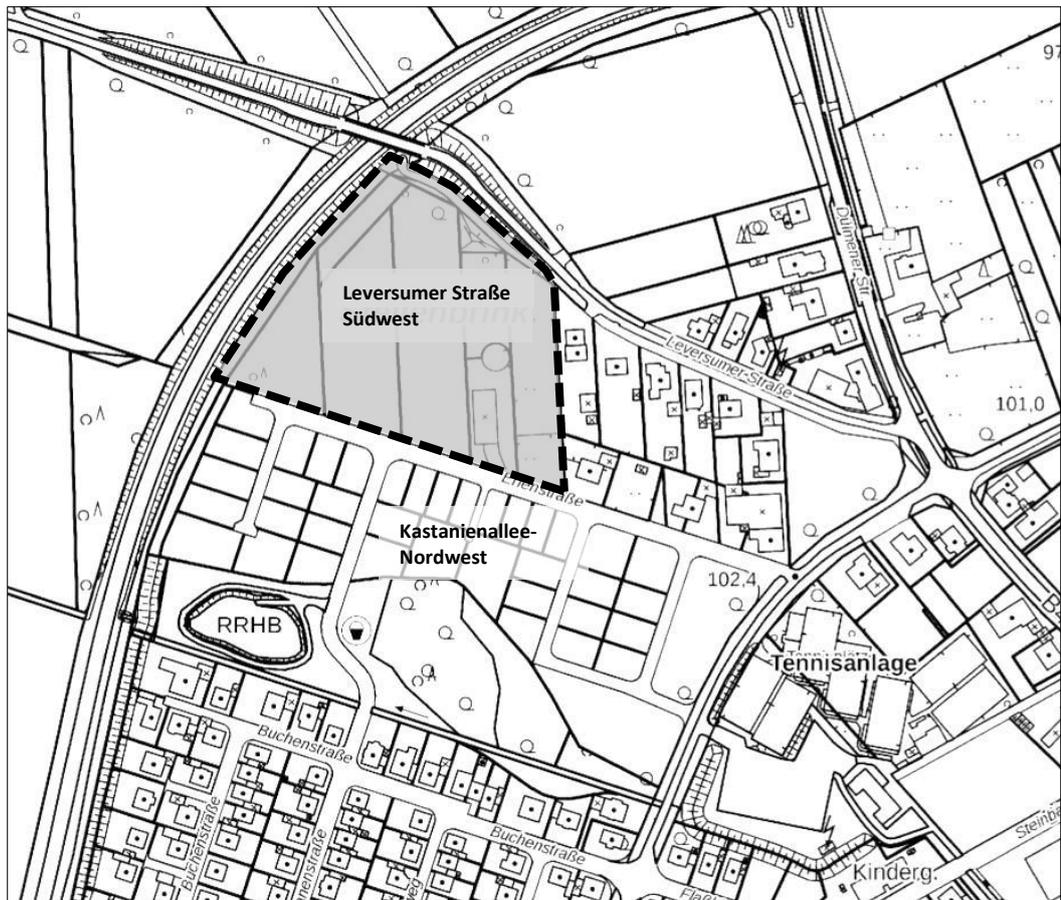


**Begründung zum
Bebauungsplan „Leversumer Straße-Südwest“**
Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB



Stadt Lüdinghausen

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 11.10.2019, mit redaktioneller Änderung vom 22.11.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsinformationen	3
1.1 Anlass und Planungsziel	3
1.2 Lage des Geltungsbereiches	3
1.3 Bestandsituation	4
1.4 Übergeordnete Planung	4
1.5 Planverfahren	5
2. Städtebauliches Konzept	5
3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	7
3.3 Bauweise	8
3.4 Überbaubare Grundstückfläche	8
3.5 Garagen und Stellplätze, Nebenanlage	8
3.6 Örtliche Bauvorschriften	8
3.7 Öffentliche und private Grünflächen, Pflanzgebote	9
3.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	10
4. Verkehrliche Erschließung	10
5. Ver- und Entsorgung	10
5.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	10
5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	11
5.3 Energieversorgung und Telekommunikation	11
5.4 Abfallbeseitigung	
6. Umweltbelange	12
6.1 Eingriffsregelung	12
6.2 Biotop- und Artenschutz	12
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange	12
6.4 Forstwirtschaftliche Belange	12
6.5 Orts- und Landschaftsbild	13
6.6 Klima und Luft	13
6.7 Immissionsschutz	13
7. Sonstige Planungsbelange, nachrichtliche Übernahmen	14
7.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14
7.2 Denkmalrechtliche Belange	14
7.3 Bergbau	14
7.4 Bodenordnung	14
8. Flächenbilanz	14

Der Geltungsbereich (s. Abb. 1) wird wie folgend begrenzt:

- Im **Norden** durch die Leversumer Straße sowie deren Böschungskante (Gemarkung Seppenrade, Flur 35, Flurstücke 263, 264 und 265)
- im **Osten** durch die Wohngrundstücke Leversumer Straße 12 und Erlenstraße 9 (Gemarkung Seppenrade, Flur 38, Flurstück 16 und 216)
- im **Süden** durch die Erlenstraße (Gemarkung Seppenrade, Flur 38, Flurstück 267), dem Wohngrundstück Erlenstraße 48 (Gemarkung Seppenrade, Flur 38, Flurstück 226) sowie teilweise durch die südlich weiterlaufende Wallanlage zur B 58 (Gemarkung Seppenrade, Flur 38, Flurstück 266) und
- im **Westen** durch die Bundesstraße B 58 (Gemarkung Seppenrade, Flur 38, Flurstück 221).

