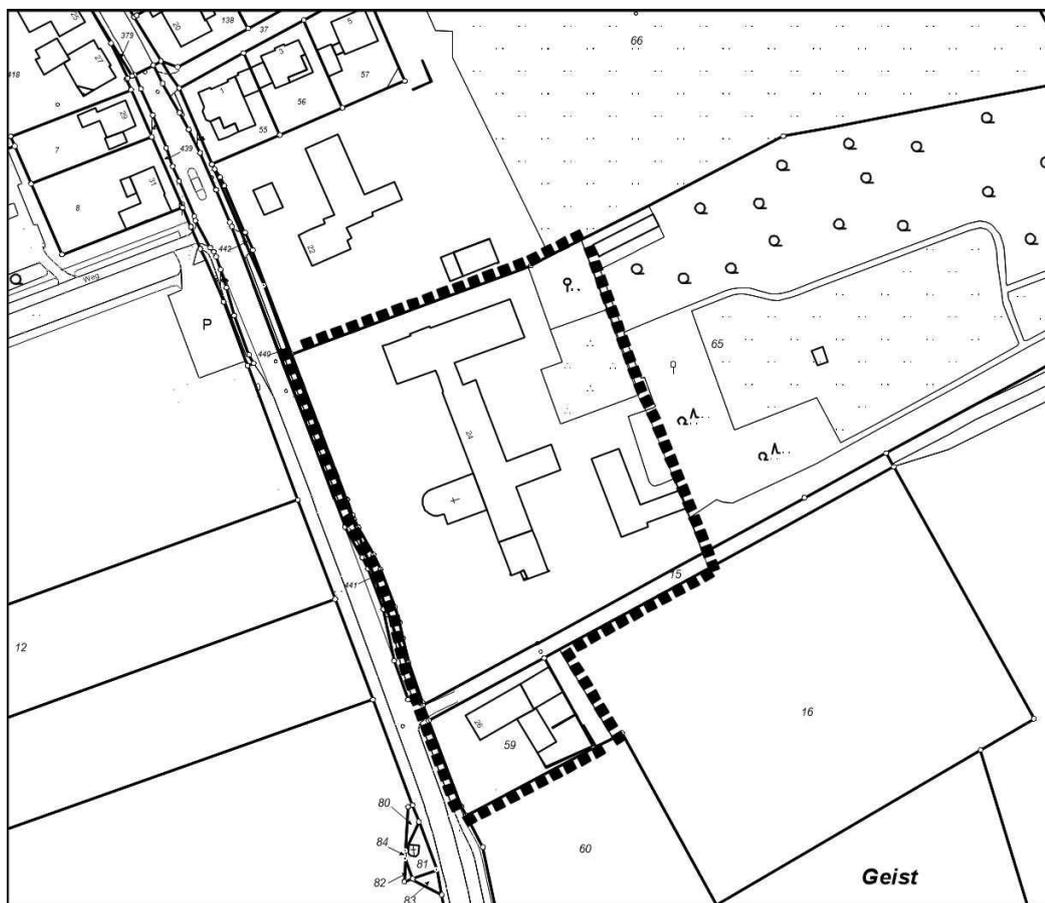


## Begründung (Entwurf) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josefshaus“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB



### Stadt Lüdinghausen

Entwurf für die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand: 06.02.2023

# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Planungsvorgaben .....	4
1.1.	Vorbemerkungen & Planungsziel .....	4
1.2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	5
1.3.	Bestandssituation .....	6
1.3.1.	Vorhandene Nutzungen .....	6
1.3.2.	Bedeutung für die Ökologie .....	7
1.3.3.	Vorbeugender Hochwasserschutz .....	8
1.4.	Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht .....	8
1.4.1.	Regionalplan .....	8
1.4.2.	Flächennutzungsplan .....	9
1.4.3.	Bebauungspläne .....	9
1.4.4.	Landschaftsplan „Olfen-Seppenrade“ .....	10
2.	Städtebauliches Konzept .....	10
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	13
3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	13
3.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
3.2.1.	Grundflächenzahl .....	14
3.2.2.	Geschossigkeit .....	14
3.2.3.	Maximale Höhe baulicher Anlagen .....	14
3.3.	Überbaubare Flächen und Bauweise .....	15
3.3.1.	Überbaubare Flächen .....	15
3.3.2.	Bauweise .....	15
3.4.	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	15
3.5.	Verkehrliche Erschließung .....	16
3.5.1.	Äußere und innere Erschließung / Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	16
3.5.2.	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz / Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots .....	16
3.5.3.	Ruhender Verkehr .....	16
3.5.4.	Öffentlicher Nahverkehr .....	17
3.5.5.	Fuß- und Radverkehr .....	17
3.6.	Grünordnung .....	17
3.6.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
3.6.2.	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
3.7.	Örtliche Bauvorschriften .....	18
3.8.	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	19
3.9.	Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers .....	19
4.	Naturräumliche Belange .....	19
4.1.	Umweltbericht / Eingriff und Ausgleich .....	19
4.2.	Artenschutz .....	20
4.3.	Belange des Bodenschutzes .....	20

4.4.	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel .....	20
5.	Sonstige Planungsbelange .....	21
5.1.	Immissionsschutz / Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	21
5.1.1.	Verkehrslärm .....	21
5.1.2.	Gewerbelärm .....	21
5.1.3.	Sonstige Emissionsquellen .....	21
5.2.	Ver- und Entsorgung .....	22
5.2.1.	Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik .....	22
5.2.2.	Abfallbeseitigung .....	22
5.2.3.	Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	22
5.3.	Altlasten und Kampfmittel .....	22
5.4.	Denkmalschutz .....	22
5.5.	Bergbau .....	23
6.	Bodenordnung .....	23
7.	Flächenbilanz .....	23

# 1. Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1. Vorbemerkungen & Planungsziel

Mit der Aufgabe des Kovents der Franziskanerinnen im November 2021 wurde die Jahrzehnte zurückreichende Gemeinbedarfsnutzung des Josefshauses in Seppenrade aufgegeben. Der anschließende Verkauf der Liegenschaft am südlichen Ortseingang eröffnete die Möglichkeit für eine privatwirtschaftliche Neuentwicklung des Areals, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gefasst wird.

Als großmaßstäbliches Gebäude in weithin sichtbarer Lage prägt das Josefshaus die städtebauliche Situation der Umgebung und bildet einen großmaßstäblichen Abschluss des Siedlungsgefüges Seppenrades. Mit seinem Hochparterre, den drei Vollgeschossen und den voluminösen Steildachkörper erreicht das Josefshaus eine beachtlichen Gesamthöhe von rund 17 m und fungiert damit, vor allem vor der sich anschließenden Kulisse kleinerer Baukörper, als Wahrzeichen bzw. Landmarke des Ortes. Diese sehr prägnante Kubatur prägt den repräsentativen Charakter des Gebäudes und unterstreicht die (bisherige) kirchliche Nutzung des Areals durch die Ordensschwester.

Gleichwohl ist eine Nach- oder Weiternutzung des Josefshauses im Sinne dieser Tradition nicht erkennbar. Die nun projektierte privat getragene Neuentwicklung des Areals setzt daher auf die Errichtung eines Wohnquartiers, dessen Mittelpunkt das bestehende Josefshaus bildet, welches durch umliegende Neubauten ergänzt wird. Dieses Konzept trägt wesentlich dazu bei, das Areal nicht dauerhaft leer fallen zu lassen, sondern im Sinne der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum neu am Markt zu platzieren und nachhaltig in Nutzung zu setzen.

Um die Revitalisierung des Standorts mit dem städtebaulichen „Erbe“ des Josefshauses in Einklang zu bringen, wurde in enger Abstimmung mit dem Investor ein umfassender konzeptioneller und planungsrechtlicher Prozess durchgeführt, dessen Ergebnis der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist. Mit dessen Festsetzungen wird die marktgerichtete Neuentwicklung des Areals als Wohnquartier mit den Anforderungen an Erhalt und behutsamen Umgang mit dem Bestand in Einklang gebracht.

