

Bebauungsplan „Ascheberger Straße - Windmühlenberg“

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
vom 10.10.2022 bis 10.11.2022

und zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.05.2023 bis 27.05.2023

sowie zur erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 06.07.2023 bis 04.08.2023

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><u>Einwender A</u> <u>Stellungnahme vom 06.10.2022:</u></p> <p>„[...] das Firstmaß für innenliegende Gebäude von 7,5 Metern scheint mir doch sehr gering. Ausgehend von einer zweigeschossigen Bauweise wird so schon eine sehr flache Dachneigung vorgeschrieben. Ein Meter mehr würde immer noch einen signifikanten Unterschied zu den schon vorhandenen Gebäuden bedeuten.</p> <p>Außerdem stehen den Gebäuden gegenüber die Gebäude des rückwärtigen Teils der Ascheberger Straße welche jetzt schon deutlich höher gebaut sind. Ich hoffe das dies noch geändert wird.“</p>	<p><u>Zu Einwender A</u> <u>Zur Stellungnahme vom 06.10.2022:</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Innenbereich soll grundsätzlich baulich weniger dicht genutzt werden. Der Bebauungsplan sichert daher über die zulässigen Höhen eine Abstufung der Baukubaturen zum Innenbereich hin. Das Maß der baulichen Nutzung für die innen liegenden Allgemeinen Wohngebiete Nr. 2 und 4 wurde bewusst zurückhaltend gewählt, um die negative städtebauliche Wirkung der erwähnten (größeren bzw. höheren) Bestandsgebäude in der 2. Reihe nicht zu wiederholen und damit weiter zu verfestigen.</p>
<p><u>Einwender B</u> <u>Stellungnahme vom 29.11.2022:</u></p> <p>„Zu 2. Städtebauliches Konzept hier 3. Absatz (...) Daher wird ein Baufeld festgesetzt, das jeweils den gesamten Blockbereich umfasst.“</p>	<p><u>Zu Einwender B</u> <u>Zur Stellungnahme vom 29.11.2022:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Stellungnahme: Aus unserer Sicht ist hier eine Flexibilität nicht zielführend und daher zu vermeiden. Aus unserer Sicht muss insbesondere die Häuserflucht gewahrt werden. Maximal darf im Bereich WA5 das Gebäude nur so weit nach hinten aus der bestehenden Häuserflucht versetzt werden, dass für das Gebäude Parkplätze geschaffen werden können. Ein weiteres Zurückversetzen des Gebäudes schafft zusätzliche Unruhe im Wohngebiet.</p> <p>Im „Hinterland“ sollte ebenfalls eine einheitliche „Baulinie“ geschaffen werden, in der festgelegt wird, dass Gebäude entweder am vorderen Teil des Grundstücks oder am hinteren Teil des Grundstücks einheitlich gebaut werden.</p> <p>(...) Mit Blick auf die Nutzung (...) freie Berufe aufnimmt. Stellungnahme: aus unserer Sicht muss grundsätzlich vermieden werden, dass ergänzende Nutzung erlaubt wird, die Publikumsverkehr oder Lieferverkehr weitere Lärmbelästigung für die übrigen Anwohner mitsichtbringt. Reine ThinkTanks oder Consulting-Agenturen z.B. wären vorstellbar, sofern hier kein Publikumsverkehr auftritt.</p> <p>Zu 3. Festsetzungen des Bebauungsplans Hier 3.2.1 Grundflächenzahl. (...) für die Hauptanlagen eine GRZ von 0,4 fest. Stellungnahme: Eine GRZ von 0,4 ist ein vergleichbarer Wert, der so weit ok ist. Allerdings führt eine Erhöhung um 50% aufgrund der</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der vorderen Baugrenze folgt im Wesentlichen der Bestandssituation der vorhandenen Bebauung. Diese zeigt bereits eine Reihe von räumlichen Versprünge der Gebäude, sodass eine „bestandsschützende“ Festsetzung einer einheitlichen Baulinie nicht umsetzbar ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung eines einheitlichen Baukorridors im Innenbereich würde zwar die Einheitlichkeit der Flucht der entstehenden Baukörper stärken, würde aber zugleich auf einer Vielzahl von Grundstücken kein ausreichendes Baufenster sicherstellen. Mit den unregelmäßigen Zuschnitten und Versprünge der ausparzellierten Grundstücke können praktisch nutzbare Baufelder keiner einheitlichen Linie folgen.</p> <p>Zugleich soll für die randständigen Bestandsgebäude die Möglichkeit von Anbauten geschaffen werden, sodass ein „vorderes“ Baufeld bei einer Zweiteilung auf einzelnen Parzellen sich ohnehin mit den „hinteren“ Baufeld überlagern würde. Vor dem Hintergrund dieser Ausgangslage ist eine großzügige Festsetzung des Baufeldes zielführend.