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen der Gemarkung Seppenrade, Flur 35, Flurstück 265 tlw., 266, 267, 268 sowie Flur 38, Flurstücke 79, 80, 83, 223, 224 und 225.

1.3 Bestandsituation

Die Planfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Im Westen grenzt ein ca. 4 m hoher, begrünter Lärmschutzwall den Planbereich von der Bundesstraße B 58 ab. Im Süden und Osten fügt sich Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern, an. Auf der Planfläche selbst befindet sich eine ehemalige Reithalle, welche im Zuge der Überplanung beseitigt wird.

Am westlichen Rand des Plangebietes steht ein Holzverschlag für Brieftauben, dessen Umfeld ist mit Gehölzen (Späte Traubenkirsche, Birke, und Weide) bestanden. Am südöstlichen Rand befindet sich ein massives Stallgebäude. Im Umfeld dieses stehen 8 Obstbäume (Kirsche, Birne, Apfel) sowie eine Birke, eine Eibe, eine Korkenzieherweide und verschiedenen Nadelgehölze und Ziersträucher. Die Gehölze sind zwischen 5 und 25 Jahre alt. Altbäume etc. sind nicht vorhanden. Die ökologische Wertigkeit der Brachfläche sowie des direkten Stallumfeldes ist als mittel- bis hochwertig einzustufen. Die Ackerflächen und intensiv genutzte Grünflächen als gering- bis mittelwertig.

1.4 Übergeordnete Planung, anderweitige Planungen

Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan der Bezirksregierung Münster setzt für den Planbereich Allgemeine Siedlungsfläche fest.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen von 2004 weist die Planfläche überwiegend als Wohnbaufläche aus. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist der bestehende Lärmschutzwall bereits als Schutzanlage im FNP ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht eine Wohngebietsentwicklung vor und ist aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB entwickelt. Er geht daher mit der übergeordneten Planung konform.

Bebauungspläne

Der Planbereich stellt sich derzeit als Außenbereichsfläche gemäß § 35 dar.

Er grenzt im Süden und Osten an den bebauten Ortsteil. Südlich der Erlenstraße erstrecken sich die Neubaugebiete der Bebauungsplanverfahren „Kastanienallee-West“ und „Kastanienallee-Nordwest“. Der Bebauungsplan „Leversumer Straße Südwest“ steht weder räumlich noch inhaltlich im Zusammenhang mit anderen laufenden Planverfahren.