Gleichzeitig schafft das Bauleitplanverfahren eine klare Rechtslage für die bisher unbeplanten und in Teilen zum Außenbereich gem. § 35 BauGB zählenden Flächen und ermöglicht der Stadt Lüdinghausen eine passgenaue Steuerung des Vorhabens im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Zusammenfassend ist das hauptsächliche Ziel der Planung somit die Schaffung von zusätzlichen Wohnraum verschiedener Angebotsformen bei gleichzeitiger Revitalisierung der maßgeblichen Bestandsgebäude, um einem Leerstand des Areals aktiv entgegenzuwirken. Mit Blick auf den ungebrochen hohen Bedarf nach Bauplätzen und im Speziellen nach modernen Eigentums- oder Mietwohnungen trifft das konzipierte Angebot dabei auf eine hohe Nachfrage. Zudem leistet die Neu- bzw. Nachnutzung der bereits baulich überprägten Flächen dabei einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und trägt dazu bei, für die Neuschaffung von Wohnflächen nicht auf naturnahe Außenbereichsareale zugreifen zu müssen.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Flächen des Außenbereichs gem. § 35 BauGB bezieht, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, wurde überprüft, ob der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Die Verwaltung kam dabei aufgrund der folgenden Faktoren zum Ergebnis der Anwendbarkeit des genannten Verfahrens:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von etwa 1,25 ha und der entsprechend der Festsetzungen zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13b BauGB vorgegebene Größenbeschränkung.

- Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO begründet der Bebauungsplan allein die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Mit der Anwendung des § 13b BauGB gelten somit die Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB („beschleunigtes Verfahren“). Gemäß § 13a (2) Nr. 1 gelten im Rahmen des gewählten Verfahrens die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Daher kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB ist ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13a (2) Satz 2 auch vor der Änderung des Flächennutzungsplans zulässig, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird (siehe Kap. 1.4.2). Der Flächennutzungsplan wird ohne separates Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

## 1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Josefshaus“ gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha und wird wie folgt begrenzt (siehe Abbildung 2):

- Im Norden durch die Liegenschaft Dattelner Straße 22 (*Gemarkung Seppenrade, Flur 48, Flurstück 66*)
- Im Osten durch die Grenze des Naturschutzgebiets (NSG) „Seppenrader Schweiz“ (*festgesetzt im Landschaftsplan „Olfen-Seppenrade“; Gemarkung Seppenrade, Flur 48, Flurstück 65 teilw.*)
- Im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen (*Gemarkung Seppenrade, Flur 48, Flurstück 16 teilw. und 60*)
- Im Westen durch die Bundesstraße B 474 / Dattelner Straße (*Gemarkung Seppenrade, Flur 43, Flurstück 440, 441 und 443*)

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke:

- Gemarkung Seppenrade  
Flur 48  
Flurstücke 15 teilw., 16 teilw., 59, 65 teilw.



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)



Abbildung 2: Abgrenzung und Realnutzung des Geltungsbereichs (blau) und Abgrenzung des NSG „Seppenrader Schweiz“ (rot) (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)

### 1.3. Bestandssituation

#### 1.3.1. Vorhandene Nutzungen

Prägend für die bestehende Nutzungs- und städtebauliche Struktur des Areals ist das zentral gelegene Josefshaus. Das kreuzförmig angeordnete und solitär stehende Gebäude, welches durch zwei Anbauten ergänzt wird, fungierte bisher als Wohnheim mit entsprechenden Zimmern, Gemeinschaftsräumen und den zugehörigen administrativen Nutzungen. Eine Besonderheit stellt die im westlichen Gebäudeteil gelegene Sakristei, die mit ihren kirchenähnlichen Fenstern und der Dachform inkl. eines kleinen Glockenturms in der Fassadenabwicklung deutlich zu Tage tritt. Mit dem Auszug der Ordensschwester wurde die Sakristei säkularisiert.

Das wuchtige Gebäude mit Steildach und dreigeschossiger Bauweise wird von Freianlagen umgeben, die in Richtung Dattelner Straße eine zentrale Achse – auf die ehem. Sakristei zulaufend - ausbilden und den Baukörper stadträumlich großzügig einbetten. Die verkehrliche Anbindung wird weitgehend über den Privatweg südlich des Grundstücks abgewickelt, über den auch der rückwärtige Hofbereich des Josefshauses anfahrbar ist. Ebenfalls im rückwärtigen Bereich finden sich eine als Garten angelegte Fläche, die in den östlich folgenden Parkbereich übergeht, der den Auftakt zum NSG „Seppenrader Schweiz“ markiert. Der Park steht dabei als Grün- und Erholungsraum in enger Wechselbeziehung mit dem Gebäude, wurde aber mit Blick auf die naturschutzrechtlichen Belange aus dem Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens ausgespart.

Zum Zeitpunkt der Planerstellung (I. Quartal 2023) wurde das Josefshaus für die temporäre Unterbringung Geflüchteter genutzt.

Neben dem Josefshaus existiert mit dem Waschhaus eine zweite, deutlich kleinere Immobilie auf dem Grundstück. Als eingeschossiger Bau bietet das ehemals hauswirtschaftlich genutzte Objekt derzeit Fläche für zwei Wohneinheiten.

Ebenfalls zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt die Parzelle der Hausnummer 26, die als Hausmeisterwohnung genutzt wurde. Ähnlich des zuvor erwähnten Waschhauses beherbergt das Gebäude neben einem Teilleerstand eine Wohneinheit.

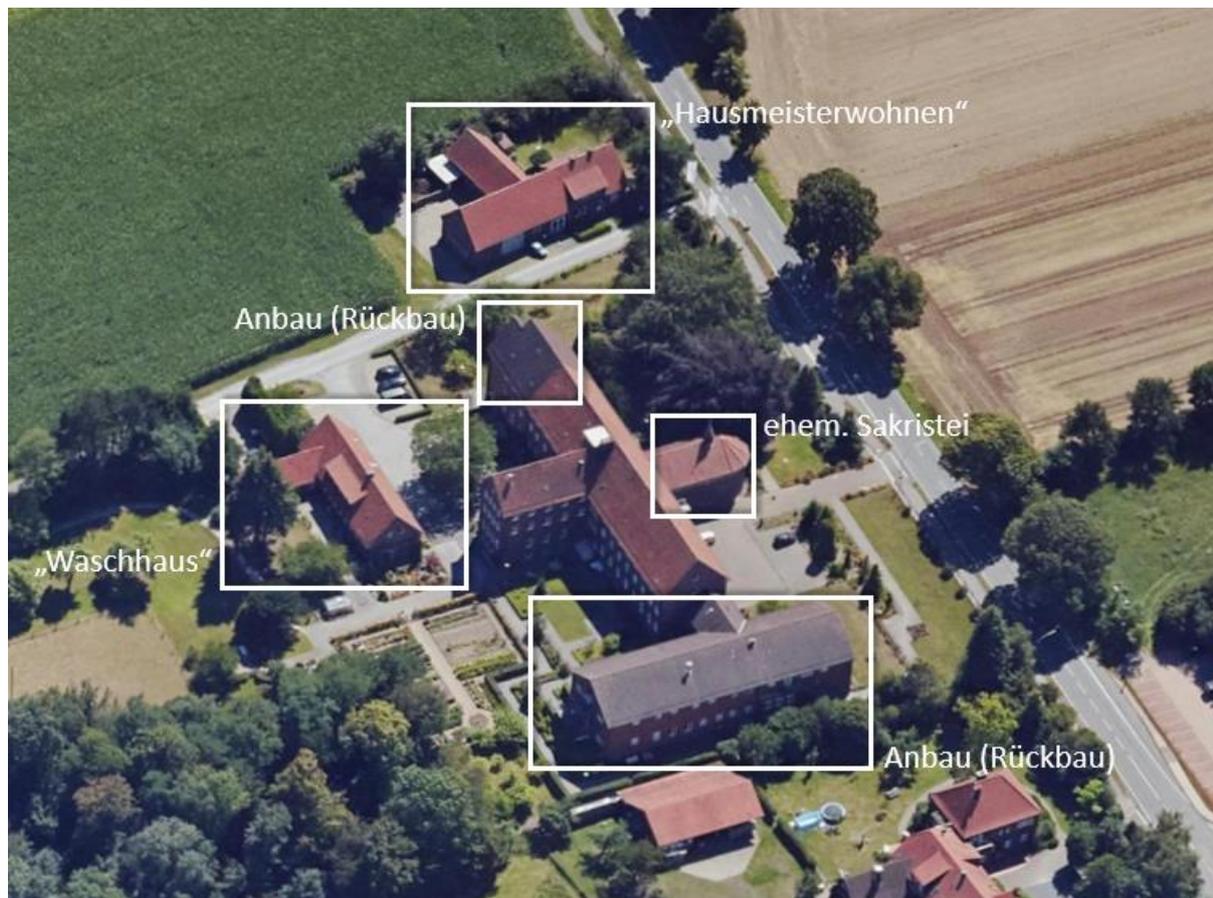


Abbildung 3: Schrägluftbild des Bestandsensembles mit Blickrichtung Süd (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)

### 1.3.2. Bedeutung für die Ökologie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit der Bestandsbebauung derzeit bereits baulich intensiv genutzt. Die freiräumlichen Anlagen präsentieren sich als angelegt Gartenbereiche mit entsprechendem Baumbestand. Im östlichen wie südlichen Übergang schließen sich mit dem Außenbereich bzw.

dem Naturschutzgebiet „Seppenrader Schweiz“ ökologisch höherwertige Flächen an, die aus den derzeitigen Nutzungsstrukturen ausgenommen sind. Dementsprechend ist für das Areal selbst von einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit auszugehen.