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen Die Zulässigkeit freier Berufe im Allgemeinen Wohngebiet bezieht sich im Wesentlichen auf kleine und „dienstleistungsähnliche“ Einrichtungen, die keinen störenden bzw. nur einzelnen Kundenverkehr bedingen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Regelung zur Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Nebenanlagen bzw. eine sog. GRZ II von 0,6 stellt einen gängigen Zielwert in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar, wie er sich in den</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Stichwege dieses ad absurdum. Aus unserer Sicht ist ein negatives Beispiel dafür die Ascheberger Str. 25 und 25a.: 0,4 wird dort nicht annähernd erreicht! Es ist uns bewusst, dass eine Zufahrt ermöglicht werden muss. Allerdings ist der Flächenbedarf im Sinne der Biodiversität derart groß, dass aus unserer Sicht die 2. Reihe Bebauung zu hinterfragen ist!</p> <p>Hier 3.2.2. Geschossigkeit (...) Im gesamten Geltungsbereich der Bau von zwei Vollgeschossen (...) Stellungnahme: zwei Vollgeschosse ist aus unserer Sicht abzulehnen. Ein Vorschlag wären 1,5-geschossige Bauweise. Hier dient als abschreckendes Beispiel das gerade entstehende Gebäude im Hinterland zu Hausnummer 11 a. Auch dieses wird mit 2 Vollgeschossen gebaut, aber zusätzlich einem versetzten 3. Geschoss (was auf uns wie ein „Bautrick“ wirkt, so dass dadurch ein massiver Baukörper entsteht, der die Umgebung hier förmlich erdrückt (ich habe ein aktuelles Bild dieses Gebäudes aus unserer Nachbarschaft eingefügt)</p> <p>Hier 3.2.3. Maximale Höhe baulicher Anlagen (...) Im Innenbereich dürfen Gebäude eine Höhe von insgesamt rund 7,5m (...) erreichen, (...) Stellungnahme: Das oben aufgeführte negative Beispiel (Ascheberger Str. 11a) entspricht aus unserer Sicht diesen 7,5m. Das ist nicht</p>	<p>Bebauungsplänen Lüdinghausens regelmäßig findet und in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehen ist.</p> <p>Die genannten Gebäude mit einer ggf. höheren Flächenversiegelung sind unter Anwendung des § 34 Baugesetzbuch genehmigt worden. In diesem Verfahren ist der Versiegelungsgrad nicht explizit prüfbar. Vor diesem Hintergrund stellt der Bebauungsplan eine verbindliche Sicherung des festgesetzten Versiegelungsgrades dar.</p> <p>Grundsätzlich führt die planungsrechtliche Zulässigkeit von zusätzlichen Baukörpern zu einer Erhöhung der Versiegelung – diese Fragestellung stellt einen Kern der Abwägung des vorliegenden Bebauungsplans dar. Mit Blick auf die Flächenpotenziale des Areals, den städtebaulichen Grundsatz der Innenentwicklung sowie den Wunsch der Nutzung des Eigentums werden diese Argumente für die Nachverdichtung des Plangebiets höher gewertet als die Aspekte eines „Freihaltens“ der Innenbereiche von Bebauung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit Blick auf den tendenziell kleinen Grundflächen möglicher Ergänzungsbauten bildet die Zweigeschossigkeit eine wesentliche Voraussetzung für ein zeitgemäßes Wohnen.</p> <p>Die räumliche Wirkung der zwei zulässigen Vollgeschosse wird im Bebauungsplan durch die gleichzeitige Festsetzung einer absolut zulässigen Höhe begrenzt, sodass das mögliche Entstehen eines „dritten“ Staffelgeschosses unterbunden wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Für die Umsetzbarkeit von zwei Vollgeschossen, die zur Realisierung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse bei tendenziell geringer Grundfläche erforderlich sind, ist eine Reduzierung der zulässigen Gesamthöhe auf nur 5,5 m nicht möglich. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>akzeptabel, das Wohngebiet wird durch diese Gebäude massiv beeinträchtigt, wenn nicht sogar zerstört. Unserem oben genannten Vorschlag folgend ein Gebäude auf max. 1,5-geschossige Bauweise zu begrenzen, würden wir hier eine maximale Bauhöhe von 5,5 inklusive Dach als angemessen und akzeptabel ansehen.