Landschaftsplanung

Nordwestlich des Plangebietes grenzt der Landschaftsplan Olfen-Seppenrade an, welcher das Landschaftsschutzgebiet 2.202 „Leversum-Dorfbauerschaft“ festsetzt. Die B 58 trennt das Plangebiet vom Landschaftsschutzgebiet, sodass keine Beeinträchtigungen dieses zu erwarten sind.

1.5 Planverfahren

Gemäß § 13 b BauGB ist das Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung ebenso auf Bebauungspläne anzuwenden, die an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anknüpfen, wenn diese die Zulässigkeit von Wohnen begründen und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² nicht überschreiten.

Der Bebauungsplan „Leversumer Straße - Südwest“ erfüllt diese Anforderungen. Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich bereits als Wohnbaufläche aus, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist.

Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, welche zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten

Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13b i. V. m. §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 18.12.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Von dem potenziellen Wegfall der frühzeitigen Unterrichtung im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird in diesem Planverfahren kein Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Beteiligung wurde mit Bekanntmachung vom 15.05.2019 im Zeitraum vom 22.05. bis einschließlich 24.06.2019 durchgeführt.

Am 11.07.2019 beschloss der Rat der Stadt Lüdinghausen die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes.

2. Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, die städtebauliche Dichte vom Ortsrand zur Ortsmitte/ von West nach Ost zu erhöhen. Von der kleinteiligen Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern geht es über Doppel- und Reihenhausbebauung zu kleineren Mehrfamilienhäusern, in denen auch Mietwohnungen untergebracht werden können. Die Dichte wird ebenfalls über die zulässigen Wohneinheiten geregelt. Durch die Einteilung in fünf Wohngebiete mit unterschiedlichen Wohnformen, soll ein

lebendiges neues Wohnquartier entstehen, welches dem bestehenden Bedarf der Bürger/innen gerecht wird. Im östlichen Plangebietsbereich findet sich im Sinne des preisgedämpften Wohnraumangebotes kleinere Grundstückseinheiten für Reihen- und Doppelhäuser vorgesehen. Zur Erlenstraße sind drei Wohngrundstücke mit bis zu 4 Wohneinheiten festgesetzt, um einen ortsverträglichen Mietwohnungsbau zu integrieren und zu fördern.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Bundesstraße ist im Westen ein begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 4 m vorgesehen. Dieser schützt die zukünftige Wohnnutzung und schließt den Siedlungs- zum Außenbereich ab. Darüber hinaus werden passive Lärmsschutzmaßnahmen in Teilbereichen des Plangebietes festgesetzt.

In der städtebaulichen Gestalt orientieren sich die Gebäude an den Vorgaben der bestehenden Wohngebiete und fügen sich so in den typischen Charakter von Seppenrade ein.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Verbindung der Erlenstraße und Leversumer Straße. Der Verlauf der Plantanenstraße, welche ebenfalls das Wohngebiet „Kastanienallee-West“ kreuzt, wird dabei aufgegriffen und nach Norden weitergeführt. Über eine Stichstraße im Osten und eine U-Umfahrung im Westen werden die einzelnen Grundstücke erschlossen.

Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf



3. Erläuterung zu den Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird allgemeines Wohngebiet (WA 1-5) festgesetzt. Die vorwiegende Wohnnutzung der angrenzenden Bestandsbebauung wird damit aufgegriffen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da Gewerbe- (nicht störend) und Beherbergungsbetriebe sowie Tankstellen durch übermäßiges Verkehrsaufkommen den ruhigen Charakter des Umgebungsbestandes an der Erlenstraße und Leversumer Straße beeinträchtigen würden. Anlagen für Verwaltungen sind eher im Ortskern anzusiedeln. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Erlenstraße 3) sowie im gesamten Stadtgefüge finden sich mehrere Gartenbaubetriebe. Der Bedarf erscheint damit ausreichend gedeckt und die Ansiedlung im Plangebiet darüber hinaus, aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit, nicht zielführend.