### 1.3.3 Vorbeugender Hochwasserschutz

Für die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere der Sicherung von Retentionsräumen, kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu.

Die Starkregenhinweiskarte des BGK zeigt eine erhöhte Gefahr durch ein extremes Ereignis im südöstlichen Teil der Fläche, welches durch bauliche Gestaltung des Bestandsgebäudes bedingt ist (Rampe Zufahrt).



Abbildung 4: Ausschnitt der Starkregenhinweiskarte (Quelle: BGK 2023, Geoportal)

## 1.4. Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

### 1.4.1. Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland weist das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ in Grenzlage mit dem nördlich beginnenden Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

### 1.4.2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen“ gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB dar (siehe Abbildung 5). Zudem befindet sich die im Plan festgesetzte Ortsdurchfahrtsgrenze der Bundesstraße B 474 auf Höhe des Geltungsbereichs.

Gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Josefshaus“ geht dabei keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung einher. Da der Geltungsbereich bereits in der Bestandssituation den baulichen Kontext des Siedlungsgefüges in Richtung des Außenbereichs erweitert, wird mit der Überplanung auch bei Verdichtung der Bebauung kein grundsätzlich neuer Umgriff der Ortslage erzeugt, dem städtebaulich-räumliche Belange entgegenstehen würden. Auch mit Blick auf die festgesetzte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gehen keine funktionalen Konflikte einher, die in ihrer Wirkung die geordnete städtebauliche Entwicklung Seppenrades beeinträchtigen könnten.

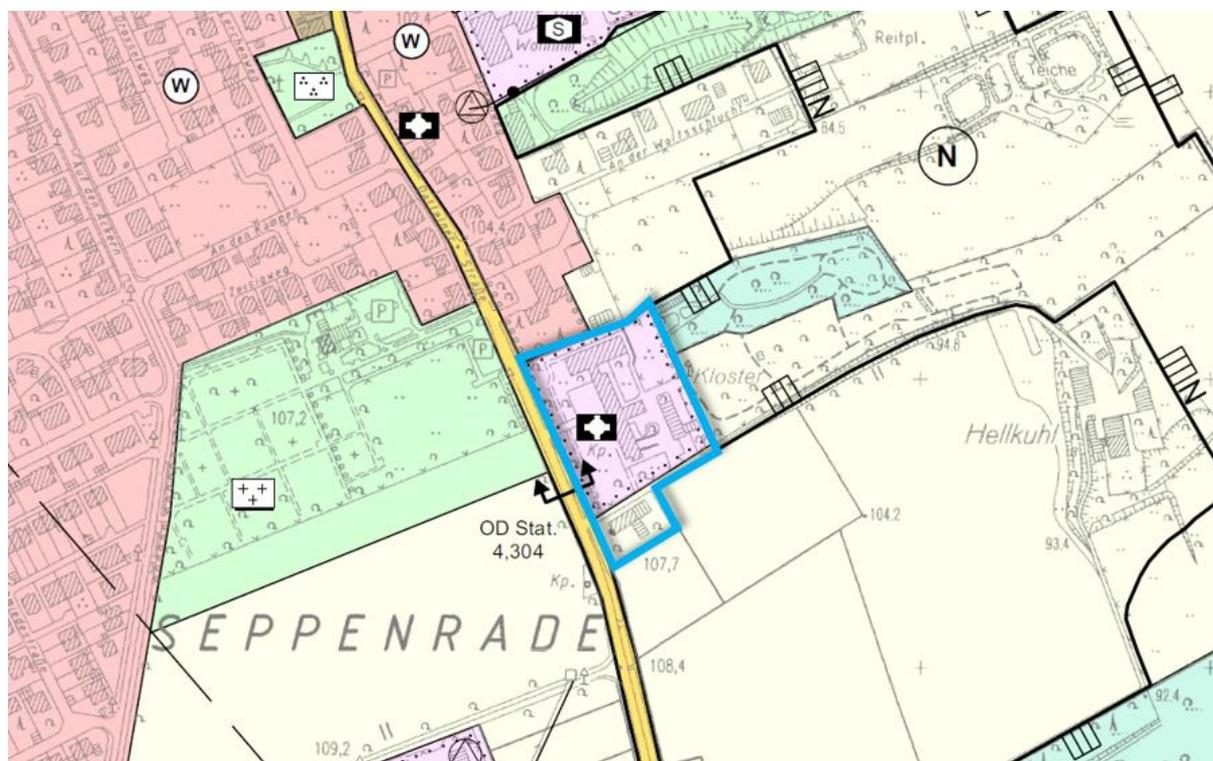


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

### 1.4.3. Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Übergangslage zum umliegenden Außenbereich ist das Plangebiet grundsätzlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Die rückwärtigen (östlichen) Teilflächen im Übergang zum Park / Naturschutzgebiet zählen zum Außenbereich gem. § 35 BauGB und bedingen die Verfahrenswahl des § 13b BauGB.

In unmittelbarer Grenzlage mit dem Geltungsbereich finden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die nördlich anschließende Bebauung entlang der Dattelner Straße ist dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen. Im weiteren Verlauf folgen die Bebauungspläne „Wolfsschlucht“ sowie „Auf den Äckern“ (westlich der Dattelner Straße). Während erstgenannter Plan (Aufstellung 1997) auf

die (umgesetzte) Errichtung eines Altenpflegeheims abzielte, setzt letzterer ein „klassisches“ Wohngebiet fest.

Der hiesige Bebauungsplan steht in keinem zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang mit anderen Bauleitplanverfahren.

#### 1.4.4. Landschaftsplan „Ofen-Seppenrade“

Das Plangebiet zählt zum Geltungsbereich des Landschaftsplans „Ofen-Seppenrade“, der für das Areal keine Festsetzungen vorsieht. Allerdings grenzt das Plangebiet östlich unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Seppenrader Schweiz“ (2.1.09), welches den Park der Liegenschaft umfasst. Mit Blick auf die Vorgaben des Landschaftsplans – insbesondere die unter Kapitel 2.1 aufgeführten Verbote – werden durch den Investor keine Maßnahmen des Vorhabens im Naturschutzgebiet projektiert und die Flächen entsprechend nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

## 2. Städtebauliches Konzept

Das Areal des Josefs Hauses wird zu einem Wohnquartier entwickelt, das sich um die zentrale Bestandsimmobilie gruppiert. Die städtebauliche Konzeption folgt dabei dem Bild der „Klostermauer“ und sieht eine das Josefs Haus umlaufende Anordnung von Einfamilienhäusern vor. Das Waschhaus sowie die ergänzenden Anbauten des Josefs Hauses werden – auch mit Blick auf die baulich-technische Nutzungsperspektive - zu Gunsten dieses Ansatzes rückgebaut.



Abbildung 6: Ausschnitt Vorhaben- und Erschließungsplan (Röing genannt Nölke Architekten / Wortmann Landschaftsarchitekt)

Um das Josefshaus weiterhin als Zentrum des Areals zu etablieren und seine Rolle als Landmarke des Ortseingangs zu erhalten, erfolgt eine Staffelung der Gebäudehöhen. Die neuen Baukörper werden wechselnd ein- bis zweigeschossig und ohne Steildächer ausgestaltet, sodass sie in der räumlichen Wirkung die Wahrnehmbarkeit des Josefshauses nicht wesentlich beeinträchtigen. Gleichzeitig wird die Neubebauung, die als Ketten- bzw. Reihenhäuser konzipiert ist, in den zentralen Abschnitten unterbrochen, um keine unpassend hohe bauliche Dichte innerhalb des Ensembles entstehen zu lassen und Sichtachsen auf das Josefshaus zu erhalten. Dies wird insbesondere für die Hauptachse zwischen öffentlichem Raum in Form der Datteler Straße und dem Foyer des Josefshauses mit der ehem. Sakristei umgesetzt, die als halböffentlicher Vorplatz des Hauptgebäudes ausgestaltet wird. Im Übergang zum Park östlich des Ensembles besteht ein von Bebauung freigehaltenes Sichtfenster, das als Überleitung zwischen umbautem Quartier und naturräumlicher Landschaft dient.