</p> <p>Hier 3.4.3 Ruhender Verkehr (...) wesentliche Bedarf an Stellplätzen (...) Stellungnahme: Aus unserer Sicht muss pro Wohneinheit 2 Stellplätze eingeplant und nachgewiesen werden. Der Nachweis von nur einem Stellplatz entspricht aus unserer Sicht nicht mehr den tatsächlichen Anforderungen der heutigen Lebensumstände. Beispielhaft sei das Gebäude Ascheberger Straße 2a genannt. Das Gebäude verfügt über 2 Wohneinheiten, die in Summe aktuell 4 Parkplätze benötigen. Da auf der Straßen Seite keine öffentlichen Parkplätze vorhanden sind, stehen die KFZ entweder auf dem Grünstreifen, oder aber auf den öffentlichen Einstellflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Mit der Hinterlandbebauung würde sich die Parksituation noch weiter verschärfen. Bereits heute ist oftmals kein Parkplatz in der Nähe unseres Hauses verfügbar.</p> <p>Zu 5. Sonstige Planungsbelange (...) von einer Einhaltung der Grenzwerte (...) kann ausgegangen werden. Stellungnahme: Aus unserer Sicht ist diese Annahme nicht zutreffen. Mehrfach gab es bereits Vor-Ort-Termine die die Verkehrssituation und den Verkehrslärm an der Ascheberger Straße betrachtet haben. Auch wenn weitere Maßnahmen durch die Stadt Lüdinghausen im Bereich der Ascheberger Straße angekündigt sind, so ist eine gutachterliche Ermittlung der Lärmimmissionen durchaus angezeigt.</p>	<p>Konzeption für das Plangebiet wird mit der festgesetzten abnehmenden zulässigen Höhe zwischen Innenbereich und Blockrand bereits ausreichend sichergestellt, dass sich innen liegende Baukörper städtebaulich verträglich einfügen. Darüber hinaus ist die als städtebaulich unpassend anzusehende Höhe unter Anwendung des § 34 BauGB realisiert worden, was mit der Aufstellung des Bebauungsplans zukünftig unterbunden wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bestimmung der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Bauantragsverfahren gemäß der Stellplatzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Seit der Verlegung der Bundesstraße B 58 auf die Valve fungiert die Ascheberger Straße als reguläre innerörtliche Durchfahrtsstraße. Zudem kann durch die höheren bautechnischen Anforderungen an die Gebäudeausführung (z. B. durch Wärmedämmung und Isolierung) auch ein grundsätzlich besserer Lärmschutz der Bewohner*innen angenommen werden. Da keine Konflikte oder störende Beeinträchtigungen des Wohnbestandes durch die angrenzenden Verkehrsflächen bekannt sind und auch unter Beteiligung der zuständigen Behörde (Kreis Coesfeld) keine Hinweise ergingen, wird keine Veranlassung zur Überprüfung der Immissionsituation gesehen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Allgemein möchten wir hier nochmal hinterlegen, dass wir eine Hinterlandbebauung ablehnen und nicht unterstützen. Wir vermissen in dem Entwurf des BPL auch, dass der Bereich Selmer Straße bis Von-Galen-Straße von der Hinterlandbebauung ausgenommen wird. In der Anwohnerversammlung haben u.a. auch Sie diese Möglichkeit auch bestätigt, und die anwesenden Anwohner haben diese Zweiteilung des Bebauungsplans auch sehr positiv aufgenommen. Diese Möglichkeit wurde aber leider nicht berücksichtigt. Wir bitten sie dieses nochmal zu prüfen!“</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Zuge der ermittelten Interessenslage der Eigentümer soll auch für den südlichen Teil des Plangebiets zusätzliches Baurecht geschaffen werden. Ein eindeutiges Votum der Eigentümer gegen diese Konzeption war nicht feststellbar.</p>

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><u>Westnetz GmbH</u> <u>Stellungnahme vom 24.10.2022</u></p> <p>„[...] Wir weisen lediglich auf die bereits verlegten Versorgungsleitungen in diesem Bereich hin (siehe Anhang).</p> <p>Ansonsten haben wir keine Einwände.“</p>	<p><u>Zu Westnetz GmbH</u> <u>Zur Stellungnahme vom 24.10.2022:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Konflikte zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der genannten Leitungslage sind nicht erkennbar.</p>