Dem Ortsteil Seppenrade entsprechend wird die Wohndichte über die maximale Anzahl der Wohneinheiten reglementiert. Für Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sind je Gebäudeeinheit nur 2 Wohneinheiten zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll zudem die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten ermöglicht werden. Das Wohngebiet WA 1 orientiert sich zur Erlenstraße. Im angrenzenden Bebauungsplan „Kastanienallee-Nordwest“, 2. Änderung sind ebenfalls Mehrfamiliengebäude mit maximal 4 Wohneinheiten zur Erlenstraße geplant, sodass die Zielsetzung beider Bebauungspläne konform geht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit und Höhenentwicklung geregelt.

Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,4 als Versiegelungsgrad für Hauptgebäude fest. Er verfolgt damit die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird ortsüblich auf zwei beschränkt.

Maximale Höhen

Die Höhenentwicklung wird neben der Geschossigkeit über maximale First- und Traufhöhen geordnet. Zur genauen Bestimmung der Höhen erfolgt die Festsetzung in Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN). Unter Berücksichtigung des geplanten Kanal- und Straßenausbaues und der damit verbundenen Geländeauffüllungen entspricht die Höhenfestsetzung einer Traufhöhe von ca. 6,5 m und einer Firsthöhe von ca. 10,0 m. Dies entspricht den Höhenfestsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Kastanienallee-Nordwest“. Die Ausnutzung der maximalen zwei Vollgeschosse sowie ein zusätzlicher Dachaufbau werden dadurch ermöglicht und gleichzeitig werden pyramidische Aufbauten von Staffelgeschossen verhindert.

Für untergeordnete Neben- und Zwerchgiebel trifft der Bebauungsplan Ausnahmen zur Traufhöhe.

Aufgrund der Entwässerungsplanung besteht die Notwendigkeit die Verkehrsfläche etwa 1 m über der ursprünglichen Geländehöhe anzulegen. Die Grundstücksfläche sind entsprechen anzugleichen.

3.3 Bauweise

Vorgesehen ist die Bebauung der Planfläche mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Daher wird für das Plangebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand auf dem Grundstück zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Aufgrund der gewünschten Abstufung der städtebaulichen Dichte vom Ortskern zum Ortsrand wird das Plangebiet in einzelne Wohngebiete gegliedert. In den Wohngebieten WA 3 und 4 sind nur **Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten** zulässig. Daneben folgt das Wohngebiet WA 2, in welchem Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. In den Wohngebieten WA 1 und 5 werden keine Vorgaben zum Bautypus gemacht. Hier ist eine dichtere Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau geplant.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufelder im Bebauungsplan orientieren sich zu den jeweiligen Erschließungsstraßen im Abstand von 3,0 m. Ausgenommen davon sind die drei südlichen Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 4. Hier orientieren sich die Garten- und Ruhezonen in südliche Richtung und so in Richtung der Erschließungsstraße. Die Baufelder rücken daher bis auf 3,0 m an die nördliche geplante Grundstücksgrenze heran.

Die Tiefe der Baufelder beträgt allgemein 13,0 m, sodass durch die Baukörper eine eindeutige städtebauliche Linie mit wenigen Versprüngen gegeben ist. Entlang der Erlenstraße wird das Baufeld mit 12,0 m Tiefe noch enger gefasst.

3.5 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Mit Ausnahme der Vorgartenzone sind Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die geplanten Grundstückszuschnitte eröffnen ausreichende Möglichkeiten zur effizienten Stellung von Garagen oder Carports. Eine Ausnahmeregelung für Eckgrundstücke ist daher nicht zwingend notwendig. Für größere Stellplatzanlagen z. B. im Bereich der Mehrfamiliengebäude (WA 1) wird im Sinne eines naturnahen und dörflichen Erscheinungsbildes festgesetzt, dass diese mit Hecken einzugrünen sind.

Nebenanlagen sind in den Vorgartenbereichen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Dies entspricht den regelmäßigen Abmessungen von Müllbehältern und deren Einhausungen sowie Fahrradabstellanlagen, dem Nutzungszweck entsprechend in den Vorgartenbereichen untergebracht werden sollen. Notwendige Sichtfelder im Straßenverkehr sind vorrangig gegenüber dem Nebenanlagenstandort zu berücksichtigen.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Dachlandschaft von Seppenrade wird durch geneigte Dächer geprägt. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35°-45° zulässig. Die moderne Zeldachform stellt eine Unterart des Walmdaches dar und ist daher ebenfalls zulässig.

Geringfügige Abweichungen der Dachneigung unter Einhaltung der übrigen Festsetzungen (Höhenbegrenzung) sind bis zu 3° allgemein zulässig, da

dies in der städtebaulichen Wahrnehmung insignifikant ist. Ebenso nachrangig in der städtebaulichen Wirkung sind die Dachformen untergeordneter Gebäudeteile. Daher werden Zwerchgiebel- und Gauben sowie Nebenanlagen von der festgesetzten Dachform und –neigung ausgenommen.

Von der Dacheindeckung geht insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes eine starke Fernwirkung aus. Die Vorgaben zur Farbwahl des Daches resultieren aus den ortsüblichen Gegebenheiten. Glänzende Materialien werden aufgrund ihrer Blendwirkung ausgeschlossen.

Die Ausrichtung der Gebäude wirkt sich bedingt auf eine einheitliche städtebauliche Ordnung aus. Die städtebauliche Struktur wird in diesem Bebauungsplan vor allem durch die eng gefassten Baufelder bestimmt. Entlang der Erlenstraße, welche die Baugebiete „Leversumer Straße – Südwest“ und „Kastanienallee-Nordwest“ gegenüber spiegelt stellt die Ausrichtung einen höheren Stellenwert dar. Daher wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 die Firstrichtung parallel zur Erlenstraße festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wurde die Firstrichtung im Sinne der energetischen Ausnutzung und Ortsrandlage festgesetzt.

Das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung wird im Wesentlichen durch Klinker- und Putzfassaden geprägt. Daher wird auch für diesen Bebauungsplan die ortsübliche Fassadenmaterialität vorgegeben. Eine Ausnahmemöglichkeit ist dann möglich, wenn die gesamte straßenseitige Zeile eines Quartiers einheitlich z. B. durch einen Investor gestaltet wird und hiervon keine fremdkörperartige Erscheinung ausgeht.

Die Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern sind im Sinne eines geordneten, einheitlichen Gestaltungsgedanken formuliert.

Der Bereich zwischen den vorderen Baugrenzen sowie dessen Fluchten und der Straßenbegrenzungslinie entspricht der sogenannten Vorgartenfläche. Die Vorgartenfläche erzeugt eine präzise Wirkung zum öffentlichen Raum - in diesem Fall zur Straßenverkehrsfläche. Blickbezüge bilden in diesem Zusammenhang einen wichtigen Aspekt für die Verkehrssicherheit. Die Rahmung und soziale Kontrolle öffentlicher Verkehrsflächen nimmt direkten Bezug auf die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes. Aus diesen Gründen sind Einfriedungen im Vorgarten nur in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Einzelne Nebenanlagen, wie Mülltonnen- und Fahrradstellplätze, sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Ausnahmen zu den Einfriedungen sind für Eckgrundstücke möglich, wenn dadurch Wohngärten geschützt und verkehrlich Sichtbezüge nicht erheblich beeinträchtigt werden.

3.7 Öffentliche und private Grünflächen; Pflanzgebote

Im Norden der Planfläche, angrenzend zur Leversumer Straße, wird ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Derzeit befindet sich innerhalb dieser Fläche der Straßenentwässerungsgraben der Leversumer Straße. Diese Funktion wird durch die öffentliche Grünfläche aufrecht erhalten. Zudem dient die Grünfläche der Zuwegung zur westlichen Wallanlage.