Die innere Struktur des Quartiers folgt einer außenliegenden privaten Ringstraße, über die die neu errichteten Wohnhäuser anfahrbar sind. Hieran ausgerichtet werden zwei Bautypen umgesetzt. Während sich im südlichen Abschnitt eine Reihenhäuseranlage findet, werden die übrigen drei Bauabschnitte durch Kettenhäuser genutzt. Diese wechseln innerhalb der Gebäudeeinheit zwischen der Ein- und Zweigeschossigkeit, um die Ansicht des Areals rhythmisch aufzulockern. Gleichzeitig wird damit eine effiziente Ausnutzung der einzelnen Grundstücke sichergestellt, da mit dieser Kubatur Dachterrassen zur Verfügung gestellt werden können, die als Ergänzung der schmal geschnittenen privaten Grünflächen zu verstehen sind. Um die städtebauliche Ordnung der halböffentlichen Räume im Areal zu unterstreichen und gleichzeitig die erforderlichen Nebenanlagen bereitstellen zu können, sehen die Kettenhäuser in ihren Grundrissen Garagen und Abstellräume für Müllbehälter vor. Für die südlich gelegenen Reihenhäuser sind Sammelanlagen für Stellplätze und Müllbehälter im halböffentlichen Raum vorgesehen. Insgesamt sieht das Projekt rund 11 Ketten- und 6 Reihenhäuser vor.

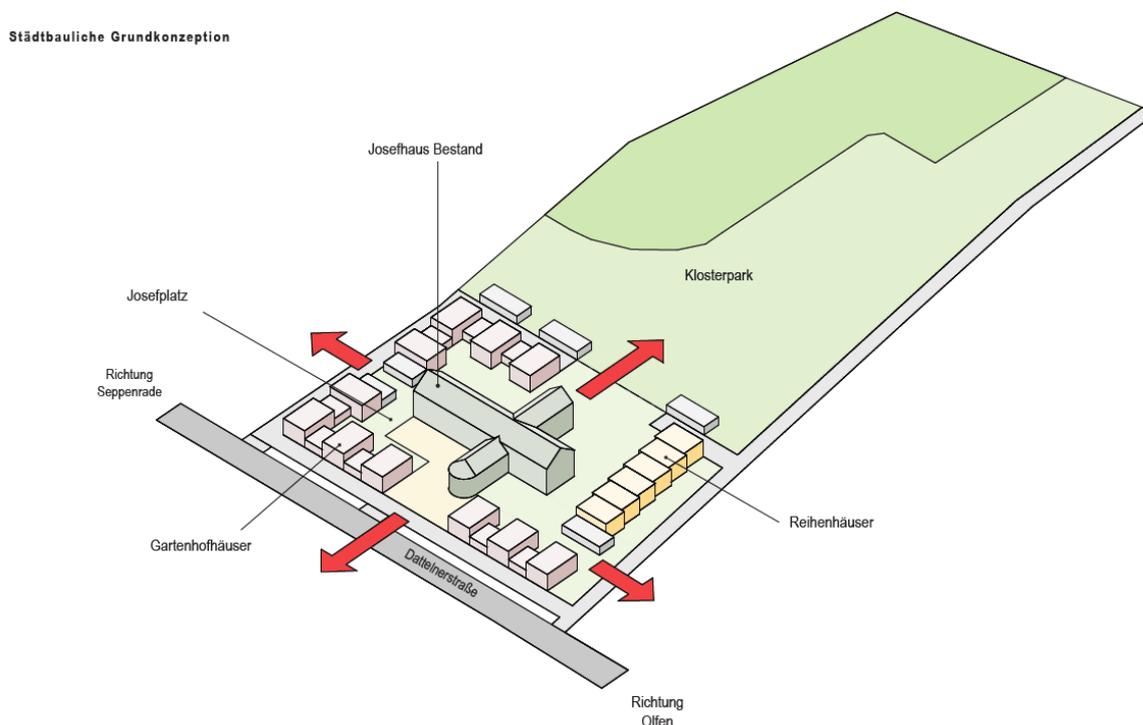


Abbildung 7: Städtebauliche Prinzipskizze (Röing genannt Nölke Architekten)

Mit dem bestandsorientierten Umbau des Josefshauses wird das Angebot an Wohnraum im neu entstehenden Quartier verbreitert und komplettiert. Hier entstehen in den drei Vollgeschossen und dem Dachgeschoss etwa 20 Wohneinheiten. Zentraler Ansatz ist der Erhalt des kreuzförmigen Hauptgebäudes,

wobei die zwei nachträglich errichteten Anbauten im nord-südlichen-Verlauf mit Blick auf den schlechten technisch-substanziellen Zustand rückgebaut werden. Der Ausbau setzt dabei auf moderate Erweiterungen in Form von An- und Aufbauten, die die Wohnflächen z. B. als Gauben im Dachgeschoss erweitern oder als außenliegendes Treppenhaus die Ausnutzbarkeit der Grundrisse verbessern. Als besonderer Gebäudeteil wird die ehemalige Sakristei im Umbau mit einer weiterführenden Nutzung bedacht: Hier soll eine Tagespflege oder eine Kindertagespflege verankert werden, um die mehrgenerative Ausrichtung des gemeinsamen Wohnens im Quartier zu stärken.

Der gemeinschaftliche Ansatz des Wohnquartiers, der durch die Mischung der Angebotsformen von Eigenheimen und Wohnungen begründet wird, wird durch die quartiersbildende Architektur weiter betont. Mit der umlaufenden „Klostermauer“ bildet das Quartier eine starke und eigenständige räumliche Identität aus. Auch die Lage und Ausrichtung der privaten wie halböffentlichen Freiflächen betont diese und forciert ein Miteinander der Bewohner.

Die freiräumlichen Anlagen tragen als wesentlicher Teil des Gesamtentwurfs maßgeblich zur räumlichen Qualität des Gesamtprojekts bei. Eine zentrale freiräumliche Achse verläuft in Ost-West-Richtung entlang des Josefshauses und fasst dieses ähnliches eines Gartens ein. Gleichzeitig entsteht damit eine gewisse Durchlässigkeit zwischen Wohnquartier und Park, die zur Auflockerung der (mit Blick auf die Grundflächen) dichten Bebauung beiträgt. Die in Anlehnung an einen Stadtplatz gestaltete Vorfläche des Haupteingangs des Josefshauses und der ehem. Sakristei bildet einen weiteren zentralen und gliedernden halböffentlichen Raum im Quartier.

Mit Ausnahme des erwähnten freien Sichtfensters wird der Übergang zum Park durch Anpflanzungen gestaltet, um die gebotene störungsfreie Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet sicherzustellen. Als wesentliches Gliederungselement im Inneren sind vor allem die passenden Heckenpflanzungen als Grenzgestaltung zwischen privaten Gärten und halböffentlichen Wegenetz anzuführen, die eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers sicherstellen.

Neben diesen städtebaulichen und funktionalen Aspekten liegt ein besonderes Augenmerk auf der architektonischen Ausgestaltung der Gebäude, mit der sowohl an das tradierte Seppenrader Ortsbild als auch an das bestehende Erscheinungsbild des Josefshauses angeknüpft werden soll. Konkret bedeutet dies eine weitgehende Beibehaltung der Materialität der Fassaden (rot/braune Klinker), die auch auf die Neubauten übertragen wird.

Das südlich des Areals gelegene Gebäude wird einer bestandsorientierten wohnbaulichen Entwicklung zugeführt.

Da die genannten Aspekte des Konzepts (auch im Detail) wesentlich zum „qualitativen Gelingen“ des Quartiers beitragen, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt, um eine abgestimmte Umsetzung des Projekts zu sichern. Im Zuge dessen stellen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Grundlage der städtebaulichen Gliederung dar, die durch die Verpflichtung des Investors auf das konkrete Konzept mittels des Durchführungsvertrags nochmals ausdifferenziert werden.

Zudem wurde der Gestaltungsbeirat der Stadt Lüdinghausen intensiv in die Abstimmung des Gesamtprojektes miteinbezogen, sodass eine dem ambitionierten Projekt und dem prominenten Ort angemessene Gestaltungsqualität herausgearbeitet wurde.