<p><u>Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie</u> <u>Stellungnahme vom 28.10.2022:</u></p> <p>„[...] Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Lüdinghausen 1“ und „Lüdinghausen 26“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin beider vorgenannter Bergwerksfelder ist die RAG Aktiengesellschaft (Im Welterbe 10 in 45141 Essen).</p> <p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit der o.g. RAG Aktiengesellschaft als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, dieser</p>	<p><u>Zu Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung Bergbau und Energie</u> <u>Zur Stellungnahme vom 28.10.2022:</u></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt Die RAG Aktiengesellschaft wurde ebenfalls beteiligt; eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen der o.g. Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dieser dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in / Vorhabensträger*in und in diesem Falle der Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin zu regeln.</p> <p>Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeit vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein umgegangener Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus bereits umgegangenem Bergbau ist demnach im Planbereich nicht zu rechnen.</p> <p>Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bzw. Vorhaben im Planbereich ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen die vorgenannte RAG Aktiengesellschaft als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin am Verfahren zu beteiligen und um Stellungnahme zu bitten. In Abhängigkeit hiervon sollte der Gliederungspunkt „5.5 Bergbau“ in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend aktualisiert/ überarbeitet werden.</p> <p>Abschließend teile ich Ihnen mit, dass aus bergbehördlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplan bestehen. [...]"</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><u>LWL – Archäologie für Westfalen</u> <u>Stellungnahme vom 31.10.2022</u></p> <p>„[...] es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung.</p> <p>Da der im Bebauungsplan aufgenommene Hinweis betr. Archäologische Bodenfunde jedoch noch unsere alten Kontaktdaten (Name, Tel.Nr.) enthält, bei Bodeneingriffen auch erdgeschichtliche Funde auftreten können und am 01.06.2022 das neue Denkmalschutzgesetz NRW in Kraft getreten ist, bitte ich, den Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt zu ersetzen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, dh. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Lüdinghausen und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW)“</p>	<p><u>Zu LWL – Archäologie für Westfalen</u> <u>Stellungnahme vom 31.10.2022</u></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt Der Hinweis wurde aktualisiert.</p>
<p><u>EGLV - Lippeverband</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 09.11.2022</u></p> <p>„[...] gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Bedenken. Den folgenden Hinweis bitten wir zu beachten:</p> <p>Hinweis zum Kapitel 5.2.3. Grundsätzlich begrüßen wir das Vorhaben, Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern oder verrieseln zu lassen. Da in dem Begründungsentwurf zum Bebauungsplan keine Angaben zum Schmutzwasseranfall getätigt werden, kann unsererseits keine Prüfung hinsichtlich der Regenwasserbewirtschaftung erfolgen.“</p>	<p><u>Zu EGLV - Lippeverband</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 09.11.2022</u></p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bereits in der Berechnung des Mischwassernetzes M03 enthalten. Aufgrund der nur geringen potenziellen Zunahme der Versiegelung ist keine wesentliche Änderung der Einleitungsmenge zu erwarten.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><u>Stellungnahme vom 24.05.2023</u></p> <p>„[...] Gegen die o. g. Bebauungsplanaufstellung bestehen unsererseits keine Bedenken. Die folgenden Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Das Kapitel Niederschlagswasserbeseitigung wurde überarbeitet. Jedoch fehlen weiterhin Angaben zum Schmutzwasseranfall, sodass uns keine fachliche Prüfung der Regenwasserbewirtschaftung (inkl. MWBA) möglich ist.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 09.11.2022 hat daher weiter Bestand.</p>	<p>In Verbindung mit der Stellungnahme des Kreises Coesfeld / Kommunale Niederschlagswasserbeseitigung wurde eine vertiefende Untersuchung der hydrogeologischen Situation sowie des Umgangs mit Starkregen erforderlich. Die Erkenntnisse dieser Begutachtung sowie die Anpassung der Festsetzungen sind Gegenstand einer erneuten (verkürzten und auf die geänderten Teile sowie den betroffenen Personenkreis beschränkten) Offenlage gem. § 4a BauGB.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bereits in der Berechnung des Mischwassernetzes M03 enthalten. Aufgrund der nur geringen potenziellen Zunahme der Versiegelung ist keine wesentliche Änderung der Einleitungsmenge zu erwarten.</p>