Die bestehende begrünte Wallanlage wird auf Höhe ihres Scheitels in öffentliche und private Fläche unterteilt. Die öffentliche Erreichbarkeit des Walles und somit die Durchführung von Pflegemaßnahmen ist nur

ausgehend von der B 58 möglich. Pflanz- und Pflegemaßnahmen der östlichen Wallanlage werden daher auf die privaten Flächen übertragen. Die begrünte Wallanlage kann so Teil der privaten Gartengestaltung und –nutzung werden.

3.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Abschirmung des Plangebietes vor Verkehrslärm - ausgehend von der Bundesstraße B 58 - wurde ein Lärmschutzwall im westlichen Plangebietsbereich angelegt. Die Mindesthöhen der Wallanlage werden über den Bebauungsplan festgesetzt.

Dem Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten vom 4.01.2019 mit Nachtrag vom 15.08.2019 zugrunde. Aus diesem geht hervor, dass trotz des Schallschutzwalls in Teilbereichen des Plangebietes mit erhöhten Lärmbelastungen zu rechnen ist. Die zu erwartenden Lärmpegelbereiche werden durch Abgrenzungslinien im Geltungsbereich dargestellt. Entsprechend der Lärmpegelbereiche sind zusätzliche Maßnahmen an den Außenbauteilen der Fassaden zum passiven Lärmschutz zu treffen. Für Schlafräume mit Ausrichtung zur Bundesstraße B 58 sind in den Lärmpegelbereichen IV und III fensterunabhängige Lüftungssysteme einzubauen.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird an das örtliche Erschließungsnetz sowohl über die Erlenstraße als auch die Leversumer Straße angebunden. Die geplante Quartiersstraße in Nord-Süd-Richtung verbindet die angrenzenden Sammelstraßen miteinander. Innerhalb des neuen Wohnquartieres erschließen eine U-Umfahrung im Westen und ein Stichweg im Osten die einzelnen Grundstücke.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Einzelne Besucherparkplätze werden im Rahmen der Straßenausbauplanung im öffentlichen Raum vorgesehen. Insbesondere bietet sich die nördliche Straßenseite zur öffentlichen Grünfläche an, da hier keine Grundstückzufahrten die Anlage von Parkplätzen behindern.

Fuß- und Radverkehr

Auf die Anlage zusätzlicher Fuß- und Radwege neben der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird verzichtet, da sich keine separaten Wegebeziehungen aus der Umgebung ergeben.

Öffentlicher Nahverkehr

Die beiden nächstgelegenen Bushaltestellen „Vogelrute“ und „Naudrups Hof“ liegen außerhalb des Plangebietes in fußläufiger Entfernung von etwa 300 bis 600 m.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwassermenge muss mindestens 48 m³ Löschwasser pro Stunde betragen und für die Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Eine Verpflichtung für den Versorger

zur Lieferung der Wassermenge im Brandfall besteht nicht. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende sowie das im Plangebiet zu ergänzende Netz der Frischwasserversorgung mit Unterflurhydranten.