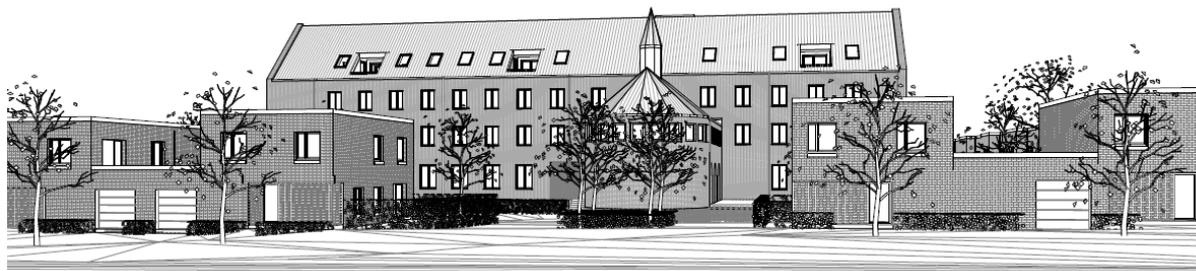


Abbildung 8: Ansicht des Quartiers von Dattelner Straße (Röing genannt Nölke Architekten)

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplans

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Mit Umsetzung der Planung sollen insbesondere neue Wohnbauflächen innerhalb des Stadtgebietes bereitgestellt werden. Dementsprechend werden für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (die Staffelung in sechs Einzelgebiete dient lediglich der Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung).

Nutzungen, die ein erhöhtes Konfliktpotenzial aufweisen oder der Zielsetzung des Bebauungsplanes bzw. dem Verfahren gem. § 13b BauGB widersprechen, werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Dies betrifft insbesondere kleine Versorgungseinrichtungen, Gaststätten, nicht-störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ausnahmsweise zugelassen werden dagegen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, die im Allgemeinen zu keiner relevanten Beeinträchtigung des Wohnens führen und über die im Einzelfall zu entscheiden ist. Diese Differenzierung ermöglicht Nutzungsbausteine wie z. B. eine Kindertagespflege, die zum gemeinschaftlichen Charakter des Wohnquartiers beitragen, indem sie eine familienorientierte bzw. generationenübergreifende Wohnnachbarschaft aktiv fördern.

Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird zudem gem. § 12 (3a) i. V. m. § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Mit Blick auf die begrenzten Grundrisse der Reihen- und Kettenhäuser wird festgesetzt, dass nur eine Wohneinheit je Gebäude zulässig ist; eine höhere Zahl ist aufgrund der (grundrissbezogenen) architektonische Qualität der Wohnnutzung nicht umsetzbar. Die Realisierung mehrerer Wohneinheiten würde zu einem vermehrten Raumbedarf für Nebenanlagen (z. B. Stellplätze) führen, der im Quartier nicht störungsfrei darstellbar ist. Diese Begrenzung gilt nicht für das WA 1 (Josefshaus), das angesichts der bestehenden Grundrisse eine Vielzahl von Wohneinheiten aufnehmen kann.

#### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung dienen der Umsetzung der in Kap. 2 dargestellten städtebaulichen Gliederung des Quartiers sowie der planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Haustypen. Gleichzeitig soll eine Balance zwischen angemessener Ausnutzung der Grundstücke und übermäßiger baulicher Dichte hergestellt werden.

### 3.2.1. Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet greift der Bebauungsplan die Vorgaben des § 17 BauNVO auf und stellt ein angemessenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum sicher. Neben der Sicherung von städtebaulich attraktiven Wohnverhältnissen über die Steuerung der baulichen Dichte wird über die Festsetzung eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Baufelder sichergestellt. Zur Realisierung der erforderlichen privaten Neben- und Erschließungsanlagen innerhalb des Quartiers kann die Grundflächenzahl durch Wege, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Grundsätzlich dient die Festsetzung der GRZ auch der Dimensionierung bzw. dem Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser (siehe Kap. 3.6.1).

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche ist die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.

### 3.2.2. Geschossigkeit

Als wesentliches gestalterisches Element der städtebaulichen Idee des Wohnquartiers kommt der Geschossigkeit – zusammen mit den zulässigen Gebäudehöhen - der Gebäude eine hohe Bedeutung zu. Konkret soll damit erreicht werden, dass das räumliche Bild der Klostermauer planungsrechtlich gesichert wird. Hierfür wird festgesetzt, dass das zentrale Gebäude des Ensembles (Josefshaus) die neu zu errichtenden „äußeren“ Wohnhäuser überragt und einen prominenten und gut wahrnehmbaren Mittelpunkt des Areals bildet. Zu diesem Zweck wird für das WA Nummer 1 eine Zulässigkeit von zwei bis drei Vollgeschossen (zzgl. eines Steildaches, siehe Kap. 3.7) festgesetzt, wohingegen für die umlaufenden Baufelder (WA Nummer 2 bis 5) lediglich maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Für das südlich des Areals gelegene Bestandsgebäude (WA Nummer 6) wird eine eingeschossigkeit festgesetzt. Mit diesem bestandsorientierten und kleineren Maßstab wird dem Übergang in die freie Landschaft sowie der Wirkung des Raumes als Ortseingang Seppenrades Rechnung getragen.

### 3.2.3. Maximale Höhe baulicher Anlagen

Als zusätzliches Kriterium der Gliederung der Kubaturen, die durch die Vorgaben zur Geschossigkeit grundlegend bestimmt werden, üben die festgesetzten absoluten Höhen eine feinsteuernde Funktion aus. Mit dieser wird vor allem das räumliche Verhältnis der Gebäude untereinander tariert.

Hier wird für die Ketten- und Reihenhäuser der WA Nummer 2 bis 5 eine maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen von 112 bis 114 m über NHN festgesetzt, was rund 7 m entspricht. In Anlehnung an das bestehende Josefshaus wird für das WA Nummer 1 eine minimale Traufhöhe von 115 m über NHN bzw. rund 8 m festgesetzt, sodass zwischen den außen liegenden Gebäuden und dem zentralen Baukörper ein für die räumliche Wirkung ausreichend großer Höhenunterschied gesichert wird. Zwerchgiebel sind von der Die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Traufhöhe im WA Nummer 1 stellt sicher, dass auch bei der ergänzenden Umsetzung von Staffelgeschossen zu den drei möglichen Vollgeschossen und eines Steildachs eine angemessene Gesamthöhe des Gebäudes von rund 16 m eingehalten wird. Diese Gesamthöhe wird zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 123,5 m über NHN gesichert, da ansonsten bei maximaler Ausnutzung von Traufhöhe, Staffelgeschoss und Dachneigung ein räumlich unpassendes Gebäude entstehen könnte.

Im WA Nummer 6 wird die mögliche Kubatur über die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe von 111,5 m bzw. 116,5 m begrenzt, um die räumliche Situation in der Sichtachse der Ortszufahrt und der Nahtstelle zur freien Landschaft nicht zu massiv zu gestalten.

### **3.3. Überbaubare Flächen und Bauweise**

#### *3.3.1. Überbaubare Flächen*

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt dem zugrunde gelegten städtebaulichen Entwurf. Dieser sieht für das Josefshaus umlaufende Baufelder vor, die zur Auflockerung des Ensembles und zur Sicherung wichtiger Sichtachsen unterbrochen werden. Mit dem Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen wird diese Figur in Planungsrecht übersetzt. Die rückseitigen Baugrenzen lassen dabei Spielräume für die Anlage von Terrassen oder gartenbezogenen Nebenanlagen im unmittelbaren Anschluss an die Hauptanlagen. Um die städtebaulich wichtige einheitliche Flucht der Ketten- und Reihenhäuser im Detail zu sichern, wird eine Baulinie festgesetzt. Für untergeordnete Gebäudeteile ist ein Zurückbleiben hinter der Baulinie zulässig. Dies gilt z. B. für die im Durchführungsvertrag vorgesehenen Auskragungen der Obergeschosse über den Eingangsbereichen bzw. deren Zurückspringen aus der Fassadenflucht, welches aufgrund der Kleinteiligkeit nicht im städtebaulichen Sinne wahrnehmbar in Erscheinung tritt.

Für die südlich gelegenen Reihenhäuser im WA Nummer 4 erfolgt die zwingende Ausrichtung der Gebäudestellung über die Baulinie „nach innen“, da dort die Eingangssituationen zu den Häusern vorgesehen sind. Eine rückwärtig (südlich) einheitliche räumliche Gliederung der Parzellen wird hier durch die abschließende Einfriedung der Gärten erreicht (siehe Kap. 3.6.2).

Die Festsetzung der Baugrenze für das WA Nummer 1 und 5, die durch die Bestandsbebauung geprägt sind, orientiert sich an den vorhandenen Gebäudekörpern, um deren städtebauliche Rolle festzuschreiben und gleichzeitig Erneuerungen und Anbauten in einem vertretbaren Maßstab zuzulassen.

Mit Blick auf das städtebauliche Konzept, das die Nebenanlagen detailliert in die Gebäudetypen sowie die Flächen des Entwurfs integriert hat, sind Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dieser Ausschluss ist im Speziellen für den Erhalt der Einheitlichkeit der städtebaulichen Figur, die einen Grundpfeiler der räumlichen Qualität des Quartiers darstellt, erforderlich.

Die Anlage ebenerdiger Stellplätze ist mit Blick auf die Tatsache, dass die Privatstraßen innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen liegen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### *3.3.2. Bauweise*

In den WA Nummer 2 bis 6 wird die offene Bauweise festgesetzt. Das angestrebte Konzept mit der Gruppierung der Ketten- und Reihenhäuser zu vier Baufelder sieht durchgängige Fassaden von jeweils unter 50 m Länge vor, die in der offenen Bauweise zulässig sind. Gleichzeitig dient die Festsetzung der offenen Bauweise der einer möglichst auflockernden Gliederung des Quartiers, was zur räumlichen Qualität des Standorts beiträgt.

Für das WA Nummer 1 wird aufgrund der großvolumigen Grundfläche des Bestandsbaus eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist ein Einzelgebäude mit einer Fassadenlänge von über 50 m bei Wahrung der Abstandsflächen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen zulässig.

### **3.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts und der architektonischen Haustypen wird ein Teil der erforderlichen Nebenanlagen als zentral platzierte Gemeinschaftseinrichtung umgesetzt. Dies betrifft zum einen die erforderlichen Stellplätze für die Wohnhäuser, die nicht auf den jeweiligen Parzellen

selbst, sondern als begrünte Gemeinschaftsgarports realisiert werden. Mit der expliziten Festsetzung der Flächen werden diese bestmöglich in das räumliche Konzept des Quartiers integriert.

Zum anderen werden die Flächen für die Abfallsammlung an der Zufahrtsachse zum Quartier definiert, um die private Ringstraße vom Entsorgungsverkehr zu entlasten.

### **3.5. Verkehrliche Erschließung**

#### *3.5.1. Äußere und innere Erschließung / Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*

Das Wohnquartier „Josefshaus“ mit den geplanten rund 40 Wohneinheiten ist durch die Grenzlage mit der Dattelner Straße / Bundesstraße B 474 an das öffentliche Straßennetz angebunden. Da das innere Wegenetz in privatem Besitz verbleibt und dort keine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen vorgesehen ist, wird die Erschließung der einzelnen Gebäudeeinheiten über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Allgemeinheit innerhalb der Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sichergestellt. Dadurch wird die Hauptzufahrt in Form der Wegeparzelle südlich des WA Nummer 5 und die im Konzept vorgesehene ringförmige Umfahrung des Areals im Planungsrecht verankert. Zusätzlich dient die Festsetzung der Sicherung der Erschließung der östlich gelegenen Hofstelle (Hausnummer 28).

#### *3.5.2. Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz / Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots*

Das Plangebiet ist mit seiner Lage an der Bundesstraße 474 / Dattelner Straße unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Nördlich des Seppenrader Ortskerns – rund 1,5 km vom Plangebiet entfernt - schließt diese an die Bundesstraße B 58 / an.

Die Eignung bzw. Ausgestaltung des Anschlusses an die Bundesstraße wurde im Zuge der Bauleitplanung mit Straßen.NRW erörtert und zur Sicherstellung der verkehrlichen Qualität des Knotenpunkts gutachterlich untersucht (nts Ingenieurgesellschaft mbH (2023): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Josefshaus“ an der B 474 Dattelner Straße in Lüdinghausen-Seppenrade. Münster). Das Gutachten ermittelt eine Zunahme der Abendspitze um rund 20 Fahrten, was zu keiner Verschlechterung des Verkehrsflusses am Knotenpunkt führt.

Mit der Sicherung eines Querschnitts von 5,25 m für den Zweirichtungsverkehr bzw. den Begegnungsfall auf der privaten Zufahrtsstraße über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie der Freihaltung der Sichtfelder gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen an der Einmündung auf die B 474 wird eine störungsfreie Abwicklung sichergestellt.

Um die Erschließung über diesen Anschluss sicherzustellen, wird für die übrige Grenzlage mit der Dattelner Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Gleiches wird für die südlichen Flurstücksgrenzen der WA Nummer 4 und 5 festgesetzt, sodass die Zufahrt zum Quartier nicht durch private Einfahrten gestört wird.

#### *3.5.3. Ruhender Verkehr*

Aufgrund der Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet und der resultierenden überwiegenden Wohnnutzung ist der Bedarf an Stellplätzen gem. § 48 (1) BauO NRW auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. In Abhängigkeit von den projektierten Haustypen (Reihenhaus und Josefshaus als einem Mehrfamilienhaus ähnlich) sind zum Teil Flächen für Stellplätze in direkter Nähe zur Wohnnutzung festgesetzt (siehe Kap. 3.4). Ergänzend werden vereinzelte Stellplätze innerhalb der privaten Ringstraße realisiert.

### 3.5.4. Öffentlicher Nahverkehr

Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Haltepunkt, der durch die Buslinie S 91 angefahren wird. Diese zwischen Datteln mit Münster verkehrende Verbindung bietet für das zukünftige Quartier eine schnelle Anbindung an den Lüdinghauser Bahnhof, der ebenfalls zum Streckennetz der Linie zählt.

### 3.5.5. Fuß- und Radverkehr

Mit der Ortsrandlage des Plangebiets kommt einer attraktiven fußläufigen Anbindung an den Ortskern und dessen Versorgungseinrichtungen eine hohe Bedeutung zu. Mit dem im Jahr 2015 erfolgten Ausbau des kombinierten Fuß- und Radwegs entlang der Dattelner Straße besteht im direkten Umfeld des Wohnquartiers eine zeitgemäße Führung des Fuß- und Radverkehrs im Kontext der Bundesstraße, die sich im südlichen Verlauf bis zur Gemeindegrenze fortsetzt. In nördlicher Richtung – zum Ortskern – wird die kombinierte Führung mit Blick auf den Verlauf entlang der Straße innerhalb der Ortslage durch ein Hochbord abgelöst, wobei der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt wird. Über diese Achse ist die Ortsmitte Seppenrades in rund 500 m erreichbar.

## 3.6. Grünordnung

### 3.6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit Blick auf die Bedeutung einer ökologisch wirksamen Gestaltung der Freiflächen bzw. (Vor)Gartenbereiche sind die nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen, um einen Beitrag zur Biodiversität zu leisten. Ausnahmen hiervon bilden die Flächen, die aufgrund ihrer Funktion nicht bepflanzt werden können (Stellplätze und Zufahrten / Zuwegungen).

Um zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers beizutragen, wird festgesetzt, dass ebenerdig versiegelte Grundstücksteile (z. B. Wege, Stellplätze oder Zufahrten) wasserdurchlässig herzustellen sind. Dies ist beispielsweise über wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Poren- und Fugenpflaster mit mindestens 2cm Fugenbreite umzusetzen. Hierdurch erfolgt trotz der Versiegelung der Bereiche eine Sicherung der natürlichen Versickerungsfähigkeit der Böden.

### 3.6.2. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs findet sich eine Reihe von festgesetzten Flächen, die nach bestimmten Vorgaben bepflanzt werden müssen. Den hierdurch definierten Heckenstrukturen kommt – neben ihrer ökologischen Wirkung – eine wichtige städtebauliche Funktion für die Gliederung des Quartiers zu.

Das mit „a“ bezeichnete Pflanzgebot stellt eine angemessene Einfassung des Übergangs der Flächen des Wohnquartiers in das östlich angrenzende Naturschutzgebiet und die südlich folgende freie Landschaft dar. Darüber hinaus dient die Anpflanzung der Gestaltung einer räumlich harmonischen Ansicht des Ortseingangs von Süden kommend. Es sind die in der Pflanzliste 1 aufgeführten Sorten zu verwenden, um eine ausreichend hohe und dichte Abgrenzung zu erreichen.

Da das Verhältnis der privaten Gartenflächen und des halböffentlichen Wegenetzes innerhalb des Quartiers häufig Ansichten bedingt, in denen die Einfriedungen der Gärten die „Kulisse“ des Raums stellen, müssen diese Einfriedungen mit hoher Qualität umgesetzt werden. Zu diesem Zweck wird das Pflanzgebot „b“ für eine Reihe von rückseitigen Gartenbereichen festgesetzt, um hier Zäune, Gabionen oder ähnliche Elemente auszuschließen, die der räumlichen Qualität zuwiderlaufen. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung eine Einheitlichkeit der Gestaltung sichergestellt, die ebenfalls zur stadträumlichen Qualität des Quartiers beiträgt.

Die mit dem Pflanzgebot „c“ belegte Fläche bildet die Einfassung des Quartiers zum öffentlichen Straßenraum hin. Hier soll über eine Heckenpflanzung eine adäquate Trennung zwischen Bundesstraße und

Wohnquartier hergestellt werden, wobei die Raumkante durch punktuelle und einzeln festgesetzte Baumpflanzungen eingefasst wird. Mit der Höhenbegrenzung von maximal 80 cm wird den Anforderungen an das freizuhaltende Sichtfeld zur Bundesstraße gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen Rechnung (RASt 06) getragen.

Wie in Kap. 3.6.1 dargestellt, werden im Plangebiet Minderungsmaßnahmen im Sinne des Aufkommens von Oberflächenwasser festgesetzt. So sollen Dachbegrünungen als Wasserspeicher fungieren und das anfallenden Niederschlagswasser in Teilen dem Kreislauf vor Ort wieder zuführen.

Eine Dachbegrünung kann einen Beitrag dazu leisten, den Klimaschutz als übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung zu fördern. Durch die zusätzliche wird das Mikroklima an den begrünten und benachbarten Gebäuden merklich verbessert.

Hierdurch lassen sich auch Heiz- und Kühlkosten einsparen und Emissionen senken. Eine Dachbegrünung hat den weiteren nachhaltigen Effekt, dass die Dachabdichtung/ Dachhaut, deren Lebensdauer sich von zehn bis 30 Jahren beim konventionellen Flachdach auf 40 bis 50 Jahre verlängert. Es kann sich ein eigenständiges Biotop mit artenreichen Pflanzen- und Tiergesellschaften entwickeln. Eine Verbindung extensiver Begrünung mit Solaranlagen kann zudem zu Synergieeffekten führen. Zudem kann eine luftreinhaltende Wirkung, in dem etwa Feinstaub aus der Luft gefiltert wird, erzielt werden.

Um einen möglichst wirksamen und flächendeckenden Beitrag der Dachbegrünung als Retentionskörper sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan eine Pflicht zur Begrünung aller infrage kommenden Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer fest. Hierbei werden diejenigen Dächer ausgenommen, die technisch nicht geeignet sind und / oder wegen ihres Nutzungszwecks von Bepflanzung freigehalten werden müssen (z. B. Glaseindeckung). Durch die Begrenzung auf einen Neigungsgrad von 15 Grad Neigung und dem Mindestanforderung einer extensiven Begrünung werden zudem unverhältnismäßige Kosten für die Herstellung der Begrünung vermieden.

### **3.7. Örtliche Bauvorschriften**

Das attraktive Zusammenspiel des bestehenden Josefs Hauses mit den neu zu errichtenden umlaufenden Wohnhäusern wird – neben der stadträumlichen Figur - von der gelungenen Umsetzung architektonischer Details getragen. Zur Sicherung dieses Verhältnisses auch über den Durchführungsvertrag hinaus – wird eine Reihe Örtlicher Bauvorschriften festgesetzt.

Zentral ist hierbei die Festsetzung der zulässigen Dachformen sowie deren Neigungen. Da die außen liegenden Wohnhäuser den Blick auf das zentrale Gebäude zulassen sollen, wird für die WA Nummer 2 bis 5 das Flachdach als zulässige Dachform festgesetzt; Steildächer sind ausgeschlossen. Für die WA Nummer 1 und 6 hingegen ist das Satteldach prägend, sodass dies durch die Örtlichen Bauvorschriften fixiert wird.

Das Konzept, welches dem Durchführungsvertrag zugrunde liegt, setzt auf eine weitgehend einheitliche Materialität der Fassaden. Der Materialkanon wird dabei durch das Josefs Haus vorgegeben und auf die neu entstehenden Wohnhäuser übertragen. Um dieses im Zusammenspiel der Bautypen prägende und harmonische Erscheinungsbild weiter fortzusetzen und zu sichern, werden Vormauerziegel als zulässige Materialien für die äußere Gestaltung der Gebäude vorgegeben. Um gleichzeitig den Bauherrn individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nicht vollständig zu versagen, dürfen für deutlich untergeordnete Fassadenteile (bis 10% der Gesamtfläche) auch anderweitigen Materialien eingesetzt werden.

Die zulässigen Reihen- und Kettenhäuser sollen eine städtebauliche bzw. architektonische Einheit bilden, was eine zusammenhängende Gestaltung der beiden Hälften voraussetzt. Um dieses Grundprinzip des Bautyps nochmals zu betonen, bestimmen die örtlichen Bauvorschriften die Pflicht zur einheitlichen Gestaltung der Hälften in Bezug auf die Gebäudehöhe. Für Fassaden von Doppelhäusern gilt ebenfalls die Vorgabe einer einheitlichen Materialität und Farbgebung.

Um die mit den Pflanzgeboten festgesetzte Wirkung für die Einfassung der halböffentlichen Räume nicht zu konterkarieren, sind Zäune und vergleichbare Anlagen zur Einfriedung nur auf der Grundstücksinnenseite und mit maximaler Höhe der zugehörigen Hecken zulässig, sodass sie vom halböffentlichen Raum aus nicht in Erscheinung treten. Ergänzend werden für die inneren Grenzen zwischen den Wohnparzellen Heckenpflanzungen mit entsprechenden Sorten festgesetzt.

Im Kontext der Steildächer fallen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgrund der planen Montage auf der Dachhaut kaum optisch störend ins Gewicht. Um eine störungsfreie Ansicht des Ensembles über die Flachdächer der außenliegenden Wohnhäuser sicherzustellen, sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Flachdächern nur zulässig, wenn sie vom Straßenraum aus nicht wesentlich ins Sichtfeld treten. Dies kann z. B. durch die Errichtung einer entsprechenden Attika erreicht werden.

### **3.8. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen durch die angrenzende Bundesstraße B 474 / Dattelner Straße. Aufgrund dieser direkten Grenzlage wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmbelastung durchgeführt (Wenker&Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (11 / 2022): Bericht Nr. 53051/01. Gronau).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben der einschlägigen Vorschriften (DIN 18005) weitgehend eingehalten werden. Als Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden dort Schallpegel von tags 55 db(A) / nachts 45 db(A) genannt. In den Nahbereichen der Dattelner Straße werden diese Werte jedoch teilweise überschritten, sodass im Bebauungsplan entsprechende Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden. Zur Reduzierung der Lärmimmission und zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse werden daher entsprechende Vorgaben an die Schalldämmmaße der Außenbauteile als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die einzuhaltenden Werte staffeln sich dabei gemäß der räumlich festgesetzten Lärmpegelbereiche. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind in den Bereichen, die einem nächtlichen Beurteilungspegel von > 45 db(A) unterliegen, zusätzlich schallgedämmte und fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um eine gesunde Schlafmöglichkeit sicherzustellen.

Mit Einhaltung dieser Maßnahmen geht mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets aus gutachterlicher Sicht kein immissionstechnischer Konflikt einher.

### **3.9. Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers**

**Redaktionelle Anmerkung SG Planung (06.02.23): Das Entwässerungskonzept wird gegenwärtig mit der Unteren Wasserbehörde / Kreis Coesfeld abgestimmt. Die entsprechenden Festsetzungen werden zur Offenlage aktualisiert bzw. ergänzt.**

## **4. Naturräumliche Belange**

### **4.1. Umweltbericht / Eingriff und Ausgleich**

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

Da diese Flächen aufgrund der unmittelbaren Nahtlage mit innerörtlichen Arealen im Sinne der ökologischen, naturräumlichen Belange vorbelastet oder von geringer Wertigkeit sind, ist von keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft auszugehen. Von einem Ausgleich ist daher gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB abzusehen.

#### **4.2. Artenschutz**

Zur Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG, die einer Vollziehbarkeit des Bebauungsplans entgegenstünden, wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt (Ökon GmbH (01 / 2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe I. Münster).

Gemäß des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV NRW werden für den Messischquadranten Q42101 (Lüdinghausen) 33 planungsrelevante Arten aufgeführt. Mit Blick auf die räumliche Struktur des Plangebiets ist allerdings davon auszugehen, dass der Großteil dieser Arten im Einwirkungsbereich der Planung nicht auftritt.