<p><u>Kreis Coesfeld</u></p> <p><u>Stellungnahme vom 11.11.2022:</u></p> <p>„[...] Die Unteren Bodenschutzbehörde gibt folgende Anregungen: Im Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Flur 4, Flurstück 1, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt eine Altlastenfläche mit der Kennung 170-Lh18 „Ehem. Tankstelle Stuke Ascheberger Str. in Lüdinghausen“, die im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld unter dem Stand — „Sachstand Abgeschlossen, weitere Maßnahmen nicht erforderlich“ eingetragen ist. Die ehemalige Tankstelle Stuke wurde überplant und ist aktuell in Betrieb für Bauelementenverkauf und — Vertrieb, Bauservice.</p> <p>Aus der Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde sollte nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:</p>	<p><u>Zu Kreis Coesfeld</u></p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 11.11.2022:</u></p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>„Soweit sich bei zukünftigen Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch die Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.“</p> <p>Seitens des Aufgabenbereiches Grundwasser bestehen keine Bedenken, wenn das Plangebiet an die vorhandene öffentliche Wasserversorgung angeschlossen wird</p> <p>Aus Sicht der kommunalen Niederschlagswasserbeseitigung bestehen bei dem B-Plan in seiner jetzigen Form erhebliche Bedenken.</p> <p>Begründung: In der Begründung zum B-Plan der Stadt ist auf Seite 16 folgendes hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet festgehalten.</p> <p><i>5.23. Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung</i></p> <p>Das umliegende Kanalnetz ist im Mischsystem angelegt. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die bestehenden Netze sichergestellt.</p> <p>Nach § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) ist die Möglichkeit einer optimierten geringen Regenwasserableitung zu nutzen. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken versickert oder verrieselt werden. Falls eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser der Dachentwässerung über das bestehende Mischsystem-Kanalnetz abgeführt werden.</p> <p>Die Herstellung des ordnungsgemäßen Anschlusses an die Schmutz- und Niederschlagswassernetze der Stadt ist Aufgabe des Privateigentümers.</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld ist eine vollständige und auch den Regeln der Technik (DWA A138) entsprechende Versickerung, auf den zukünftigen Grundstücken nicht sichergestellt. Gemäß den Informationen des „Geologischen Dienstes NRW“ wird das Plangebiet hinsichtlich der Versickerungseignung als „grundnass — keine Versickerung möglich (kein unterirdischer Stauraum verfügbar)“ eingestuft.</p> <p>Darüber hinaus ist nicht erkennbar, wie bei Starkregenereignissen das Niederschlagswasser schadlos abgeführt werden kann. Dies ist gerade auch vor dem Hintergrund der zusätzlichen Verdichtung eine entscheidende Fragestellung.</p> <p>Des Weiteren ist aus Sicht der Unteren Wasserbehörde die Ermittlungspflicht der Gemeinde bisher nicht ausreichend erfüllt. Gemäß Wasserrundbrief Nr. 3, Pkt. 8.1 des Ministeriums für Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen als Trägerin der Bauleitplanung die notwendigen Grundlagen für die Niederschlagswasserbeseitigung nach § 49 Abs. 4 LWG zu ermitteln. Bei der Grundlagenermittlung ist insbesondere auch auf die hydrologischen und örtlichen Voraussetzungen für eine Versickerung gemäß Punkt 11 des v.g. Wasserrundbriefes einzugehen.</p> <p>Diese erforderlichen Ermittlungen liegen nicht vor und sind umgehend zu ermitteln bzw. nachzureichen, damit von hier eine erneute sach- und fachgerechte Beurteilung durchgeführt werden kann.</p> <p>Aufgrund der derzeit vorliegenden Informationen kann eine gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet nur durch eine öffentliche Entwässerung sichergestellt werden.