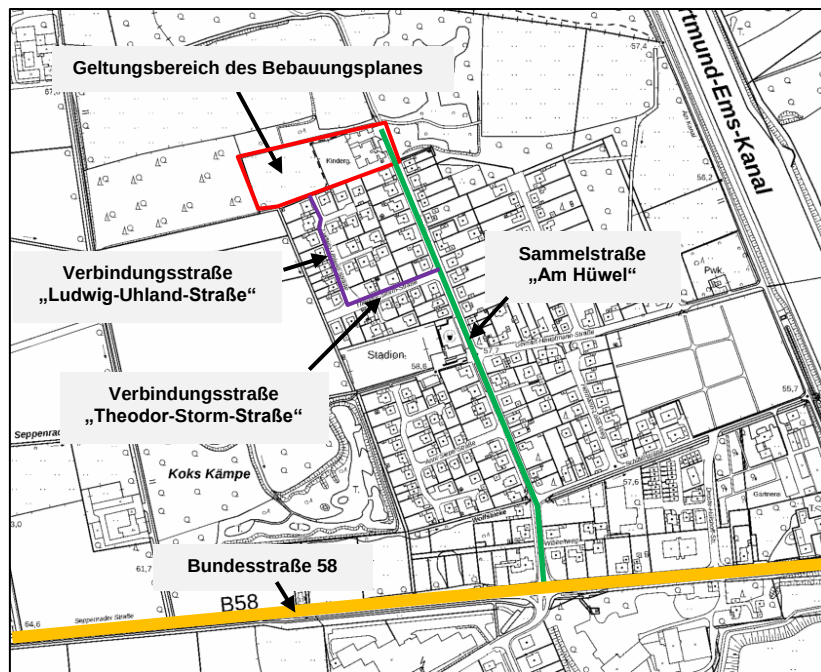


Abb. 5: Verkehrsnetz im Bereich des Bebauungsplanes

2.7.3 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über die rund 650 Meter entfernte, barrierefreie Regional- und Schnellbus-Haltestelle „Sträter“ an der B 58.

2.7.4 Fuß- und Radverkehr

Da in der gesamten Siedlung am Hüwel Tempo 30 gilt, wird der Radverkehr bis zum Anschluss an die Bundesstraße 58 im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Der Fußverkehr wird auf der Ludwig-Uhland-Straße und der Theodor-Storm-Straße entsprechend der Verkehrsberuhigung im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt, an der Straße „Am Hüwel“ auf klassischen Fußgänger-Hochborden. An der B58 befinden sich getrennte Fuß und Radwege in beide Fahrtrichtungen.

Im Plangebiet wird ein Fuß- und Radweg angelegt, der das Gebiet über einen bereits bestehenden Pfad nördlich des Kindergartens mit der Wendeanlage am Ende der Straße Am Hüwel verbindet. So wird den Anwohnern ein direkter Weg in den landschaftlichen Freiraum und zur Kita ermöglicht.

2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entsprechend der räumlichen Gegebenheiten ist die Ausweisung von etwaigen Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten nicht erforderlich. Derzeit sind keine Gas-, Wasser- oder Abwasserleitungen in der Fläche verlegt.

2.9 Grünflächen

Durch den neuen Bebauungsplan wird kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Grünflächen ausgelöst, da lediglich eine geringe Anzahl Einfamilienhäuser mit großen privaten Gärten entstehen soll und der Planungsbereich zudem zu zwei Seiten an die freie Landschaft anschließt.

3. Naturräumliche Belange

3.1 Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 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 § 13b 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 wurde im Mai 2019 durchgeführt.

Die Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten im betroffenen Lebensraumtyp umfasst 2 Fledermausarten, 20 Vogelarten und 1 Amphibienart.

Eine Nutzung der Wiese als Fledermaussommerquartier ist aufgrund der des strukturarmen Habitats, Intensivwiese ohne Gehölze o.ä., unwahrscheinlich. Auch der Laubfrosch findet keine geeigneten Strukturen

Die 20 Vogelarten finden auf der Wiesenfläche aufgrund der fehlenden bzw. ungeeigneten Habitatstrukturen und der Nähe zur Wohnbebauung ebenfalls keine geeigneten Brutmöglichkeiten bzw. bedeutende Nahrungshabitate.

Das Vorhandensein der o. g. Potentialarten kann aufgrund der erforderlichen Voraussetzungen somit weitestgehend ausgeschlossen werden. Kurze Begehungen Ende Mai und Anfang Juni (abends) waren ebenfalls negativ. Bei den Begehungen wurden in den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Gehölzstrukturen Amsel, Buchfink, Mönchsgrasmücke und verschiedene Meisen verortet.

Eine Störung oder Gefährdung der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten. Es ist daher nicht absehbar, dass Verstöße gegen die Verbote des §44 Abs.1, BNatSchG vorliegen.

Bei der geplanten Baugebietsentwicklung ist daher keine erhebliche Betroffenheit der Artenschutzbelange erkennbar.

4. Sonstige Planungsbelange

4.1 Immissionsschutz

4.1.1 Verkehrslärm

Von übermäßigen Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet ist nicht auszugehen.

Die überörtliche Hauptverkehrsstraße (B 58) liegt mindestens 500 m (Luftlinie) vom Plangebiet entfernt. Von einer Einhaltung der Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung, WA 59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) kann daher ausgegangen werden.

4.1.2 Gewerbelärm

Im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewerbegebiete. Der nächstgelegene Gewerbebetrieb (Messebau) liegt rund 380 m entfernt. Immissionskonflikte mit diesem oder weiter entfernt liegenden Gewerbebereichen entlang der Seppenrader Straße sowie an der Gerhard-Hauptmann-

Straße sind aufgrund der dazwischenliegenden Wohnbebauung Am Hüwel nicht zu erwarten.

4.1.3 Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe

Um die Belastung des Plangebietes durch Geruchsimmissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe zu untersuchen, wurde eine geruchstechnische Untersuchung beauftragt.

In der Untersuchung wurden die Geruchsemissionen der folgenden landwirtschaftlichen Hof- und Betriebsstellen berücksichtigt:

- Hofstelle Dorfbauerschaft 8, 120 Sauen und Ferkel (ca. 1.000 m entfernt)
- Freistehendes Stallgebäude, 1.200 Mastschweine (ca. 420 m entfernt)
- Hofstelle Dorfbauerschaft 9, 70 Mastrinder (ca. 940 m entfernt)
- Hofstelle Dorfbauerschaft 5, 15.000 Legehennen (ca. 240 m)

Der Untersuchungsbericht vom 01.02.2019 kommt auf Grundlage einer Ausbreitungsrechnung zu dem Ergebnis, dass sich für das Plangebiet maximale Geruchsstundenhäufigkeiten von 6 bis 9 Prozent der Jahresstunden ergeben. Der gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 Prozent wird somit flächendeckend eingehalten. Demnach ist keine unzumutbare Geruchsbelastung durch die Geruchsemissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand im Übergangsbereich zum landwirtschaftlich geprägten Außenbereich das zeitweise Auftreten von landwirtschaftlichen Gerüchen als ortsüblich angesehen werden kann. Grundsätzlich ist durch die nahen landwirtschaftlichen Betriebe mit betriebsbedingten Geruchswahrnehmungen zu rechnen.

4.1.5 Sonstige Emissionsquellen

Die vom benachbarten Kindergarten ausgehende Geräuschkulisse ist als sozialadäquat hinzunehmen, d.h. sie gehört zur Daseinsvorsorge und Ausstattung eines auf Familien ausgerichteten Wohnquartieres.

Sonstige auf das Plangebiet einwirkende Immissionen, wie beispielsweise Licht, Blendung oder Erschütterungen, sind nicht bekannt.

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 bereitgestellt. Inwieweit beispielsweise Gasleitungen verlegt werden ist fraglich, wenn aufgrund geänderter Präferenzen überwiegend andere fossile oder regenerative Energieträger nachgefragt werden. Im Bereich der Ludwig-Uhland-Straße ist das Gasnetz derzeit bereits bis unter den Erschließungsstich für das geplante Baugebiet gelegt.

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen, muss im Zuge der Erschließung des Baugebietes ein zusätzlicher Löschwasserhydrant. Dies wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.2.2 Abfallbeseitigung

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

Der nächste Altglascontainer befindet sich in 580 m Entfernung an der Straße Am Hüwel, der zentralen Sammelstraße für die gesamte Wohnsiedlung Am Hüwel.

4.2.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Kanäle im Plangebiet werden im Trennsystem angelegt. Der Anschluss erfolgt über das Kanalnetz der Ludwig-Uhland-Straße, welches ausreichend dimensioniert ist, um die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufzunehmen. Das Schmutzwasser wird über die Pumpwerke „Am Hüwel“ und „Hans-Böckler-Straße“ zur städtischen Kläranlage südlich der Ortslage Lüdinghausen abgeführt.

4.2.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach §51a des Landeswassergesetzes ist die Möglichkeit einer optimierten geringen Regenwasserableitung zu nutzen. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers scheidet jedoch aufgrund der Bodenverhältnisse aus.

Daher wurden mehrere Varianten zur Rückhaltung oder Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch das Tiefbauamt der Stadt Lüdinghausen in Zusammenarbeit mit einem privaten Ingenieurbüro geprüft. Nach Abwägung aller bautechnischen Anforderungen und wirtschaftlichen Auswirkungen soll die Niederschlagswasserableitung über das Kanalnetz der Ludwig-Uhland-Straße abgeführt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes über das bestehende Regenwasserableitungssystem der Ludwig-Uhland-Straße ist jedoch nicht möglich, da der derzeitige Regenwasserkanal

(300 mm Durchmesser) nicht ausreichend dimensioniert ist, um die zusätzlichen Niederschlagsmengen aufzunehmen. Daher muss der Regenwasserkanal auf einer Länge von rund 115 Metern zwischen dem Anschluss unter der Theodor-Storm-Straße und dem Neubaugebiet mit vergrößertem Durchmesser (400 mm) erneuert werden. Die Kanalbaumaßnahme wird im Zuge der Baugebieterschließung durchgeführt, die Kosten trägt das städtische Abwasserwerk.

Anschließend kann das Regenwasser ohne weitere Rückhaltung über das bestehende Kanalsystem in den Seppenrader Bach abgeleitet werden.

Um den Abfluss des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zu begrenzen bzw. zu minimieren, wird im Sinne des § 51 a Landeswassergesetzes festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze auf den Baugrundstücken nur wasserdurchlässig (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, $b > 2$ cm) hergestellt werden dürfen, da eine Versickerung von Niederschlagswasser in geringem Umfang trotz der o.g. Bodenverhältnisse durchaus möglich ist.

4.3 Altlasten

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

4.4 Kampfmittel

Die Übersichtskarten über Kampfmittelverdachtsflächen in Lüdinghausen geben keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass der Bereich von Kampfmitteln betroffen sein könnte.

Dennoch ist es möglich, dass die Übersichtskarten 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.

Der LWL-Archäologie weist jedoch darauf hin, dass der Bebauungsplan in einem Gebiet liegt, in dem sog. Riesenammoniten gefunden wurden. Daher besteht die Wahrscheinlichkeit, dass bei Bodeneingriffen weitere Riesenammoniten entdeckt werden können. Daher ist bei allen Bodeneingriffen mit entsprechender Vorsicht vorzugehen. Der Beginn geplanter Baumaßnahmen ist dem LWL-Museum für Naturkunde Münster, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, Tel.: 0251/5916016, frühzeitig anzuzeigen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können. Verzögerungen bei der Durchführung der Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW fordern darüber hinaus alle Bautätigen dazu auf, dass bei auffälligen Funden der Landschaftsverband Westfalen-Lippe unmittelbar zu benachrichtigen ist.

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 Stadt- und Landschaftsbild verändert sich, der bisher eventuell freie Blick in die Landschaft wird durch Neubebauung eingeschränkt.

Das durch das Neubaugebiet entstehende Verkehrsaufkommen ist aufgrund der geringen Dimensionierung mit lediglich sechs Wohneinheiten als so gering anzusehen, dass keine besonderen Belastungsspitzen auf der Sammelstraße Am Hüwel sowie der Erschließungsstraßen Ludwig-Uhland-Straße und Theodor-Storm-Straße 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 § 13 b i. V. m. § 13a (2) Nr.4 BauGB) nicht ausgeglichen werden muss.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich. Das überplante Gebiet befindet sich bereits im Besitz der Stadt Lüdinghausen.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 11.467 m²</u>
---------------------	---------------------------------

davon:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 5.421 m ²
------------------------	--------------------------

Gemeinbedarfsfläche (Kita)	ca. 4.482 m ²
----------------------------	--------------------------

Straßenverkehrsfläche	ca. 1.128 m ²
-----------------------	--------------------------

Fuß- / Radweg	ca. 376 m ²
---------------	------------------------

Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 60 m ²
---------------------------------	-----------------------

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Oktober 2019

STADT LÜDINGHAUSEN

gez.

Der Bürgermeister