Im Ergebnis sieht das Gutachten eine Verletzung der Verbotstatbestände als ausgeschlossen an, wenn eine Reihe konfliktmindernder Maßnahmen umgesetzt werden – maßgeblich auf Vögel und Fledermäuse abzielend. Soweit es sich um einmalige Maßnahmen handelt, wird deren dauerhafte Umsetzung durch den Vorhabenträger per Verpflichtung im Durchführungsvertrag sichergestellt (Hängung von Nisthilfen und Fledermaus-Ersatzquartieren, Ein- und Ausflugskontrollen bei Gebäudeabrissen). Ergänzend werden die Maßnahmen bzw. Regelungen zu Bauzeiten und –begleitung (kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel, keine Gehölzfällung im Winter) als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Der ebenfalls genannte „möglichst weitgehende Erhalt von Bäumen“ ist im Rahmen der Abwägung der städtebaulichen Konzeption bzw. der Festsetzung der Baufelder in die Abwägung mit eingeflossen.

#### **4.3. Belange des Bodenschutzes**

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Umsetzung des Planvorhabens werden bodenschutzfachliche Belange insofern nicht berührt, als dass im Plangebiet überwiegend bereits anthropogen überformte Siedlungs- oder Gewerbeflächen und bauliche Nutzungen bestehen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt nicht vor.

#### **4.4. Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet umfasst einen erschlossenen und bisher zu Gemeinbedarfszwecken bebauten Siedlungsbereich der Stadt Lüdinghausen. Das Plangebiet ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Zudem trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhöhung der Retentionsfähigkeit der Flächen (Dachbegrünung). Darüber hinaus sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Insgesamt werden mit der Planung weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## 5. Sonstige Planungsbelange

### 5.1. Immissionsschutz / Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

#### 5.1.1. Verkehrslärm

Mit dem unmittelbaren Angrenzen der Bundesstraße B 474 / Dattelner Straße wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein, dessen Umfang gutachterlich ermittelt wurde (Wenker&Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (11 / 2022): Bericht Nr. 53051/01. Gronau). Die Resultate des Gutachtens machten gebäudebezogene Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan überführt wurden (siehe Kap. 3.8).

Konkret ermittelte das Gutachten vor allem für die der Dattelner Straße direkt gegenüberliegenden Gebäudewand der WA Nummer 2 und 3 erhöhte Außenlärmpegel; sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss. Diese Bereiche sind daher dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, in Einzelfällen auch dem Bereich IV. Die übrigen Gebäudewand unterliegen den Lärmpegelbereichen I und II. Für die Außenwohnbereiche wurde keine Überschreitung der Richtwerte festgestellt.

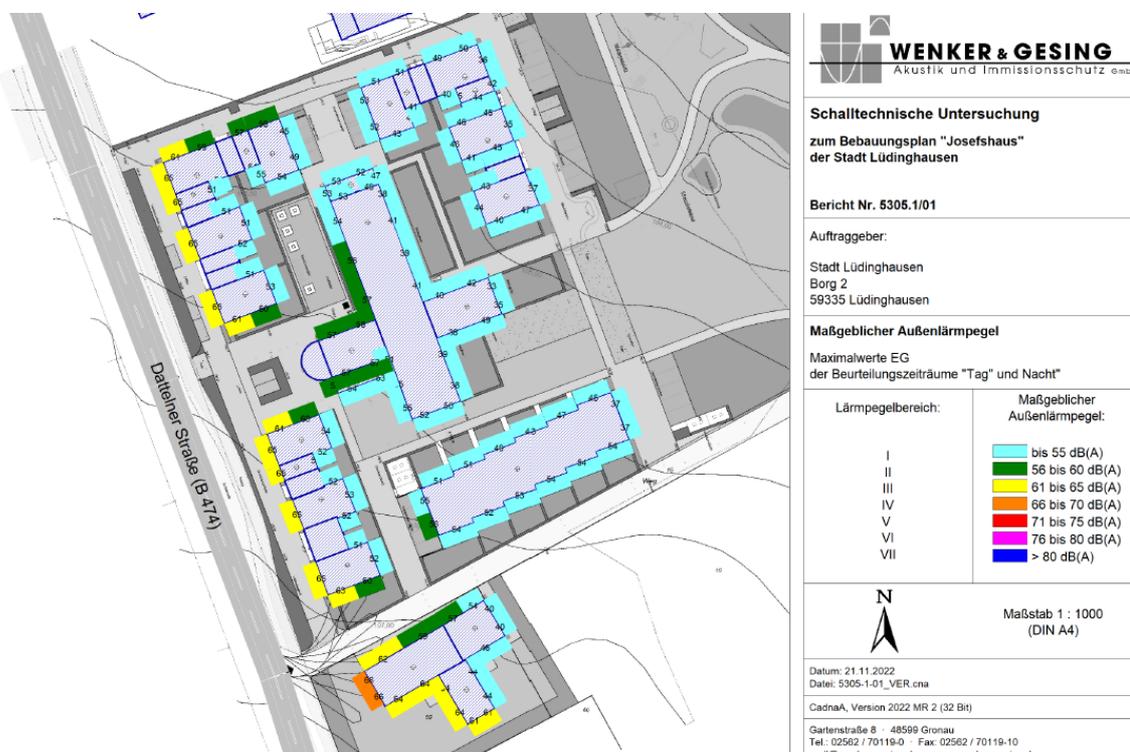


Abbildung 9: Ausschnitt Plandarstellung "Außenlärmpegel / Maximalwerte EG" (Wenker&Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (11 / 2022): Bericht Nr. 53051/01. Gronau)

#### 5.1.2. Gewerbelärm

Mit Blick auf die bauliche Umgebung und deren vorrangige Wohnnutzung ist eine Einwirkung von Gewerbelärm auf das Plangebiet nicht zu erwarten.

#### 5.1.3. Sonstige Emissionsquellen

Von Beeinträchtigungen der festgesetzten Nutzungen im Plangebiet durch sonstige Immissionen wie beispielsweise Licht, Gerüche, Blendung oder Erschütterungen ist nicht auszugehen.

## 5.2. Ver- und Entsorgung

### 5.2.1. Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits erschlossenes und bebautes Areal handelt, ist ein grundsätzlicher Anschluss an die Netze der (öffentlichen) Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gegeben. Für die Neubebauung im Plangebiet wird von den entsprechenden Versorgungsträgern die technische Infrastruktur für Strom, Frischwasser und Telekommunikation auf Anfrage bereitgestellt.

In der Dattelner Straße sind Gasleitungen verlegt, sodass ein Gasanschluss grundsätzlich möglich ist.

Ebenso finden sich in der Dattelner Straße Entnahmepunkte (Unterflurhydranten) zur Sicherung der Löschwasserversorgung (Leistung: bis zu 96 m<sup>3</sup>/h für 2 h).

### 5.2.2. Abfallbeseitigung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind Siedlungsabfälle in haushaltsüblichen Mengen zu erwarten. Die Stadt Lüdinghausen betreibt die Abfallentsorgung nach Maßgabe der Gesetze und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung.

### 5.2.3. Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

**Redaktionelle Anmerkung SG Planung (06.02.23): Das Entwässerungskonzept wird gegenwärtig mit der Unteren Wasserbehörde / Kreis Coesfeld abgestimmt. Die entsprechenden Festsetzungen werden zur Offenlage aktualisiert bzw. ergänzt.**

## 5.3. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt oder zu vermuten. Auch ist eine Belastung durch Kampfmittel / Verdachtsflächen ist nicht zu erwarten.

Unabhängig davon ist es möglich, dass nicht alle Kampfmittelbelastungen, insbesondere punktuelle Belastungen, auf den Übersichtskarten gekennzeichnet sind oder im Rahmen der Luftbildauswertung und Sondierung entdeckt werden. 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.

## 5.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst finden sich keine Baudenkmäler; ebenso sind keine geschützten Bodendenkmäler bekannt.

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs existieren zwei Station des denkmalgeschützten Kreuzwegs Seppenrade (Baudenkmal A-005) in Form von Ädikulen, die westlich der Dattelner Straße finden. Mit den Planungen des Quartiers und der räumlichen Abgesetztheit ist eine Beeinträchtigung der denkmalrechtlichen Belange ausgeschlossen.

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

### 5.5. Bergbau

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen: Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

## 6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich. Das überplante Gebiet geht in den Besitz des zukünftigen Vorhabenträgers über.

## 7. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>1,25 ha</b>	<b>100 %</b>
<i>davon</i>		
Allgemeines Wohngebiet	1,25 ha	100 %

**Lüdinghausen, im Februar 2023**

**STADT LÜDINGHAUSEN**

Im Auftrag

Sebastian Otto  
Sachgebietsleiter Planung

### Gutachten

Ökon GmbH (01 / 2023):  
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe I. Münster

Wenker&Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH (11 / 2022):  
Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 53051/01. Gronau

nts Ingenieurgesellschaft mbH (02 / 2023):  
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Josefshaus“ an der B 474 Dattelner Straße in Lüdinghausen-Seppenrade. Münster