</p> <p>Dem zur Prüfung vorgelegten Aufstellung des Bebauungsplan „Ascheberger Straße — Windmühlenberg“ wird aus brandschutztechnischer Sicht zugestimmt, wenn der hiermit vorgeschlagene Hinweis der Brandschutzdienststelle berücksichtigt wird:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Es sind Zugänge und Zufahrten für den Feuerwehreinsatz gemäß §S Bau° NRW zu planen.	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Um eine vollständige Ermittlung der Versickerungsfähigkeit und folgend eine korrekte Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung sicherzustellen, wurde ein hydrogeologisches Gutachten sowie eine Bewertung der Starkregenereignisse in Auftrag gegeben. Die Erkenntnisse dieser Begutachtung sowie die Anpassung der Festsetzungen sind Gegenstand einer erneuten (verkürzten und auf die geänderten Teile sowie den betroffenen Personenkreis beschränkten) Offenlage gem. § 4a BauGB.</p> <p>Den Hinweisen wird gefolgt.</p> <p>Die gegebenen Hinweise sind in der Planung grundsätzlich berücksichtigt. Die exakte Lage der privaten Zufahrten sowie die Stellung von Gebäuden auf den Grundstücken ist Gegenstand des Bauantragsverfahrens und wird erst auf dieser Ebene im Detail prüffähig. Die genannten Hinweise sind dort als Voraussetzung einer gesicherten Erschließung einzuhalten.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>2. Die in den Planunterlagen angegebene Menge Löschwasser (96m³/h) ist ausreichend.</p> <p>3. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff ist gern. Fachempfehlung zur „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ des DVF, der AGBF Bund und des DVGW von Oktober 2018 in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sicherzustellen.</p> <p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen keine Bedenken.“</p> <p><u>Stellungnahme vom 25.05.2023 (erneute Offenlage):</u></p> <p>„[...] zur erneuten Beteiligung des o.g. Verfahrens nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der kommunalen Niederschlagswasserbeseitigung kann der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung nach wie vor nicht zugestimmt werden. Im Rahmen der gemeindlichen Ermittlungspflichten bedarf es vorab der detaillierten Nachweisführung in Anlehnung an den Wasserrundbrief Nr. 3 („51a-Erlass“ gemäß LWG alt).</p> <p>Folgende Aspekte sind zwingend zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundwasserflurabstände• Versickerungsfähigkeit des Bodens (kf-Wert)• Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken (<= 2m) und unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung (<= 6m)• Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen (Empfehlung: Dimensionierung für 30- jähriges Regenereignis) <p>Der Nachweis ist parzellenscharf für jedes Grundstück zu führen. Erst nach Vorlage der detaillierten Nachweisführung kann ich eine abschließende Stellungnahme abgeben.</p>	<p><u>Zur Stellungnahme vom 25.05.2023 (erneute Offenlage):</u></p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der dargestellte Umfang der parzellenscharfen Ermittlungen der baulichen Rahmenbedingungen für einzelnen Versickerungsbauwerke (über das vorgelegte hydrogeologische Gutachten hinaus) ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht zielführend leistbar. Zudem sind die ggf. zukünftig ausparzellierten zusätzlichen Baugrundstücke zum heutigen Zeitpunkt in ihrem Umgriff nicht bekannt.</p> <p>Zur Konzeption einer angemessenen Festsetzung zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, die zum einen dem Ziel einer ortsnahe Versickerung gem. § 44 LWG NRW nachkommt und zum anderen in angemessener Detailschärfe im Bebauungsplan umsetzbar ist, werden weitere Gespräche mit dem Kreis Coesfeld geführt.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Hinweis: Der Geologische Dienst NRW stuft das Plangebiet hinsichtlich der Versickerungseignung als „grundnass - keine Versickerung möglich (kein unterirdischer Stauraum verfügbar)" ein. Eine Versickerung über Rigolen scheint vor diesem Hintergrund nicht zielführend zu sein.“</p> <p><u>Stellungnahme vom 31.07.2023 (zweite erneute Offenlage):</u></p> <p>„[...] zum o. g. Verfahrens nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht des Fachdienstes Kommunale Niederschlagswasserbeseitigung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es wird auf die ggf. erforderlich werdenden wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9,10 WHG hingewiesen.