

Bebauungsplan „Freistraße“

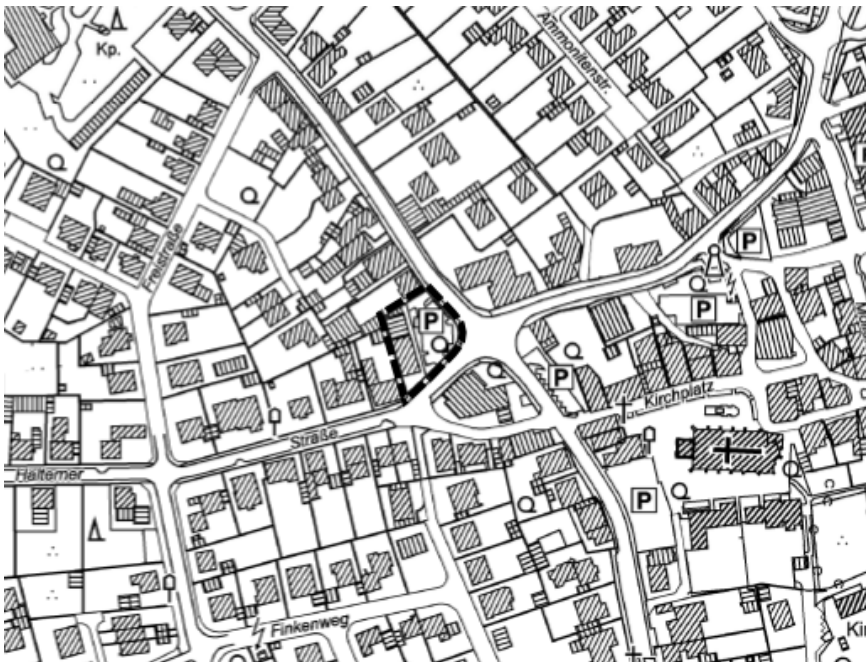
– vorhabenbezogene 3. Änderung

Begründung

– Entwurf –

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Lüdinghausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7	
3.4	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	7	
3.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7	
4	Erschließung	8	
4.1	Ruhender Verkehr	8	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	8	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	8	
5.2	Eingriffsregelung	9	
5.3	Artenschutz	9	
5.4	Natura 2000	14	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	15	
6	Ver- und Entsorgung	16	
7	Immissionsschutz	16	
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	17	
8.1	Denkmalschutz	17	
8.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	18	
8.3	Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten	18	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsreich

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am 03.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes „Freistraße“ gefasst. Das ca. 0,11 ha große Plangebiet befindet sich zentral im Lüdinghausener Stadtteil Seppenrade unmittelbar angrenzend an den Knotenpunkt B 474 / Halterner Straße.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 490 der Flur 45 in der Gemarkung Seppenrade.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag eines Vorhabenträgers auf Errichtung zweier Wohnhäuser auf dem bislang durch ein Einzelhaus und als Stellplatzfläche genutzten Grundstück westlich der Kreuzung B 474/ Halterner Straße.

Das geplante Vorhaben trägt dem weiterhin hohen Bedarf nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau im Stadtteil Seppenrade Rechnung. Zudem ergibt sich durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Möglichkeit, in zentraler Lage im Sinne der Innenentwicklung eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen.

Bereits im Jahr 2017 hat die Stadt Lüdinghausen mit dem Rahmenplan „Hauptstraße / Halterner Straße“ Leitlinien und Entwicklungsziele zur städtebaulichen Gestaltung des Kreuzungsbereichs formuliert. Durch die städtebauliche Neuordnung des westlichen Kreuzungsbereichs trägt das vorliegende Planverfahren somit auch dem „Rahmenplan Seppenrade“ Rechnung.

Vorgesehen ist die Errichtung von zwei zweigeschossigen Wohngebäuden. Zwar weist der rechtskräftige Bebauungsplan „Freistraße“ mit seiner 2. Änderung aus dem Jahr 1999 für den Großteil des Plangebietes bereits eine überbaubare Fläche aus, jedoch entsprechen die derzeitigen Festsetzungen nicht der geplanten Bebauung.

Aus diesem Grunde sollen daher mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Seppenrade unmittelbar westlich der Kreuzung B 474 / Halterner Straße. Das Grundstück ist durch ein grenzständiges Einzelhaus im Westen bebaut. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine Gastronomie, das Obergeschoss wird durch Wohnungen genutzt. Die unbebauten Bereiche im Osten des

Grundstücks werden derzeit maßgeblich als Stellplatzanlage genutzt. Entsprechend ist die Fläche derzeit größtenteils versiegelt.