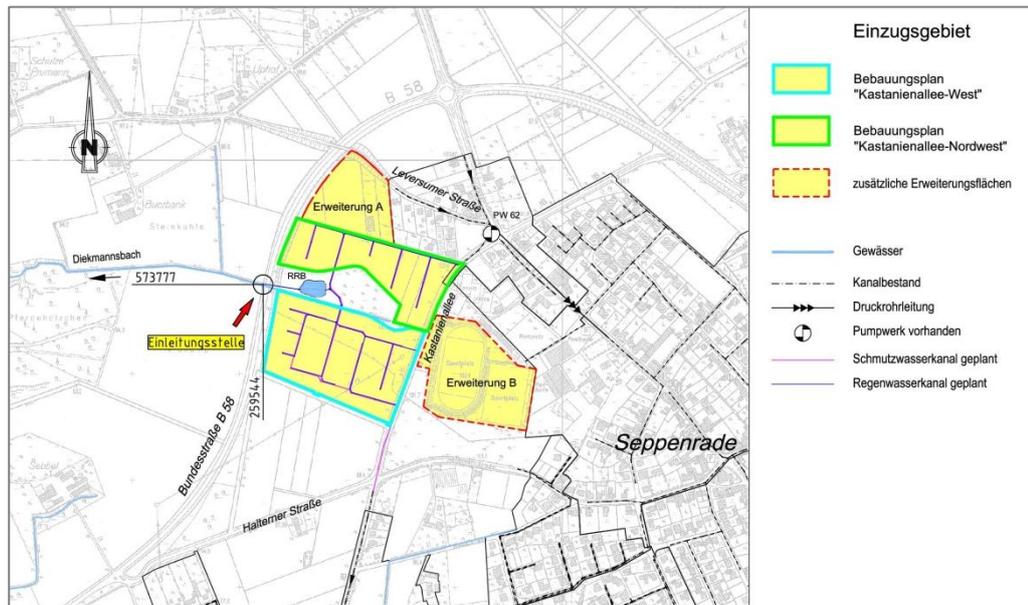
Die Trinkwasserversorgung ist im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet. Das DVGW Arbeitsblatt W-405 ist nicht entsprechend anzuwenden.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist derzeit nicht über das städtische Kanalnetz erschlossen. Die Ausbauplanung des neuen Netzes wurde durch das Ingenieurbüro Gnegel GmbH durchgeführt. Das Niederschlagswasser wird in das südlich bestehende Regenrückhaltebecken Kastanienallee abgeführt und gedrosselt in den Diekmannsbach eingeleitet. Das bestehende RRB wurde im Jahr 2006 ausgebaut und dient aktuell als Rückhaltung der anfallenden Niederschlagsmengen aus den Plangebietern Kastanienallee West und Nordwest. Es bietet darüber hinaus potenzielles Rückhaltevolumen, welches für die hiesige Fläche genutzt wird.

Das anfallende Schmutzwasser ist über das Kanalnetz an der Erlenstraße anzuschließen.

Abbildung 3: Einzugsgebiet Rückhaltebecken Kastanienallee



5.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss ist über die bestehenden und neuen Netzstrukturen sicherzustellen.

5.4 Abfallentsorgung

Die Stadt Lüdinghausen betreibt die Abfallentsorgung nach Maßgabe der Gesetze und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung. Die geplante Wohnnutzung lässt Siedlungsabfälle im üblichen Umfang erwarten.

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 1 und §§ 3 bis 3f UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13b i. V. m. 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben.

6.2 Biotop- und Artenschutz

Im April 2019 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I für das Plangebiet durchgeführt. Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei. Die planungsrelevanten Arten wurden über den Leitfaden „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdung, Maßnahmen“ aus dem Daten- und Informationsangebot des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ermittelt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nach den Vorgaben des LANUV (2011) innerhalb des Messtischblattes 4210 Lüdinghausen, Quadrant 1. In den betroffenen Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten und Parkanlagen“ sind 2 Fledermausarten, 25 Vogelarten und eine Amphibienart zu berücksichtigen (s. Liste der Planungsrelevanten Arten im Artenschutzgutachten).

Im Ergebnis der Prüfung sind keine Störungen oder gar Gefährdungen der lokalen Populationen zu erwarten. Es ist daher nicht absehbar, dass Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen. Bei dem geplanten Bauvorhaben ist daher keine erhebliche Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange erkennbar.

Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Leversumer Straße Südwest“ erhöht sich das Oberflächenwasseraufkommen. Da der Boden als nicht versickerungsfähig eingestuft wird, ist das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen in das Trennsystem der Stadt Lüdinghausen einzuleiten.