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde ergeht folgende Anregung zum Bebauungsplan „Ascheberger Straße - Windmühlenberg".</p> <p>Gemäß dem Altlastenerlass vom 14.03.2005 (Gern. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft</p>	<p><u>Zur Stellungnahme vom 31.07.2023 (zweite erneute Offenlage):</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage der Stellungnahme des Kreises vom 25.05.2023 im Zuge der erneuten Offenlage wurden die Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers nochmals geändert und im Zuge einer dritten beschränkten Offenlage gem. § 4a BauGB abgestimmt.</p> <p>Das finale Konzept sieht nun die Pflicht zur Einleitung der Dachflächen in das vorhandene Mischsystem vor, da die Festsetzung eine Pflicht zur Versickerung dieses Wassers ohne eine im Detail weitreichende Untersuchung der Umsetzbarkeit von Versickerungsbauwerken nicht haltbar gewesen wäre. Gleichwohl soll die gutachterliche Vorarbeit (hydrogeologische Untersuchung / Versickerung gut möglich) dahingehend genutzt werden, potenzielle Bauherren aktiv auf die Möglichkeit einer individuellen Befreiung von dieser Festsetzung hinzuweisen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Flurstück wird in der Plandarstellung nachrichtlich gekennzeichnet.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 -) besteht für die Gemeinde/Stadt als Träger der Bauleitplanung eine Nachforschungspflicht bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (s. Ziffer 2.1.2).</p> <p>Dieser Nachforschungspflicht muss die Gemeinde nachkommen, wenn es konkrete Hinweise oder Anhaltspunkte für das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen gibt.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Flur 4, Flurstück 1, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt eine Altlastenfläche mit der Kennung 170-Lhl8 „Ehem. Tankstelle Stuke Ascheberger Str. in Lüdinghausen“, die im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld eingetragen ist. Die ehemalige Tankstelle Stuke wurde überplant und ist aktuell in Betrieb für Bauelementenverkauf und -vertrieb, Bauservice.</p> <p>Im Jahr 1997 wurde auf dem Gelände eine Ersterkundung durch die Dr. Weißling Laboratorien GmbH, Altenberge (Projekt-Nr.: A70429) durchgeführt. Laut vorliegendem Bericht vom 23.10.1997 wurden geringfügig erhöhte Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen. Aufgrund der Analyseergebnisse konnte keine Gefahr bei der derzeitigen Nutzung als Gewerbebereich/Handel erkannt werden.</p> <p>Eine Gefährdung für den Wirkungspfad "Boden-Mensch" kann bei einer Umnutzung des Grundstücks nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei umfangreichen Erdarbeiten sowie Umnutzungen des Grundstücks in eine sensiblere Nutzung ist vorab in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine erneute Erkundung erforderlich. Die Untersuchungen sind durch einen anerkannten Sachverständigen gemäß § 18 BBodSchG durchzuführen.</p> <p>Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und Altlastenerlass vom 14.03.2005 Ziffer 2.3.3.2, sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden,</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind.</p> <p>In dem Bebauungsplan sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass es sich bei der gekennzeichneten Fläche um die Altlastenfläche „Ehern. Tankstelle Stuke Ascheberger Str. in Lüdinghausen -170-Lh18" handelt.</p> <p>Zusätzlich sollte folgender Hinweis zum Bodenschutz in dem Bebauungsplan aufgenommen werden:</p> <p>Soweit sich bei zukünftigen Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch die Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.“</p>	

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

- Amprion GmbH (Stellungnahme vom 18.10.2022)
- Fachbereich 3: Planen und Bauen (Stellungnahme vom 15.11.2022)
- Gelsenwasser Energienetze GmbH (Stellungnahme vom 17.10.2022)
- Industrie- und Handelskammer Nordrhein-Westfalen [IHK] (Stellungnahme vom 03.11.2022)
- Kreispolizeibehörde Coesfeld (Stellungnahme vom 12.10.2022)
- PLEdoc GmbH (Stellungnahme vom 17.10.2022)
- Thyssengas GmbH (Stellungnahme vom 04.10.2022)
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 19.10.2022 und 31.10.2022)