Zur östlich gelegenen Kreuzung ist das Plangebiet durch eine Buchenhecke sowie mehrere Eichen eingegrünt.

Das Plangebiet selbst wird sowohl über die B 474 als auch über die Halterner Straße erschlossen.

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil Seppenrade ist das weitere Umfeld des Plangebietes im Verlauf der B 474 überwiegend durch eine gemischt genutzte Bebauungsstruktur geprägt. Östlich befindet sich ein Bäckereibetrieb mit Außengastronomie, in westlicher und südlicher Richtung ist im weiteren Umfeld des Plangebietes vorwiegend Wohnbebauung vorzufinden.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Bebauungsplanes von ca. 0,11 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Lüdinghausen daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, finden in dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, 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 wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt für das Plangebiet „gemischte Baufläche“ dar.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohngebäuden begründet, ist dieser gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplan

Der seit 1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Freistraße“ – 2. Änderung – trifft für das Plangebiet die Festsetzung als „Mischgebiet“. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit maximal 0,4 und die zulässige Geschossflächenzahl mit max. 0,8 festgesetzt. Die Geschossigkeit ist auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Gegenwärtig ist eine offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt worden, welches nur den westlichen Teil des Plangebietes umfasst.

• Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Lüdinghausen*, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Die Stever stellt das nächstgelegene Risikogewässer in Lüdinghausen dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 4,4 km östlich des Plangebietes. Selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrhunderthochwasser) geht von diesem Gewässer keine Hochwassergefahr für das Plangebiet aus.

Gem. Starkregengefahrenhinweiskarte des BKG für NRW sind im westlichen Bereich des Plangebietes kleinflächig für ein seltenes

* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Lüdinghausen. Dezember 2021

Starkregenereignis (Wiederkehrintervall 100 Jahre) Überflutungshöhen zwischen 0,1 – 0,5 m angegeben. Für ein extremes Starkregenereignis (90 mm/ h) werden die Überflutungshöhen in gleichem Maße wie für ein seltenes Ereignis angegeben.

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 10 Wohneinheiten in zentraler Lage des Stadtteils Seppenrade zu schaffen.

Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht zwei zweigeschossige Gebäude mit Satteldach vor, welche die Höhen und Dachausführung der angrenzenden Gebäude aufgreifen und damit ein Einfügen in die Umgebung sicherstellen.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt fußläufig von Osten über einen gemeinsamen Vorplatz im Bereich der Kreuzung.

Die Stellplätze sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan am nordwestlichen Grundstücksrand angeordnet, und über einen einspurigen Privatweg von Nordosten aus erschlossen. Stellplätze für Fahrräder sind ebenfalls im nordwestlichen Grundstücksrand sowie in den Kellergeschossen vorgesehen.

Als Außenwohnbereiche sind Balkone sowie Terrassen vorgesehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem o. g. Planungsziel und den konkret geplanten Vorhaben werden als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet die Errichtung von Wohngebäuden festgesetzt.

Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um ein Baugrundstück handelt, wird auf die Festsetzung einer Gebietskategorie gem. BauNVO verzichtet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Entsprechend der umgebenden Bebauungsstrukturen und dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zudem werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Vorhabengebiet festgesetzt, um eine verbindliche Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsstrukturen sicherzustellen. Im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzung wird die Höhe in Meter über NHN festgesetzt.

Für die geplanten Wohngebäude wird eine Traufhöhe von max. 110,80

m ü. NHN sowie eine Firsthöhe von max. 115,40 m ü. NHN festgesetzt. Das entspricht einer Traufhöhe von max. ca. 11,00 m, was einer Firsthöhe von max. ca. 13,00 m entspricht.

Die zulässigen Gebäudehöhen berücksichtigen dabei jeweils einen geringen Spielraum für die spätere Bauausführung.

3.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem konkreten Vorhaben mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Sinne des oben formulierten Planungsziel und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Entsprechend des konkret geplanten Vorhabens darf die GRZ gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Weiterhin sind für Stellplätze und Fußwege wasserdurchlässige Materialien (z.B. Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen, $b > 2\text{cm}$) verwendet werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird entsprechend der geplanten Bebauung eine Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung des Vorhabens ermöglicht.

In den Bereichen, in denen sich Abstandsflächen der beiden Wohngebäude überlagern, werden Baulinien festgesetzt, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts verbindlich zu sichern.

3.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze (St) sind gem. § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der entsprechend mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

Dies dient dazu, die nicht überbaubaren Flächen zumindest teilweise von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten und gleichzeitig ein ausreichendes Stellplatzangebot sicherzustellen.