6.4 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

6.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und prägt damit das Erscheinungsbild des Ortsteiles Seppenrade in die freie Landschaft. Besondere Blickbeziehungen sind nicht gegeben. Der Ortsteil Seppenrade ist durch seine kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Die Gebäude erfüllen den Münsterländer Charme mit rotbraunen Klinkerfassaden und Satteldachaufbauten. Zur Wahrung dieses Charakters wurden insbesondere gestalterische Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften gesetzt. Die gewünschte Kleinteiligkeit wird im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung über die Geschossigkeit und Wohneinheiten geregelt. Als Abgrenzung zur freien Landschaft fungiert zum einen der begrünte Lärmschutzwall. Zum anderen wurde hier auf eine einheitliche Ausrichtung der Gebäude Wert gelegt.

Die Planung wird so dem Ortsbild- und Landschaftsbild in Seppenrade gerecht und es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.6 Klima und Luft

Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohngebäuden. Mit Umsetzung des Planes wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Verkehrsfläche und Gebäude versiegelt werden. Durch die Versiegelung ist aufgrund des Albedo-Effektes mit einer stärkeren Erhitzung der Fläche zu rechnen. Der angrenzende Freiraum kann den Effekt der Wärmeentwicklung ausgleichen, sodass keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Frischluftschneisen.

6.7 Immissionsschutz

Im Westen des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 58. Entsprechend ist im Geltungsbereich eine verstärkte Verkehrslärmbelastung zu erwarten. Südlich der Planfläche befinden sich die Wohngebiete Kastanienallee West und Nordwest, die ebenfalls von der Verkehrslärmbelastung ausgehend von der B 58 betroffen sind. Zum Schutz der Wohnsiedlung wurde ein Lärmschutzwall angelegt. Dieser führt auch durch das hiesige Plangebiet und erstreckt sich bis zur Leversumer Straße. Die Höhe der Wallanlage steigt nach Norden auf bis ca. 5 m über der Straßenverkehrsfläche an. Für allgemeine Wohngebiete liegen die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) und 45 dB in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr).

Zur Prüfung der tatsächlichen Belastung auf der Planfläche führte das Sachverständigenbüro für Immissionsschutz Uppenkamp und Partner eine Schallimmissionsprognose durch. Das Gutachten vom 4. Januar 2019 mit Nachtrag vom 15. August 2019 liegt diesem Bebauungsplan zu Grunde.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit Einhaltung der zusätzlichen schalltechnischen Anforderungen an den Gebäudefassaden in den Lärmpegelbereichen IV und III verträgliche Immissionswerte für die Bewohner/innen des Plangebietes erreicht werden. (s. 6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen)

7. Sonstige Planungsbelange; nachrichtliche Übernahmen

7.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Es liegen keinerlei Hinweise darauf vor, dass aufgrund heutiger oder früherer Nutzung Altlasten im Plangebiet vorhanden sein könnten.

Die Übersichtskarten zur Kampfmittelleinwirkung lassen für den Geltungsbereich keine Bombenblindgänger erwarten. Allerdings ist natürlich bei allen Bodenarbeiten mit der grundsätzlichen Vorsicht vorzugehen, da unerwartete Kriegsrelikte nie ganz auszuschließen sind.

7.2 Denkmalrechtliche Belange

Belange des Denkmalschutzes sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weder im Plangebiet noch im sonstigen Wirkungs-Umfeld befinden sich Denkmale.

7.3 Bergbau

Das Plangebiet könnte künftig bergbaulichen Einwirkungen (Kohleförderung im Untertagebau) unterliegen, auch wenn noch offen ist, ob dies überhaupt und wann dann tatsächlich der Fall sein wird.

Daher ist in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die Bauherren im Zuge der Planung mit der RAG Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufnehmen sollten, um evtl. notwendig werdende Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zu klären.

7.4 Bodenordnung

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet und im Mai 2019 vollzogen. Die Flächen stehen nun im alleinigen städtischen Eigentum.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich	ca. 1,83 ha	=	100 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,42 ha	=	77 %
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,26 ha	=	14 %
öffentl. Grünfläche (Wall, Parkanlage)	ca. 0,15 ha	=	9 %

Bearbeitung:

Lüdinghausen, im Oktober 2019
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister