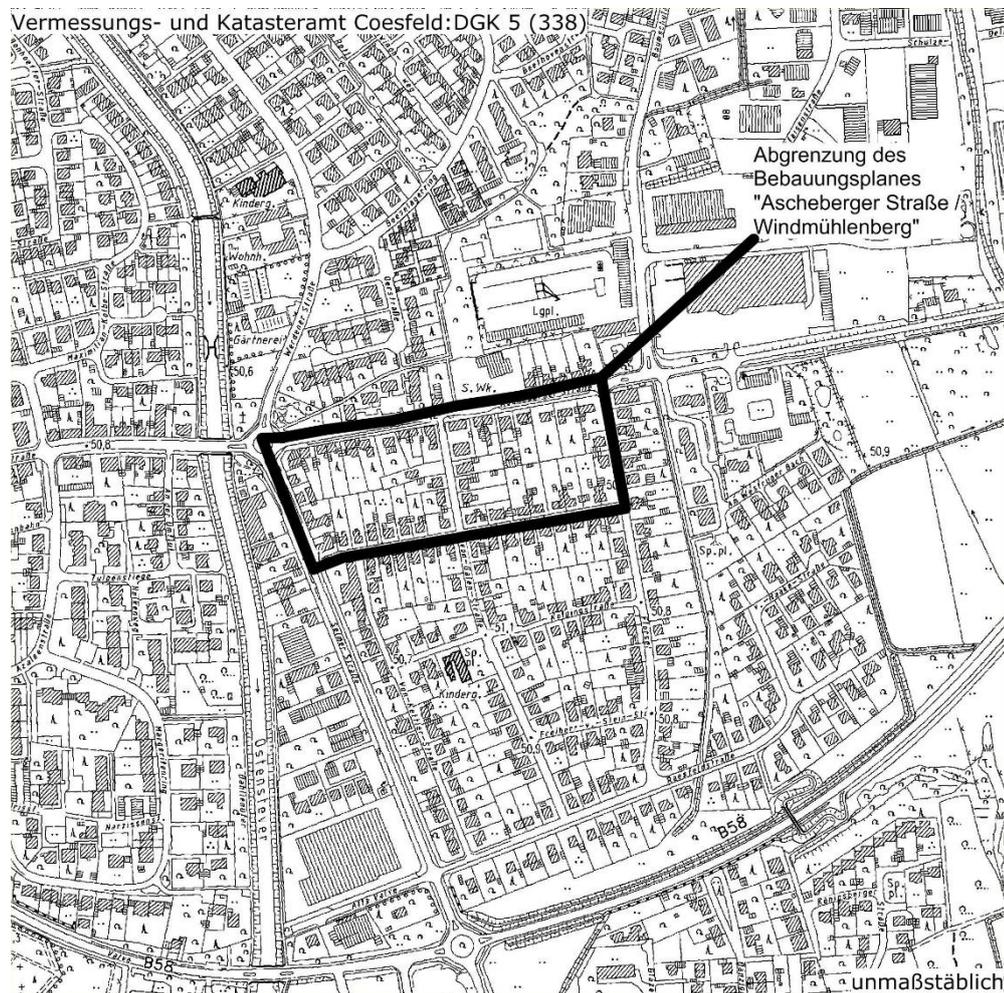


# Begründungsentwurf zum Bebauungsplan „Ascheberger Straße - Windmühlenberg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB



## Stadt Lüdinghausen

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

# 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 .....	6
1.3.3.	Vorbeugender Hochwasserschutz .....	7
1.4.	Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht .....	7
1.4.1.	Regionalplan .....	7
1.4.2.	Flächennutzungsplan .....	7
1.4.3.	Bebauungspläne .....	7
2.	Städtebauliches Konzept .....	8
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	9
3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.2.1.	Grundflächenzahl .....	9
3.2.2.	Geschossigkeit .....	10
3.2.3.	Maximale Höhe baulicher Anlagen .....	10
3.3.	Überbaubare Flächen und Bauweise .....	10
3.3.1.	Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen .....	10
3.3.2.	Bauweise .....	10
3.4.	Verkehrliche Erschließung .....	11
3.4.1.	Äußere und innere Erschließung .....	11
3.4.2.	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	11
3.4.3.	Ruhender Verkehr .....	11
3.4.4.	Öffentlicher Nahverkehr .....	11
3.4.5.	Fuß- und Radverkehr .....	11
3.5.	Grünordnung .....	11
3.5.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
3.5.2.	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
3.6.	Installation von Photovoltaikanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie .....	12
3.7.	Örtliche Bauvorschriften .....	13
4.	Naturräumliche Belange .....	14
4.1.	Umweltbericht .....	14
4.2.	Eingriff und Ausgleich .....	14
4.3.	Artenschutz .....	14
4.4.	Belange des Bodenschutzes .....	14
4.5.	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel .....	15
5.	Sonstige Planungsbelange .....	15
5.1.	Immissionsschutz .....	15

5.1.1.	Verkehrslärm .....	15
5.1.2.	Gewerbelärm .....	15
5.1.3.	Sonstige Emissionsquellen .....	16
5.2.	Ver- und Entsorgung .....	16
5.2.1.	Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik .....	16
5.2.2.	Abfallbeseitigung .....	16
5.2.3.	Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung .....	16
5.3.	Altlasten und Kampfmittel .....	17
5.4.	Denkmalschutz .....	17
5.5.	Bergbau .....	17
6.	Bodenordnung .....	17
7.	Flächenbilanz .....	17

# 1. Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1. Vorbemerkungen & Planungsziel

Als innenstadtnahes Wohnquartier zeigt das Areal zwischen der Ascheberger Straße im Norden und dem Windmühlenberg im Süden ein typisches Bild eines langfristig gewachsenen Wohnstandorts. Während einzelne Gebäude an der innerörtlichen Hauptachse der Ascheberger Straße bis auf den Beginn des 19. Jahrhunderts zurückdatiert werden können, fand die Anlage der Straßengevierte – bestehend aus Von-Galen-Straße und Windmühlenberg – und der Großteil der Bebauung in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts statt. Mit der straßenständigen und offenen Blockrandbebauung, die geschützte private Frei- und Gartenflächen in den Innenbereichen schafft, entsteht eine klar lesbare räumliche Struktur.

Gleichzeitig ist im Quartier ein stetiger Wandel und eine bauliche Erneuerung erkennbar. Durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die Nähe des Standorts zum Zentrum Lüdinghausens entstanden entlang der Ascheberger sowie der Selmer Straße größere Wohngebäude und Mehrfamilienhäuser. Darüber hinaus wurden durch eine Reihe der Grundstückseigentümer Möglichkeiten der Innenverdichtung gesucht, da die tiefen Zuschnitte der Grundstücke von oft über 50 m den Bau einer „2. Reihe“ ermöglichen.

Mit diesen Entwicklungen steigt die Ausnutzung der Grundstücke und die bauliche Dichte innerhalb des Quartiers an. Aus Sicht der Stadtentwicklung leistet diese Entwicklung einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und Bauplätzen in Lüdinghausen kann dabei nicht ausschließlich durch ein „Wachstum nach Außen“ und die Inanspruchnahme neuer Freiflächen beantwortet werden. Allein ökologische Aspekte eines damit einhergehenden hohen Flächenverbrauchs verpflichten die Stadtentwicklung zur stetigen Suche nach Entwicklungspotenzialen in integrierten Lagen. Als innenstadtnaher Standort bietet das Quartier „Ascheberger Straße / Windmühlenberg“ die grundsätzlichen räumlichen bzw. städtebaulichen Voraussetzungen, neue (Wohn)Bauvorhaben aufzunehmen. Diese strategische Planungsaufgabe trifft dabei auf den breiten Willen der Eigentümer vor Ort, ihre Grundstücke besser ausnutzen und zum Teil neue Baufelder schaffen zu können. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens fanden mehrere Beteiligungsformate statt, die neben einer öffentlichen Diskussion der städtebaulichen Szenarien im Plenum auch eine Einzelabfrage der Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer umfasste.

In der Summe dieser rahmengebenden Faktoren ändert sich das räumliche Bild im Quartier langfristig. Die städtebauliche Aufgabe besteht dabei darin, die gewollte Nachverdichtung über das Planungsrecht angemessen zu steuern. Dabei steht vor allem die Frage einer „richtigen“ Dimensionierung (Höhe, Geschosse etc.) der möglichen Baukörper im Fokus, damit diese kein Ungleichgewicht schaffen und mit den bestehenden Strukturen harmonisieren.

Da die planungsrechtliche Lage gemäß § 34 BauGB („Innenbereich“) dabei bisher kaum Steuerungsmöglichkeiten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Regelung von Einzelvorhaben bot, schafft der vorliegende Bebauungsplan klare und allgemeingültige Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung des Quartiers „Ascheberger Straße / Windmühlenberg“. Mit den vorhandenen Referenzobjekten für weit in die Flurstücke reichende überbaubare Grundstücksflächen besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer flächigen Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile gem. § 34 BauGB, was in Verbindung mit den herleitbaren Baumassen zu unmaßstäblichen Kubaturen führen würde, die zu einer nachhaltigen städtebaulichen Beeinträchtigung des Quartiers führen würden. Der der gem. § 34 BauGB anwendbare referenzielle Maßstab ist für die Nachverdichtung zwischen Ascheberger Straße und Windmühlenberg ungeeignet, sodass an dessen Stelle ein Bebauungsplan tritt.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet und der Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers dient, wurde überprüft, ob der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 a 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 4,3 ha und der dementsprechend zulässigen, neu geschaffenen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a BauGB vorgegebene Größenbeschränkung.
- 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.

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.

## 1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha und wird wie folgt begrenzt (s. Abb. 1):

- Im Norden durch die Ascheberger Straße (*Gemarkung LH-Stadt, Flur 4, Flurstück 450*)
- Im Osten durch die Straße „Flörsele“ (*Gemarkung LH-Stadt, Flur 4, Flurstück 585*)
- Im Süden durch die Straße „Windmühlenberg“ (*Gemarkung LH-Stadt, Flur 4, Flurstück 468*)
- Im Westen durch die Selmer Straße (*Gemarkung LH-Stadt, Flur 4, Flurstück 686 und 690*)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4.345 m<sup>2</sup> und beinhaltet folgende Flurstücke:

- Gemarkung Lüdinghausen – Stadt
  - Flur 4
  - Flurstücke 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 21, 22, 23, 24, 26, 29, 30, 31, 35, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 55, 103 teilw., 291, 350, 365, 366, 460, 463, 467, 468 teilw., 477, 488, 548, 549, 554, 555, 562, 582, 583, 585 teilw., 633, 634, 685 teilw., 686 teilw., 688 teilw., 689, 690, 698, 699, 763, 774, 775, 776, 777
- Gemarkung Lüdinghausen – Stadt
  - Flur 10
  - Flurstück 896 teilw.



Abbildung 1: Realnutzung im Plangebiet (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)

### 1.3. Bestandssituation

#### 1.3.1. Vorhandene Nutzungen

Das Areal zeigt eine umfassende Blockrandbebauung in offener Bauweise, die sich am Verlauf der Straßenräume ausrichtet und sich mit der Von-Galen-Straße in ein östliches und ein westliches Geviert teilt (siehe Abbildung 1). Einzelne Wohngebäude, vor allem auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der nordöstlich im Geviert gelegenen Flurstücke, tragen zur Entstehung einer „zweiten Reihe“ der Bebauung bei, wodurch die bisher vorherrschende Blockrandstruktur weiter verdichtet wird und sich zu einem kompakteren Siedlungskörper wandelt.

Als klassisches innerstädtisches Wohngebiet mit einem gemischten Angebot ist das Quartier geprägt durch Einfamilien- und Doppelhausbebauung, die durch einen spürbaren Anteil an Mehrfamilienhäusern ergänzt wird. Neben dem Wohnen bestehen nur wenige ergänzende Nutzungen wie ein einzelner Gewerbebetrieb in der Ecklage Selmer Straße / Asheberger Straße und eine Anwaltskanzlei an der Von-Galen-Straße.

Größer dimensionierten Gebäude finden sich dabei eher in den nördlichen und westlichen Bereichen entlang der Asheberger und der Selmer Straße. Hier sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit großvolumigen Dachräumen und Gebäudehöhen von oft über 11 m prägend. Als überörtlich gestalteter Verkehrsraum nimmt vor allem die Asheberger Straße diese Kubaturen räumlich störungsfrei auf. In den innen liegenden Straßen des Quartiers – dem Windmühlenberg, der Von-Galen-Straße und dem Flörsel – nimmt die Kubatur der Wohngebäude ab. Hier finden sich Wohngebäude mit teilweise einem Vollgeschoss, geringeren Grundflächen und Höhen von unter 10 m. Insgesamt ergibt sich damit eine deutliche Abnahme der baulichen Dichte in südöstlichem Verlauf des Quartiers. Ebenso finden sich entlang der inneren Straßen städtebaulich ablesbare Vorgartenzonen, die an der Asheberger und der Selmer Straße weitgehend nicht vorhanden sind.

Die Innenbereiche der zwei Gevierte werden überwiegend als private Gärten genutzt. Als Resultat erster Nachverdichtungen finden sich einzelne Baukörper auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke entlang der Asheberger Straße.

#### 1.3.2. Bedeutung für die Ökologie

Teile des Plangebietes sind bereits heute überbaut und versiegelt. Im Sinne einer Nachverdichtung sollen durch die Bebauungsplanaufstellung auch die rückwärtig liegenden Privatgärten zum Teil bebaut werden. Die Privatgärten sind zum überwiegenden Teil durch Zierrasen und vereinzelte Zierhecken und

Bäume geprägt, sodass von einer niedrigen bis mittleren ökologischen Wertigkeit auszugehen ist (siehe Kap. 4.3).

### 1.3.3 Vorbeugender Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere die Sicherung von Retentionsräumen, werden durch die Planung nicht berührt.

## 1.4. Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

### 1.4.1. Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus.

### 1.4.2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar (siehe Abbildung 2). Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

### 1.4.3. Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Teil des Innenbereichs im Sinne des § 34 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gegenwärtig nach § 34 (2) BauGB.

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs finden sich verschiedene rechtskräftige Bebauungspläne:

- Nördlich der Ascheberger Straße gilt der Bebauungsplan „Im Rott“ (Rechtskraft des Ursprungsplans seit 02/72). Dessen weitläufiger Geltungsbereich umfasst neben einigen ausgewiesenen Gewerbefläche den Wohnstandort östlich der Ostenstever. Die 33. Änderung (Rechtskraft seit 07/2018) schafft unter anderem Voraussetzungen für den Bau von drei Mehrfamilienhäusern in nördlicher Grenzlage mit der Ascheberger Straße bzw. dem Plangebiet.

- Östlich des Plangebiets schließt sich der Bebauungsplan „Flörsel-Ost“ an (Rechtskraft seit 07/2011). Dieser zielt auf die planungsrechtliche Steuerung der Nachverdichtung innerhalb des Wohnquartiers.
- Westlich der Selmer Straße findet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „westlich Selmer Straße“ (Rechtskraft seit 09/2005). Zentraler Inhalt ist die Ausweisung eines Mischgebiets entlang des Straßenraums.
- Die Fortsetzung der Wohnbebauung südlich des Windmühlenbergs ist dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen.

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

## 2. Städtebauliches Konzept

Als grundsätzliche Leitlinie der städtebaulichen Entwicklung schafft der Bebauungsplan den detaillierten Rahmen für die bauliche Nachverdichtung der bestehenden Grundstücke. Hierbei nimmt das Konzept nicht nur den Neubau zusätzlicher Wohnhäuser in den Fokus, sondern gleichermaßen die Erweiterung der bestehenden Gebäude durch z. B. Anbauten. Ebenfalls wird eine umfassende Sicherung des Bestandes umgesetzt sowie Vorgaben für mögliche Ersatzneubauten in den straßenbegleitenden Lagen definiert.

Mit der Prüfung verschiedener städtebaulicher Modelle zur verträglichen Ausformung der „zweiten Reihe“ in Form von rückwärtigen Neubauten zeigte sich, dass sich mit dem Zuschnitt der Flurstücke sowie der fortgeschrittenen Bestandsentwicklung keine eindeutige räumliche Figur als Zielvorstellung herleiten lässt. So ist es zwar naheliegend, dass zusätzliche Neubauten oftmals zu einer hälftigen Teilung der Bestandgrundstücke führen werden, um beiden Gebäuden angemessene Gärten zuordnen zu können. Eine flurstücksübergreifend einheitliche Festsetzung eines durchgehenden Baukorridors ist jedoch mit den Versprüngen der Zuschnitte und dem Aufeinandertreffen der Eckgrundstücke nicht nach einem übergeordneten Prinzip darstellbar. Aus diesem Grund bliebe nur die parzellenbezogene Einzelfestsetzung von Baufeldern ohne städtebaulichen Überbau. Gleichzeitig ist es Wille des Plangebers, auch Erweiterungen an den Bestandsgebäuden zuzulassen, die hierfür ebenfalls mit einem Baufeld zu umfassen sind. In der Kombination dieser zwei Planungsaufgaben entstünde eine sehr im Detail verhaftete Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ohne ein erkennbares räumliches Leitbild.

Daher wird ein Baufeld festgesetzt, das jeweils den gesamten Blockbereich umfasst. Hierdurch wird die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer planerisch gestärkt, da eine gewisse Flexibilität in der Platzierung neuer Baukörper und / oder der Erweiterung der randständigen Gebäude möglich wird – begrenzt durch die gebotenen Abstandsflächen und das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, die in der Umsetzung von Bauvorhaben einzuhalten sind. Gleichzeitig schafft dieser Ansatz in Verbindung mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern die Möglichkeit der gemeinsamen Entwicklung benachbarter Flurstücke, die auf kooperativer Basis der Eigentümer angegangen werden kann.

Als zweiten wichtigen Baustein der städtebaulichen Konzeption wird eine Höhenstaffelung der Gebäude vorgenommen. Neu entstehende Gebäude im Innenbereich sollen von ihrer Kubatur her grundsätzlich kleiner dimensioniert werden als die „äußeren“ Bestandsanlagen, um neue Baukörper nicht störend wirken zu lassen. Über die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die absoluten Gebäudehöhen wird erreicht, dass Baukörper im Innenbereich rund 3,5 bis 6 Meter niedriger errichtet werden als in den straßenorientierten Randlagen.

Zusätzlich zu dieser inneren Differenzierung werden auch die straßenbegleitenden Bestandsgebäude erstmals Maße für die Kubaturen festgesetzt. Hierbei wird für die Gebäude an der Ascheberger und der Selmer Straße ein größerer Maßstab als für den innen liegenden Windmühlenberg festgesetzt, da die

Ascheberger Straße als breit dimensionierte innerstädtische Hauptachse den passenden räumlichen Rahmen für größere Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen bietet. Zudem greift dieser Ansatz die Bestandssituation der räumlichen Gliederung auf und trägt zu deren Sicherung bei. Gleichzeitig sind mit der Festsetzung zeitgemäße Neubauten möglich, die sich städtebaulich in die Umgebung einfügen.

Die Erschließung möglicher rückwärtiger Neubauten erfolgt über private Stichstraßen. Mit Blick auf die nur begrenzte Flächenverfügbarkeit sowie die Vielzahl der berührten Eigentümer sind Sammelanlagen der Erschließung nicht zweckdienlich.

Mit Blick auf die Nutzung geht die Konzeption von einem klassischen Wohnquartier aus, welches neben dem Wohnen einzelne ergänzende Nutzungen wie z. B. Räume für freie Berufe aufnimmt.

### **3. Festsetzungen des Bebauungsplans**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll überwiegend der Wohnnutzung dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um den Erhalt und die Weiterentwicklung der Charakteristik des Gebiets als Wohnquartier zu erhalten und eine Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Mit Blick auf die angestrebte Charakteristik des Blockinnenbereichs und die Begrenzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens soll die Entstehung von Mehrfamilienhäusern in allgemeinen Wohngebieten „WA 2“ und „WA 4“ unterbunden werden. Daher sind, ergänzend zum festgesetzten Maß der Nutzung, maximal eine Nutzungseinheit je Einzelgebäude bzw. eine Nutzungseinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Als Einzelfall bzw. „Fremdkörper“ im Geltungsbereich zeigt lediglich der im Jahr 2011 genehmigte Baustoffhandel / Bauservice-Anbieter eine Art der Nutzung, die mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht erfasst ist. Um diesem Betrieb, der seit rund 10 Jahren spannungsfrei innerhalb der Nachbarschaft existiert, auch zukünftig eine planungsrechtliche Perspektive zu ermöglichen, wird auf diesen Einzelfall zugeschnitten eine Festsetzung gem. § 1 (10) Satz 1 getroffen. Damit sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieses Betriebstypus an seinem jetzigen Standort allgemein zulässig – unter anderem abhängig der (dem Bebauungsplan nachgeordneten) immissionschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit, die die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs bereits in der bisherigen planungsrechtlichen Situation gem. § 34 BauGB einschränkt.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung dienen der Umsetzung der in Kap. 2 dargestellten städtebaulichen Gliederung des Quartiers, maßgeblich in Bezug auf die Gebäudekubaturen. Gleichzeitig soll eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke mit einer ökologisch wirksamen Begrenzung der Versiegelung einhergehen.

##### *3.2.1. Grundflächenzahl*

Der Bebauungsplan setzt für die Hauptanlagen eine GRZ von 0,4 fest. Als typischer Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 17 BauNVO stellt die GRZ eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke sicher und trägt gleichzeitig dazu bei, ein ausreichendes Maß an unversiegelten bzw. eingriffsfreien Flächen zu erhalten. Insbesondere trägt die GRZ dazu bei, die Versickerung von Oberflächenwasser sowie die ökologische Funktion nicht überprägter Böden zu forcieren.

Speziell vor dem Hintergrund der erforderlichen Stichwege zur Erschließung der rückwärtigen Bebauung kann die GRZ durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

### 3.2.2. Geschossigkeit

In Anlehnung an die Bestandssituation und zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraums bei einem möglichst effizienten (und damit sparsamen) Nutzung des Bodens ist mit einer Ausnahme im gesamten Geltungsbereich der Bau von zwei Vollgeschossen möglich. Eine Ausnahme bildet die Bebauung entlang der Ascheberger Straße (WA 5), die als „urbane“ Achse großmaßstäbliche Baukörper aufnehmen kann; in diesem Bereich sind daher zwei bis drei Vollgeschosse zulässig. Für das WA 1 entlang der Selmer Straße wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen als zwingend festgesetzt, um die im Bestand einheitliche Höhenstaffelung zu erhalten.

### 3.2.3. Maximale Höhe baulicher Anlagen

Als ergänzende Feinsteuerung der Kubaturen über die Geschossigkeit hinaus werden die maximal zulässigen Gesamthöhen differenziert. Hier ist für die innen liegenden „WA 2“ und „WA 4“ ein geringeres Maß als für die randständige Bebauung gewählt. Im Innenbereich dürfen Gebäude eine Höhe von insgesamt rund 7,5 m (inkl. möglichem Schrägdach) erreichen, während für die außenliegenden Standorte Gebäude von bis zu rund 11m möglich sind. Im Bereich des dreigeschossig bebaubaren Abschnitts des Quartiers sind Gebäudehöhen von bis zu rund 13 m vorgesehen.

In der Summe sind damit mögliche innen liegende Baukörper (die „zweite Reihe“) deutlich niedriger als die „Ränder“, sodass die bauliche Dichte und deren atmosphärische Wirkung für das Wohnumfeld maßgeblich reduziert wird. Gleichzeitig ergibt sich auch für den Innenbereich eine breite Palette an Kombinationsmöglichkeiten, die in Verbindung mit der freigestellten Dachform verschiedene Typologien eines Wohnhauses zulässt.

## 3.3. Überbaubare Flächen und Bauweise

### 3.3.1. Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen

Mit der in Kap. 2 dargestellten städtebaulichen Konzeption wird eine räumlich großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Als äußeres Maß nimmt die Baugrenze die Flucht der Bestandsgebäude entlang der jeweiligen Straßenräume auf, um eine einheitliche räumliche Wirkung der Baukörper sicherzustellen. Im Innenbereich erfolgt keine weitere Aussparung, sodass mögliche An- oder Neubauten frei auf den rückwärtigen Grundstücken platziert werden können.

Mit Blick auf diese umfassende Festsetzung sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die erwähnte bauliche Flucht der Gebäude zu erhalten.

### 3.3.2. Bauweise

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, um die Zielvorstellung einer gelockerten und kleinteiligen Bebauung mit Wohngebäuden zu sichern. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern schafft dabei für benachbarte Eigentümer die grundsätzliche Möglichkeit, eine Doppelhausanlage flurstücksübergreifend zu entwickeln und ggf. gemeinsame Erschließungsanlagen (Stichweg etc.) zu errichten

### **3.4. Verkehrliche Erschließung**

#### *3.4.1. Äußere und innere Erschließung*

Das Plangebiet wird über das vorhandene Straßennetz leistungsfähig erschlossen. Gemäß ihrer Funktion als innere Erschließungsstraßen innerhalb des Wohnquartiers sind der Windmühlenberg, der Flörssel sowie die Von-Galen-Straße als Tempo-30-Zonen ausgewiesen. Die Selmer und die Ascheberger Straße fungieren hingegen als innerstädtische Achsen und nehmen entsprechend größere Verkehrsmengen aus. Die Blockinnenbereiche bzw. durch Teilung neu entstehende Flurstücke sind perspektivisch über private Stichwege zu erschließen, die nicht planungsrechtlich zu sichern sind.

#### *3.4.2. Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz*

Das Plangebiet ist mit seiner Lage an der ehemaligen Bundesstraße (Ascheberger Straße) und deren unmittelbarem Anschluss an die B 58 - rund 700 m östlich - an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Westlich des Plangebiets findet sich über die Mühlenstraße in rund 500 m Entfernung der Anschluss an die B 235 / Sendener Straße.

#### *3.4.3. Ruhender Verkehr*

Mit Blick auf die Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet und der resultierenden überwiegenden Wohnnutzung ist der wesentliche Bedarf an Stellplätzen gem. § 48 (1) BauO NRW auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ergänzend bestehen vereinzelte Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.

#### *3.4.4. Öffentlicher Nahverkehr*

Mit dem an der Grenze des Geltungsbereichs liegenden ÖPNV-Haltepunkt „Von-Galen-Straße“ an der Ascheberger Straße findet sich ein Zugang zum regionalen Busnetz in unmittelbarer Nachbarschaft mit dem Planungsraum. Über diesen ist der Vorhabenstandort an die Lüdinghauser Innenstadt bzw. dem Busbahnhof angeknüpft.

#### *3.4.5. Fuß- und Radverkehr*

Die ausgebauten Straßenräume, die den Geltungsbereich erfassen, verfügen in den bestehenden Querschnitten über ausreichende Flächen für den Fuß- und Radverkehr; alle Bereiche weisen eigenständige Anlagen für Fußgänger auf (Hochborde). In den Wohnstraßen des Quartiers, die als Tempo-30-Zonen ausgewiesen sind, wird der Radverkehr auf der Straßenfläche geführt. Auf der Ascheberger Straße besteht im östlichen Bereich ein Radschutzstreifen, der mit der Verengung des Querschnitts in westlicher Fahrtrichtung in das Hochbord mündet. In nördlicher Fahrtrichtung wird der Radverkehr auf der Selmer Straße gemeinsam mit dem Fußverkehr auf den Hochborden geführt, in südlicher Richtung besteht ein Schutzstreifen auf der Fahrbahn.

### **3.5. Grünordnung**

#### *3.5.1. 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).

Zudem sind die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen versickerungsfähig herzustellen (z. B. durch eine entsprechende Materialität der Oberflächen oder wasserdurchlässige Verfugung). Hierdurch erfolgt trotz der Versiegelung der Bereiche eine Sicherung der natürlichen Versickerungsfähigkeit der Böden und eine Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers.

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

Wie in Kap. 3.5.1 dargestellt, werden im Plangebiet Minderungsmaßnahmen im Sinne des Aufkommens von Oberflächenwasser festgesetzt. So sollen Dachbegrünungen als Wasserspeicher fungieren und das anfallenden Niederschlagswasser dem Kreislauf möglichst vor Ort wieder zuzuführen.

Eine Dachbegrünung kann einen Beitrag dazu leisten, den Klimaschutz als übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung zu fördern. Durch die zusätzliche Begrünung entsteht eine luftreinhaltende Wirkung, in dem etwa Feinstaub aus der Luft gefiltert wird und das Mikroklima an den begrünten und benachbarten Gebäuden verbessert wird. Damit 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.

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.

## **3.6. Installation von Photovoltaikanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Für die allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans wird eine Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 23b BauGB festgesetzt. Alternativ kann die Pflicht auch durch Dritte erfüllt werden. Die Festsetzung umfasst die Bereiche, die für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen sind.

Als zentraler Beitrag einer klimagerechten Zukunft kommt einer ökologisch orientierten Stadtentwicklung eine gewichtige Rolle zu. Die verpflichtende Installation von Photovoltaikanlagen zur Umsetzung einer nachhaltigen Energieerzeugung und -versorgung von Gebäuden stellt dabei ein gewichtiges Themenfeld dar, das einen umfassenden Beitrag in der Vermeidung von Treibhausgasen leisten kann. Im Zuge der Baulandentwicklung setzt die Stadt Lüdinghausen diese Aufgabe als städtebaulich angezeigten Bestandteil der Bauleitplanung um.

Das integrierte Klimaschutzkonzept gibt dabei Ziele und Maßnahmen vor, die als politischer Konsens (auch) in der Bauleitplanung zur Umsetzung gebracht werden. Für das übergeordnete Einsparungsziel - eine Reduktion der Treibhausgasemissionen um 25 % bis zum Jahr 2035 - ist die konsequente Umsetzung einer „Solarpflicht“ für Baugebiete eine zentrale Säule, die über die Maßnahmen des Klimaschutzkonzepts entsprechend hergeleitet wird.

Neben dieser kommunalen Verpflichtung trägt die Festsetzung einer „Solarpflicht“ auch den übergeordneten Zielen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung, die den hohen Stellenwert des Umwelt- bzw. speziell des Klimaschutzes unterstreichen.

Konkret umfasst die Festsetzung zur Installation solarer Strahlungsenergie die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dach-, bzw., Fassadenflächen von Gebäuden oder Nebengebäuden/-anlagen, die je Gebäude eine summierte Mindestleistung von 1 kWp erreichen. Mit dieser Vorgabe wird hinaus ein grundsätzlicher Anreiz geschaffen, größere Anlagen zu installieren, da die Wirtschaftlichkeit mit einer größeren Dimensionierung der Anlagenleistung steigt. Gleichzeitig stellt die niedrig gewählte Mindestleistung sicher, dass eine Umsetzbarkeit mit Blick auf die konkreten Gegebenheiten der Baugrundstücke regelmäßig möglich ist. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit für die Bauherren ist mit Blick auf die geringen Installationskosten für eine Mindestleistung von 1 kWp als grundsätzlich gegeben anzusehen.

Mit dem kommunalen Klimaschutzmanagement besteht zudem ein Beratungsangebot, welches die Bauherren in der Umsetzung von Photovoltaikanlagen unterstützt. Etwaige Grenzfälle einer technisch oder wirtschaftlich nicht vertretbaren Umsetzung der „Solarpflicht“ können über das Klimaschutzmanagement dokumentiert werden, um eine angemessene Lösung im Baugenehmigungsverfahren vorzubereiten. Hierzu sind in den Festsetzungen Ausnahmetatbestände vorgesehen.

### 3.7. Örtliche Bauvorschriften

Mit der Überplanung des gewachsenen Wohnquartiers und der Schaffung neuer Baufelder geht eine Änderung des Erscheinungsbilds und der räumlichen Charakteristik des Areals einher. Um das Erscheinungsbild möglicher Neu- und Umbauten dabei möglichst harmonisch in die bestehenden Strukturen zu integrieren, wird eine Reihe von örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Diese ermöglichen eine weitere Differenzierung bzw. Steuerung der zulässigen Gebäude in ihrer architektonischen Wirkung.

Die zulässigen Dachformen inkl. der Neigung werden für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, 3 und 5 festgesetzt, da die straßenbegleitenden Gebäude mit ihrer Dachlandschaft wesentlich zur Fassung des Stadtraums beitragen und Flachdächer hier zu unerwünschten „Lücken“ in der Gebäudefolge beitragen würden. Für untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen sind aufgrund der geringen Wirkung in den Stadtraum auch Flachdächer zulässig.

In den „Innenbereichen“ des WA 2 und WA 4 wird auf Vorschriften zur Dachform- und Neigung verzichtet, da dort Flachdächer eher einen positiven Effekt für die Höhenstaffelung der Bebauung entfalten. Mögliche Schrägdächer werden über die Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausreichend bestimmt.

Gauben sind grundsätzlich nur bei geeigneten Dächern ab 35 Grad Neigung zulässig und dürfen höchstens 50% der Länge der zugehörigen Fassadenseite einnehmen. Ebenso wie neben- und Zwerchgiebel müssen sie Abstände zum Dachfirst (1 m) und den Ortgängen (1,5 m) einhalten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich Dachaufbauten als Gebäudeteile dem Gesamtbild der Immobilie unterordnen und diese nicht wie Fremdkörper überprägen. Aufgrund der optisch aufdrängenden Wirkung sind glänzende Dacheindeckungen nicht zulässig.

Die Bestandsbebauung des Quartiers zeigt eine weitgehend einheitliche Materialität der Fassaden. Neben einem großen Anteil an Ziegelmauerwerk findet sich eine Vielzahl von Putzfassaden. Um dieses im Bestand prägende und harmonische Erscheinungsbild weiter fortzusetzen und zu sichern, werden Vormauerziegel und Putz als zulässige Materialien für die äußere Gestaltung der Gebäude vorgegeben. Um gleichzeitig den Bauherren individuelle Gestaltungsmöglichkeiten nicht vollständig zu versagen, dürfen für deutlich untergeordnete Fassadenteile (bis 20% der Gesamtfläche) auch anderweitigen Materialien eingesetzt werden.

Die zulässigen Doppelhäuser 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 Dachneigung, - eindeckung bzw. -farbe sowie der Traufhöhe. Für Fassaden von Doppelhäusern gilt ebenfalls die Vorgabe einer einheitlichen Materialität und Farbgebung.

Um die städtebaulichen Fluchten, die wesentlich zur räumlichen Gliederung des Quartiers beitragen und über die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen bereits erfasst sind, noch weiter zu definieren und zu sichern, weisen die örtlichen Bauvorschriften Vorgartenflächen aus. Diese finden sich entlang der Von-Galen-Straße, des Flörsels sowie des Windmühlenbergs, da die Bestandsbebauung hier weitgehend einheitlich vom Straßenraum zurücktritt. Um den freiräumlichen Charakter der Flächen sicherzustellen, sind die Vorgärten zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Hierdurch wird auch ein Beitrag zur Biodiversität und zur Retentionsfähigkeit der Flächen im Quartier geleistet. Um die Vorbereiche als gliederndes Element des Quartiers zu sichern, wird festgesetzt, dass die Bereiche von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten sind. Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 zulässig, um die erforderlichen Sichtfelder für den Straßenverkehr, z. B. an Ein- und Ausfahrten, freizuhalten.

## 4. Naturräumliche Belange

### 4.1. Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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.

### 4.2. Eingriff und Ausgleich

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Aktivierung von Flächenpotenzialen. Da diese Flächen aufgrund der innerörtlichen Lage vorbelastet im Sinne der ökologischen, naturräumlichen Belange sind 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.

### 4.3. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde im Juni 2022 durchgeführt. Laut Ergebnisbericht der Vorprüfung ist eine Störung oder Gefährdung der lokalen Populationen nicht zu erwarten, sodass keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen. Konkrete Untersuchungsergebnisse können dem beiliegenden Ergebnisbericht der artenschutzrechtlichen Vorprüfung entnommen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher keine erhebliche Betroffenheit der Artenschutzbelange erkennbar.

### 4.4. 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.

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

Das Plangebiet umfasst einen erschlossenen und zu Gewerbe- sowie Wohnzwecken 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 Nutzung der solaren Strahlungsenergie sowie 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**

#### *5.1.1. Verkehrslärm*

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen durch die umliegenden Straßenzüge, insbesondere der Ascheberger und der Selmer Straße. Die umliegenden Straßenzüge weisen keine starken Verkehrsbelastungen auf und sind im Falle des Windmühlenbergs, der Von-Galen-Straße und des Flörsels als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Das Plangebiet ist straßenbegleitend weitestgehend bebaut; aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der innerörtlichen Lage aus. Von einer Einhaltung der Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung, WA 59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) kann ausgegangen werden, sodass auf eine gutachterliche Ermittlung der Lärmimmissionen verzichtet wird.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass bei einer baulichen Änderung der Gebäude und insbesondere der den o.g. Straßen zugewandten Fassaden, die Einhaltung eines ausreichenden baulichen Schallschutzes der Aufenthaltsräume im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

#### *5.1.2. Gewerbelärm*

Nördlich der Ascheberger Straße befindet sich ein festgesetztes Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Im Rott), dessen Lärmimmission auf die umliegend festgesetzten Wohngebiete abgestimmt ist. Zusätzlich fungiert das festgesetzte urbane Gebiet zwischen dem Gewerbesandort und der Ascheberger Straße als räumlicher „Puffer“.

Auch durch das östlich der Selmer Straße festgesetzte Mischgebiet (Bebauungsplan „westlich Selmer Straße“) ist keine signifikante Immission zu erwarten.

Eine Besonderheit stellt die „Fremdkörperfestsetzung“ des bestehenden Gewerbebetriebs an der Selmer Straße 1 dar (siehe 3.1). Hier ist vor dem Hintergrund der genehmigten Nutzung des Betriebs sowie der bestehenden Gemengelage mit unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen eine Verschlechterung der Lärmimmissionssituation ausgeschlossen, da entsprechende Nachweise über mögliche Änderungen der Bestandssituation im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen sind.

Eine beeinträchtigende Wirkung von gewerblichen Lärmimmission im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann daher ausgeschlossen werden.

### 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

Für die Neubebauung im Plangebiet wird von den entsprechenden Versorgungsträgern die technische Infrastruktur für Strom, Frischwasser und Telekommunikation auf Anfrage bereitgestellt. Da die Erschließung der Neubaugrundstücke im Blockinnenbereich über die Privateigentümer erfolgt, sind diese auch für die Herstellung und baurechtliche Sicherstellung der Erschließung zuständig.

In allen das Gebiet begrenzenden Straßen sind Gasleitungen verlegt, sodass ein Gasanschluss grundsätzlich möglich ist.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein bereits bestehendes innerstädtisches Wohnquartier handelt, ist in den umliegenden Straßen ein voll erschlossenes Hydrantennetz vorhanden. In allen vier das Areal begrenzenden Straßen finden sich Entnahmepunkte (Selmer Straße - DN 500, Ascheberger Straße- DN 150, Flörsel - DN 100, Windmühlenberg - DN 150). Die Löschwasserversorgung ist damit umfassend sichergestellt (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

Das umliegende Kanalnetz ist im Mischsystem angelegt. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die bestehenden Netze sichergestellt.

Nach § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) ist die Möglichkeit einer optimierten geringen Regenwasserableitung zu nutzen. Um die örtlichen Möglichkeiten einer Versickerung oder Verrieselung auf den Grundstücken angemessen nutzen zu können, wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden durch ein hydrogeologisches Gutachten erfasst (GeoConsult (19.04.2023): Bewertung der Versickerungsfähigkeit Nachverdichtung Windmühlenberg /Ascheberger Straße 59348 Lüdinghausen. Dülmen). Dies kommt zu dem Ergebnis, „dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den oberflächennah anstehenden Talsanden prinzipiell umsetzbar ist“ (S. 2).

Aufbauend auf diesen Ergebnissen soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken versickert oder verrieselt werden. Da eine darüber hinausgehende zusätzliche Versickerung des Niederschlagswassers der Dachentwässerung auf den Baugrundstücken allerdings nur bei Umsetzung zusätzlicher technischer Anlagen (Mulden) gesichert ist, wird hierfür die Einleitung in das bestehende Mischsystem als Standard festgesetzt, um keine ggf. im Einzelfall nicht erfüllbare Vorgabe zu schaffen.

Gleichwohl besteht die Möglichkeit, einen konkreten und grundstückbezogenen Nachweis über die Umsetzbarkeit einer solchen zusätzlichen Versickerung nach den Regeln der Technik vorzulegen, um das Niederschlagswasser der Dachflächen nicht einleiten zu müssen, sondern ebenfalls auf den Grundstücken zu versickern. Das hydrogeologische Gutachten schätzt die Rahmenbedingungen hierfür als grundsätzlich praktikabel ein. Ein entsprechender Nachweis ist durch die jeweils Antragsstellenden im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu führen.

Die Herstellung des ordnungsgemäßen Anschlusses an die Schmutz- und Niederschlagswassernetze der Stadt ist Aufgabe des Privateigentümers.

### 5.3. Altlasten und Kampfmittel

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

Die Auswertung der Übersichtskarten über Kampfmittelverdachtsflächen in Lüdinghausen weist für den Geltungsbereich eine Verdachtsfläche aus. Diese ist im Planteil des Bebauungsplans als „Bombenabwurfgebiet“ gekennzeichnet und mit dem Hinweis versehen, dass die gekennzeichneten Flächen vor einer Bebauung zu sondieren sind.

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 und in seinem näheren Umfeld stehen keine Baudenkmäler. Ebenso sind im Plangebiet keine geschützten Bodendenkmäler bekannt. Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW fordern jedoch 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>4,35 ha</b>	<b>100 %</b>
<i>davon</i>		
Allgemeines Wohngebiet	3,42 ha	78,6 %
Verkehrsflächen	0,93 ha	21,4 %

**Lüdinghausen, im August 2022**

**STADT LÜDINGHAUSEN**

Im Auftrag

Sebastian Otto  
Sachgebietsleitung Planung

### **Anlagen**

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

(Stadt Lüdinghausen, Juni 2022)