3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

Gestalterische Festsetzungen sind im Bebauungsplan daher entbehrlich.

Es ist vorgesehen, das Gebäude mit einer roten Klinkerfassade zu errichten.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über den im Nordosten an die B 474 angrenzenden privaten Stichweg geplant. Über diesen sind die Stellplätze entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplans im Einbahnstraßenprinzip erschlossen. Die Ausfahrt ist entsprechend im Süden im Bereich der Halterner Straße.

Um sicherzustellen, dass eine konfliktfreie Ein- und Ausfahrt vom Vorhabengrundstück in unmittelbarer Nähe zur Kreuzungssituation erfolgen kann, wird mit Ausnahme der ein und Ausfahrt des privaten Stichwegs ein „Zu- und Abfahrtsverbot“ entlang der an den öffentlichen Raum angrenzenden Plangebietsgrenze festgesetzt, sodass ein ausreichender Abstand zur Kreuzung gewahrt bleibt.

4.1 Ruhender Verkehr

Wie oben beschrieben befinden sich die privaten Stellplätze entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze und werden über einen privaten Stichweg erschlossen. Weiterhin ist ein Stellplatz für mobilitätseingeschränkte Personen vorgesehen. Im Nordwesten des Vorhabengebiets ist eine Abstellanlage für Fahrräder vorgesehen. Weitere Fahrradstellplätze werden in den Kellergeschossen der Wohngebäude untergebracht.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Vorhabengebiet ist über die auf der B 474 Dülmener Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Naundrups Hof“, die von den Buslinien 646 und B41 angefahren wird. Die Haltestelle „Rosengarten“ befindet sich fußläufig in ca. 150 m Entfernung östlich des Plangebietes und sichert durch die Buslinie S91 eine überregionale Anbindung an Münster.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Das Plangebiet wird künftig durch die geplanten Wohnhäuser mit zugehörigen Außenanlagen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan genutzt.

Offene, ebenerdige Stellplätze sollen aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Porenpflaster, offenfugige Pflasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden, um die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags zu

entlasten.

Im Osten des Plangebietes werden zwei Bäume als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Die Gehölze sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist unverzüglich durch Neuanpflanzung mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Ein Erfordernis zur Bereitstellung externer Ausgleichsmaßnahmen besteht nicht.

5.3 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage (Geschützte Arten NRW gem. LANUV) erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im März 2023 zur Potenzial-Abschätzung eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet.

• Bestandsbeschreibung

Das ca. 0,11 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Seppenrade der Stadt Lüdinghausen im Siedlungszusammenhang. Es umfasst ein Eckgrundstück zwischen der Halterner Straße und der B 474 mit einem Bestandsgebäude mit wohnbaulicher und gastronomischer Nutzung (Eisdiele) mit dazugehörigen Stellplatzflächen dar. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt.

Die Grünstrukturen setzen sich aus höherwertigen Gehölzen (Eichen) und Heckenanpflanzungen (Buche) zusammen. Im Osten verläuft die

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

B 474 (Dattelner Straße). Südlich schließt die Haltener Straße an. Im Norden und Westen grenzt wohnbauliche Nutzung an.

Das weitere Umfeld ist durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung (Bäckereibetrieb, Gastronomie, etc.) geprägt.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung, der hohen Versiegelungsrate und der Störwirkungen durch den angrenzenden Verkehr und Nutzungen ist das Plangebiet bereits deutlich anthropogen geprägt.

Die zu erwartenden Tier- und Pflanzenarten entsprechen voraussichtlich einem Siedlungsspektrum, d.h. sie sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Nutzungen angepasst.

- **Wirkfaktoren**

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Grundstücks geschaffen.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens wird das Bestandsgebäude im Plangebiet abgebrochen. Im östlichen Geltungsbereich wird ein Teil der Eichen als zu erhaltende Einzelbäume in die Planung integriert.

- **Potenzielles Artinventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 4210, Quadrant 1) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Anpflanzungen, Gehölze, Gebäude) 22 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören 2 Fledermaus-, 19 Vogelarten sowie eine Amphibienart. Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4210, Stand: März 2023. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potenzielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potenzial-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes.

Art		Status	Erhaltungszustand	Potenzial-	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse		
Säugetiere						
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na, FoRu	Na	FoRu!
Vögel						
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	-	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	S	Na	FoRu!, Na	
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
Amphibien						
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	(FoRu)	

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 500 m) nicht vor.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkte Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Nachfolgend wird eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

- **Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essenzielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das potenziell vorkommende Artinventar eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumsansprüche der betrachteten Arten werden nicht erfüllt (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern beispielsweise die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der Gehölzstrukturen können Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In Anbetracht der derzeitigen Nutzung im Plangebiet und angrenzenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits anthropogen geprägt. Es bestehen Störwirkungen durch die Lage im Siedlungsbereich u.a. aufgrund von Licht und Straßenverkehr.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Lage, der Störwirkungen und Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen – ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in erster Linie durch sogenannte Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Fledermausarten:

Ein Vorkommen der im Messtischblatt aufgelisteten Fledermausart (Zwergfledermaus) ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Ein Vorkommen der an Gebäude gebundenen Breitflügelfledermaus ist – über die Angabe des Fachinformationssystems hinaus – i.S. einer Worst-Case-Betrachtung ebenfalls nicht gänzlich auszuschließen. Beide Fledermausarten sind regelmäßig im Siedlungsbereich anzutreffen und nutzen zu nächtlichen Jagdflügen u.a. Gärten und beleuchtete Plätze. Als Winter-/ Wochenstubenquartiere suchen die Tiere bevorzugt Spaltenverstecke an und in Gebäuden auf. Am Gebäudebestand im Plangebiet bestehen potenzielle Einflugmöglichkeiten für die nur wenige Zentimeter großen Tiere. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind Abbruchvorhaben am Gebäudebestand zu prognostizieren, die potenzielle Fledermausquartiere zerstören könnten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Gebäudefledermäusen kann auf der vorliegenden Bebauungsplanebene nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber den Arten jedoch durch eine

Abbruchbegehung abgewendet werden (s. Maßnahmen).

Ein Potenzial des Plangebietes als Nahrungshabitat im Sinne einer artenschutzrechtlich relevanten Funktion für abendliche Suchflüge ist nicht anzunehmen. Es befinden sich gleich bzw. höherwertige Strukturen im Umfeld. Darüber hinaus sind keine Leitstrukturen für strukturgebundene Fledermausarten vorhanden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermausarten vorbereitet.

Zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen wird die Verwendung von fledermausfreundlichen Leuchtmitteln empfohlen (s. Maßnahmen).

Vogelarten:

In Bezug auf die gem. Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass unter Berücksichtigung der tatsächlichen Biotop-/ Habitatstrukturen im Plangebiet und auswirkungsrelevanten Umfeld nur ein sehr geringes Potenzial für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten besteht. In dieser Hinsicht kann für den Girlitz eine gelegentliche Nutzung der randlichen Grünstrukturen als Nahrungshabitat nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die wärmeliebende Art siedelt sich bevorzugt im Siedlungs/ siedlungsnahen Bereich u.a. in Gärten an. Eine artenschutzrechtlich relevante Funktion im Sinne eines essenziellen Nahrungshabitates ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Lage, der Störfaktoren und gleich- bzw. höherwertigen Ausweichmöglichkeiten im Umfeld mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Mit Umsetzung der Planung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG auf planungsrelevante Vogelarten anzunehmen.

Im Sinne einer Worst-Case-Annahme kann das Plangebiet und dessen Umfeld einen Lebensraum für sog. „europäische Vogelarten“ darstellen, die die vorhandenen Gehölzstrukturen als Brut- und Nahrungshabitat nutzen. Im Rahmen der Ortsbegehung wurden die europäischen Vogelarten Amsel, Kohlmeise und Ringeltaube im Plangebiet erfasst. Nester wurden in den Gehölzen im Plangebiet nicht festgestellt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist im Zuge der Entfernung von Gehölzen eine Bauzeitenregelung zu beachten (s. Maßnahmen).

Amphibien:

Amphibien sind innerhalb des Plangebietes sicher auszuschließen, da

keine geeigneten Biotopstrukturen vorliegen (Gewässerbiotope, Trockenmauer, etc.).

- **Maßnahmen**

Da mit Umsetzung des Planvorhabens Abbrucharbeiten notwendig werden, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Gebäudefledermäusen auf der vorliegenden Bebauungsplanebene nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Beginn des Gebäudeabbruchs muss durch eine vorangehende Kontrollbegehung (Abbruchbegehung) nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten berührt werden. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Das Ergebnis der Kontrollbegehung ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld vorzulegen. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der Entfernung von Gehölzen zur Umsetzung des Planvorhabens, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend zu beachten. In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis 28./29.02 eines jeden Jahres zu entfernen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannte Vorgabe ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu beachten.

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % empfohlen (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen

5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304), welches an dieser Stelle deckungsgleich mit dem Vogelschutzgebiet „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und

Borkenberge“ (DE-4108-401) liegt, befindet sich in einer Entfernung von ca. 4,5 km westlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen innerörtlichen Bereich. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Die Wiedernutzbarmachung bestehender Baugrundstücke ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme für eine Bebauung an anderer Stelle, insbesondere landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich, vermieden werden.

Die zukünftigen Gebäude werden zudem nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass geeignete Dachflächen zu mindestens 50 % durch Photovoltaikanlagen zu nutzen sind. Die damit verbundenen Einsparungsmöglichkeiten in der Stromerzeugung durch fossile Energieträger verbessern die CO₂ Bilanz und dienen daher dem Klimaschutz.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.6 Belange des Bodenschutzes

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Inanspruchnahme von überwiegend versiegelter Fläche und eine Intensivierung der baulichen Nutzung vorbereitet. Durch die vorliegende Planung als Maßnahme der Innentwicklung wird eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Freiraum vermieden.

5.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.8 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

• Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Vorhabengebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

• Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird über einen Anschluss an die bestehenden Kanalisationsanlagen (Trennsystem) sichergestellt.

7 Immissionsschutz

Bedingt durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße 474 unterliegt das Plangebiet Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr. Mit dem Entwicklungsziel der Errichtung zweier Wohnhäuser sind besondere Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen, um städtebauliche Missstände zu verhindern und die Schutzansprüche an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der zukünftigen Nutzer zu gewährleisten.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten* erstellt, welches die aus den Straßenverkehrslärm der Straßen Halterner Straße und B 474 sowie dem angrenzenden Bäckereibetrieb zu erwartenden Schallimmissionen im Bereich des geplanten Vorhabens untersucht.

Grundlage für die Ermittlung der Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr sind vorliegende Daten des Landesbetriebs Straßen.NRW zu Verkehrsstärken sowie zu den Anteilen des LKW-Verkehrs für die Bundesstraße 474 sowie die im Rahmen einer Verkehrszählung (Juni 2023) erhobenen Daten für die Halterner Straße /Hauptstraße.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Vorhabengebiet Beurteilungsspiegel von tagsüber 56 bis 69 dB(A) und nachts 48 bis 62 dB(A) vorliegen. Die sog. Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB(A) wird im gesamten Plangebiet innerhalb der geplanten Baufelder eingehalten, jedoch werden die Schwellenwerte für den Nachtzeitraum von 60 dB(A) im nordöstlichen Plangebiet um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wand) scheiden in dieser innerörtlichen Situation aus städtebaulichen Gründen aus.

Somit werden beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche zur Bestimmung der erforderlichen Bau-Schalldämmmaße für die Außenbauteile gem. DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten. Sie werden in die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplanes „Freistraße“

* Schallimmissionsgutachten für ein VEP-Verfahren zur Sanierung und zum Neubau von (Wohn-)Gebäuden in Seppenrade/Normec uppenkamp, Ahaus, Juni 2023

übernommen.

Nach aktuellem Stand der Normung zum Schallschutz im Städtebau ist ein ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster bei einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) nachts häufig nicht mehr möglich. Davon sind vorliegend mit Ausnahme der nordwestlichen Fassade des im Vorhaben- und Erschließungsplans mit Gebäude 2 markierten Gebäudes alle Fassaden betroffen. Daher wird in dem Bebauungsplan festgesetzt, dass für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen sind, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

Grundsätzlich ist zum Schutze der Außenwohnbereiche die Einhaltung der Mischgebietswerte von 64 dB(A) in Anlehnung an die 16. BImSchV einzuhalten. Um diese Grenzwerte in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen, wird festgesetzt, dass in den geplanten Außenwohnbereichen des nördlichen Wohngebäudes im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss eine Abschirmvorrichtung zu errichten ist, um von gesunden Wohnverhältnissen ausgehen zu können.

Bei der Ausführung der Abschirmvorrichtung ist sicherzustellen, dass

- diese lückenlos von der Oberkante des Balkonbodens bis zur Unterkante des darüber liegenden Balkons verlaufen,
- die Wand hierbei ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von $R_w > 25$ dB (VDI 2720-1) aufweisen und darf keine relevanten Schlitze, Fugen oder Undichtigkeiten aufweisen, die das Schalldämm-Maß verschlechtern.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein ausreichender Immissionsschutz nachgewiesen wird.

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht direkt betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lüdinghausen und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der

LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentru-per Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiter*innen des Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

8.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Es liegen weder Informationen über das Vorkommen von Altlasten noch ein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes vor.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

8.3 Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Lüdinghausen, Rathaus, Borg 2, 59348 Lüdinghausen eingesehen werden.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Für die Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im August 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld