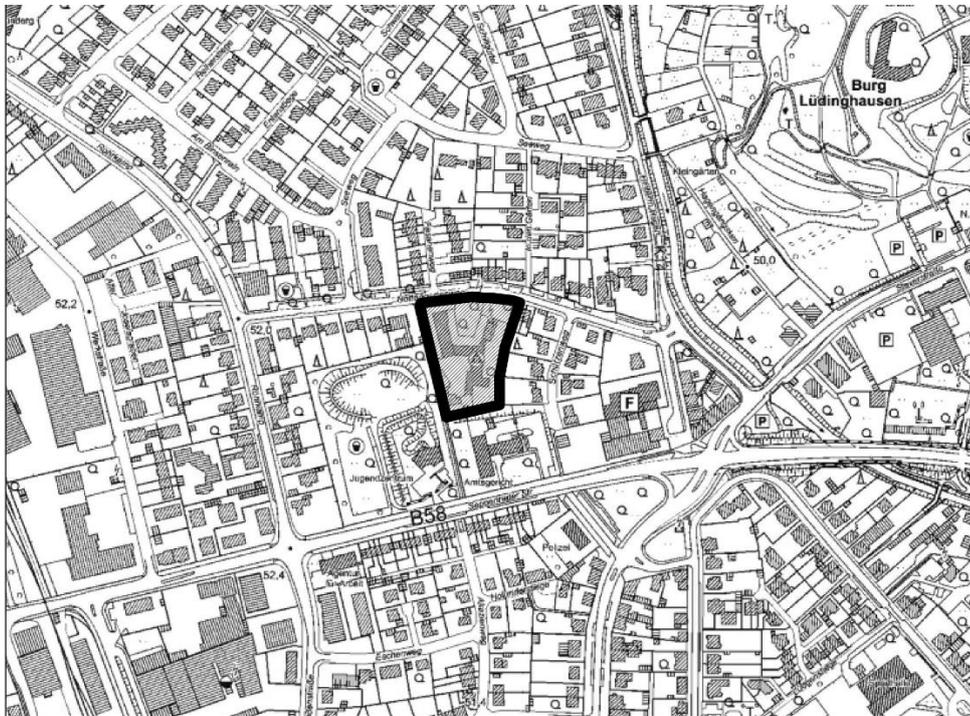


Begründungsvorentwurf zum Bebauungsplan „Nottengartenweg-Süd“ 1. Änderung

gemäß § 2a BauGB



Stadt Lüdinghausen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange
Gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: 03.04.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Planungsvorgaben.....	1
1.1	Planungsziel und Planverfahren	1
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
1.3	Bestandssituation	2
1.3.1	Vorhandene Nutzungen	2
1.3.3	Vorbeugender Hochwasserschutz	3
1.4	Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht.....	4
1.4.1	Regionalplan	4
1.4.2	Flächennutzungsplan	5
1.4.3	Bebauungspläne	6
2.	Städtebauliches Konzept	7
3.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl	10
3.2.2	Geschossigkeit	10
3.2.3	Baukörper- und Firsthöhen	10
3.3	Bauweise und überbaubare Flächen.....	11
3.3.1	Bauweise.....	11
3.3.2	Überbaubare Flächen	11
3.4	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen.....	11
3.5	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.....	12
3.6	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	12
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
3.8	Festsetzungen zum Hochwasserschutz	13
3.9	Örtliche Bauvorschriften.....	14
4.	Verkehrliche Erschließung.....	15
4.1	Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr .	15
4.2	Öffentlicher Nahverkehr	16
5.	Ver- und Entsorgung	16
5.1	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	16
5.2	Schmutzwasserbeseitigung	16
5.3	Niederschlagswasserbeseitigung.....	17
5.4	Energieversorgung und Telekommunikation	17
5.5	Abfallbeseitigung	17
6.	Umweltbelange	17

6.1	Eingriffsregelung.....	17
6.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	18
6.2	Wasserwirtschaftliche Belange	18
6.3	Forstwirtschaftliche Belange	18
6.4	Belange des Bodenschutzes.....	18
6.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	18
7.	Immissionsschutz.....	19
7.1	Verkehrslärm	19
7.2	Gewerbelärm	19
7.3	Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe.....	19
7.4	Sonstige Emissionsquellen	19
8.	Sonstige Planungsbelange und nachrichtliche Übernahmen.....	19
8.1	Altlasten.....	19
8.2	Kampfmittelvorkommen	20
8.3	Belange des Denkmalschutzes.....	20
8.4	Bergbau	20
8.5	Bodenordnung	21
9	Flächenbilanz	21

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel und Planverfahren

Als Mittelzentrum des südlichen Münsterlandes ist die Stadtentwicklung Lüdinghausens durch eine vitale Nachfrage an Wohnraum gekennzeichnet. Neben dem traditionell hohen Bedarf an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser tritt dabei ein weiteres Segment des Wohnungsmarktes immer deutlicher in Erscheinung: die steigende Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Diese trifft auf ein begrenztes Angebot an verfügbaren Wohnungen, da die planungsrechtliche Entwicklung entsprechender Bautypen in der Vergangenheit städtebaulich wenig priorisiert wurde.

Aus diesem Grund zählt es zu den aktuellen Aufgaben der Lüdinghauser Stadtentwicklung, die planerischen Grundlagen für die Umsetzung neuer und marktgerechter Wohnquartiere zur Deckung des lokalen Bedarfs zu schaffen. Mit dem Rückbau des Areals der ehemaligen Astrid-Lindgren-Schule steht nun eine Fläche zur Verfügung, die sowohl eine ausreichende Größe als auch die passende integrierte Lage in Innenstadtnähe mit sich bringt, um die Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers zielgerichtet umsetzen zu können.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Nottengartenweg-Süd“ schafft hierfür den planungsrechtlichen Rahmen. Der Bebauungsplan fußt dabei auf eine im Vorfeld der Bauleitplanung konzipierten Rahmenplanung für die Neuentwicklung eines Wohnquartiers (siehe Kap. 2).

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Haupt- und Finanzausschuss am 09.02.2021 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Mit der Lage des Plangebiets innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs sowie der Zielsetzung der Nachverdichtung zu Wohnbauzwecken sind die Grundvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Auch die übrigen Anforderungen des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von etwa 0,75 ha und der entsprechend der Festsetzungen zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a BauGB vorgegebene Größenbeschränkung.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG ist ebenfalls nicht erkennbar. Auch greifen mit dem Vorhaben keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 BImSchG.

Somit gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB („beschleunigtes Verfahren“) und entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1. Daher kann von der frühzeitigen Unterrichtung

und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) abgesehen werden (die frühzeitige Beteiligung wird dennoch als freiwilliger Verfahrensschritt durchgeführt).

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

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

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7.500 m² und beinhaltet die Flurstücke 126, 789 und 799, Flur 27, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt. Er wird wie folgt begrenzt (s. Abb. 1):

- Im Norden durch die Straße „Nottengartenweg“ (Gemarkung LH-Stadt, Flur 27, Flurstück 785)
- Im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung am Nottengartenweg und am Schützenweg (Gemarkung LH-Stadt, Flur 27, Flurstücke 749, 770, 790, 791 und 793)
- Im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Amtsgerichts (Gemarkung LH-Stadt, Flur 27, Flurstück 750)
- Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg (Gemarkung LH-Stadt, Flur 27, Flurstücke 92 und 93)

1.3 Bestandssituation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

In den 1960er Jahren wurde auf dem Areal die Astrid-Lindgren-Schule als Bildungseinrichtung für Kinder mit besonderem Förderbedarf errichtet. Über 40 Jahre wurde der Bildungsbetrieb an diesem Standort geführt, bis dieser im Jahr 2019 mit der Verlagerung der Schule an einen Neustandort in Nottuln aufgegeben wurde. Mit dem im Jahr 2022 erfolgten Rückbau der Gebäude stellt sich das Plangebiet derzeit als freie Fläche in zentraler Lage dar.

Vor der Erstentwicklung als Schulstandort wurde das Areal in der Zeit von 1944 bis 1960 als Deponie für Siedlungsabfälle genutzt. Eine für die Neuentwicklung erforderliche Altlastensanierung wird parallel zum jetzigen Bauleitplanverfahren auf den Weg gebracht (siehe Kap. 8.1).

Mit der Lage am Nottengartenweg ist das Areal grundsätzlich als Teil des umliegenden Wohnquartiers zu sehen, das durch eine ortstypische Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern entlang der Haupterschließungsachse geprägt ist. Im nordwestlichen Übergang zum Seeweg folgen ergänzend einige Mehrfamilienhäuser mit größerer Kubatur und einer höheren Zahl an

Wohneinheiten. Südlich des Plangebiets zeigt sich mit der Seppenrader Straße ein anderer räumlich-funktionaler Charakter, die als Hauptstraße mit überörtlichem Charakter gewerbliche und öffentliche Nutzungsbausteine wie ein Autohaus, eine direkte Zufahrt der Feuerwache oder das Amtsgericht aufweist. Westlich schließt sich eine öffentliche Grünfläche an den Geltungsbereich an.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans und Bestandssituation

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nottengartenweg-Süd“ zeigt sich gegenwärtig nach Abbruch der Schulgebäude als leerstehende Fläche. Lediglich vereinzelt sind noch kleinere bauliche Anlagen vorzufinden, deren Rückbau ebenfalls vorgesehen ist. Darüber hinaus sind vereinzelt Gehölze oder Bodendecker auf den Freiflächen vorzufinden. Aufgrund der ehemals starken baulichen Überprägung, der geringen Durchgrünung sowie den nachgewiesenen Altlasten im Boden ist von einer geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche auszugehen.

1.3.3 Vorbeugender Hochwasserschutz

Auf der Fläche bestehen keine natürlichen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Auch zum nächstgelegenen Gewässerlauf der Vischering-Steuer in rund 150 m Entfernung entfaltet das Areal keine funktionale Verbindung (z. B. als Retentionsfläche).

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Auch die Hochwassergefahrenkarten des Landes NRW (MULNV NRW) geben keinen Hinweis auf eine Überschwemmung im Falle eines HQ_{100} oder HQ_{extrem} .

Die Starkregengefahrenhinweiskarte des Landes Nordrhein-Westfalen zeigt für das Areal keine besondere Betroffenheit – lediglich in Randbereichen der Fläche liegen leichte Einstauungen vor. Die Hauptlast der im Extremfall anfallenden Wasserhöhen wird durch das Straßenraumprofil des Nottengartenwegs bewältigt.

Belange des Hochwasserschutzes werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Nottengartenweg“ somit nicht berührt.

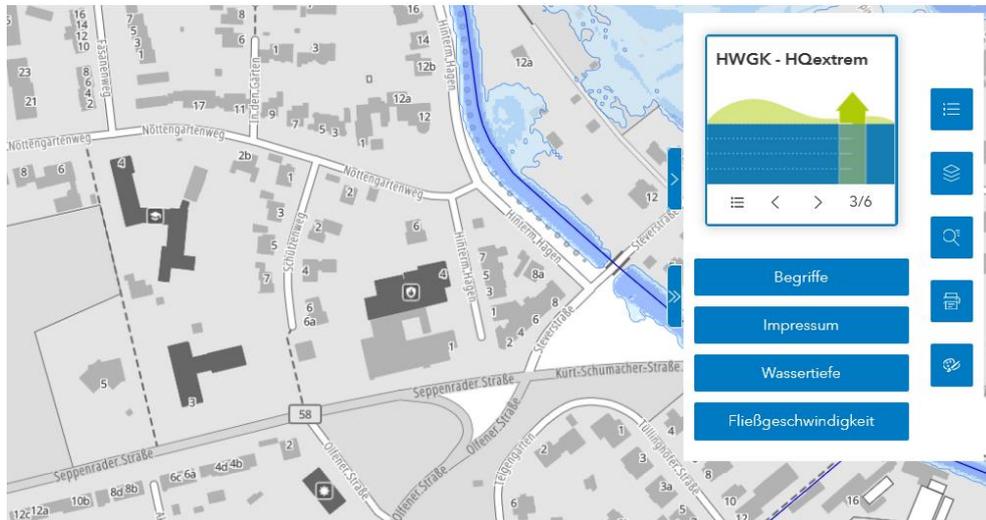


Abbildung 2: Auszug aus der Hochwasserkarte des MULNV NRW im Fall HQ_{extrem}



Abbildung 3: Starkregengefahrenhinweiskarte des Landes Nordrhein-Westfalen (Ausschnitt)

1.4 Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland mit Kennzeichnung des Plangebiets (Stand 2014)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dar (vgl. Abb. 4). Darüber hinaus liegt die Fläche aufgrund der ehemaligen Nutzung als Deponie in einem Bereich, der als „Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden mit erheblichen umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, belastet gewesen sind, oder belastet sein könnten“ markiert ist.

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

Durch die Änderung des Bebauungsplans und die angestrebte Wohnbebauung wird eine Vervollständigung des umliegenden Wohnquartiers geschaffen und die derzeit herrschende „Lücke“ im Stadtgefüge geschlossen. Zudem entspricht die wohnbauliche Nachverdichtung der innenstadtnahen Fläche den Zielen der Lüdinghauser Stadtentwicklung (insbesondere dem Ziel der Innenentwicklung) und ist damit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Ausdruck der geordneten und bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung anzusehen.

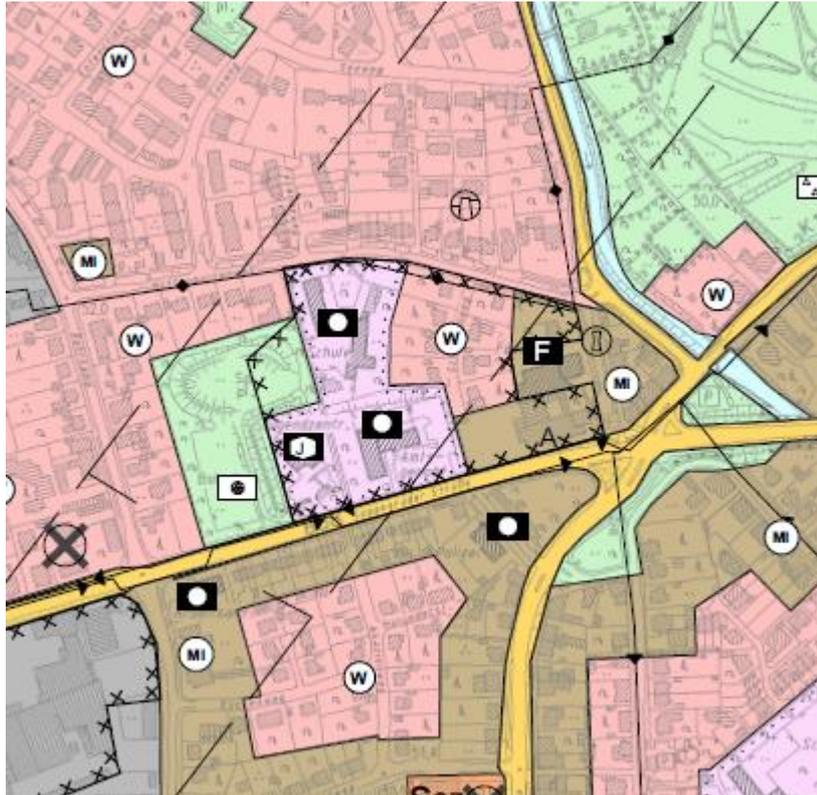


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

1.4.3 Bebauungspläne

Für den Planbereich selbst gilt bislang der Bebauungsplan „Nottengartenweg-Süd“. Konkret ist in diesem Bebauungsplan überwiegend eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Darüber hinaus ist dort eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche in der Zuwegung für eine kleine, im nordöstlichen Plangebiet gelegene Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ zu finden. Für das zulässige Maß der Nutzung sind die festgesetzte Zweigeschossigkeit, die GRZ von 0,4 sowie die maximal zulässige Höhe von 10 m prägend. Im westlich festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet setzen sich diese Festsetzungen zur Maßstäblichkeit fort.



Abbildung 6: Ursprungsplan "Nottengartenweg-Süd" (Ausschnitt)

Die westlich angrenzende Bebauung wird durch den Bebauungsplan „Nottengartenweg“ als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. In diesem Bebauungsplan wird zudem eine offene Bauweise vorgegeben und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Darüber hinaus wurde eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,0m festgesetzt.

Für Teile des nordwestlich angrenzenden Wohngebiets gilt der Bebauungsplan „Seeweg-Nord“. Dort wird ein reines Wohngebiet (WR) mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Eine Höhenbegrenzung findet sich hier nicht in den Festsetzungen, dafür jedoch eine Dachneigung von 30° - 33°.

Im Bebauungsplan „In den Gärten, 1. Änderung“ nordöstlich des Plangebiets wird die angrenzende Bebauung als reines Wohngebiete (WR) mit einer straßenbegleitend maximal zulässigen Zweigeschossigkeit sowie einer Dachneigung von 38° - 48° festgesetzt. In weiterer Entfernung zum jetzigen Plangebiet zeigt sich eine städtebauliche Abstufung durch die Beschränkung des Maßes der Nutzung auf ein Vollgeschoss und die alleinige Zulässigkeit von Einzelhäusern.

Die östlich angrenzende Bebauung wird nicht durch einen Bebauungsplan überplant und fällt somit in den Regelungsbereich des § 34 BauGB.

2. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der städtebauliche Rahmenplan des Büros „Scholz Architekten“ (Senden) zugrunde. Ziel der Planung ist die Entwicklung

eines Wohngebiets, das sieben Mehrfamilienhäuser sowie eine Kindertagesstätte umfasst und sich entlang einer neuen Erschließungsstraße gruppiert.

Mit diesem Konzept wird ein wirksamer und nachfragegerechter Beitrag für den Lüdinghauser Wohnungsmarkt geschaffen, innerhalb dessen ein Zubau an innenstadtnahen Wohnungen erforderlich ist. Gleichzeitig stellt das Konzept eine angemessene Balance zwischen baulicher Dichte und dem Maßstab der umliegenden Bestandsquartiere her. Die grundsätzlich erhöhte Baudichte des Quartiers ist im Wesentlichen aus der Lagegunst der innerstädtischen Fläche herzuleiten, die einen gewissen Grad an Ausnutzung vorgibt. Dennoch fügt sich das Vorhaben, das Baukörper mit einer Gesamthöhe von bis zu 11,5 m vorsieht, in den grundsätzlichen Maßstab der im Umfeld bestehenden Gebäudekubaturen ein – vor allem, da die auch bereits bisher geltende Vorgabe der Zweigeschossigkeit und der Satteldächer mit entsprechender Neigung weiterhin Gültigkeit hat. Mit dieser Kubatur wird die Umsetzung von mit 6 bis 8 Wohneinheiten je Objekt bzw. insgesamt 48 Wohneinheiten angestrebt.



Abbildung 7: Städtebaulicher Rahmenplan (Scholz Architekten, Stand 08/22)

Als zentrales Gliederungselement bereitet der Straßenverlauf auch den Anschluss für eine potenzielle Erweiterung des Areals auf die sich westlich anschließende öffentliche Grünfläche vor, welche durch einen Fuß- und Radweg von dem Plangebiet getrennt ist. Die im Entwurf dargestellte private Spielstraße ermöglicht als Umfahrung für Müllfahrzeuge o. ä. den Verzicht

auf einen Wendehammer oder eine ähnliche Aufweitung des Straßenraums und kann bei Entfall der Erforderlichkeit durch die potenzielle Erweiterung aufgegeben und als Wohnumfeld gestaltet werden.

Gleichzeitig bildet diese schleifenförmige Anordnung der Straße einen klaren räumlichen Mittelpunkt des Quartiers aus, der als Spiel- und Begegnungsfläche für die Anwohner gestaltet wird und einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes liefert.

Aufgrund der stadtweit anhaltend hohen Nachfrage nach Betreuungseinrichtungen ist eine Fläche für eine vier- bis sechsprüppige Kindertageseinrichtung mit direkter Anbindung zum Nottengartenweg im Nordwesten des Plangebiets vorgesehen.

3. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorrangig für Wohnzwecke genutzt werden. Ergänzend ist der Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen. Im Plangebiet werden daher zwei allgemeine Wohngebiete (WA 1 u. 2) festgesetzt, die durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche getrennt werden.

Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Wohnquartier und des begrenzten Flächenzuschnitts sind in den WA 1 und WA 2 im Sinne des § 4 BauNVO großflächige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe oder solche mit hohem zu erwartendem Publikumsverkehr (z.B. Tankstellen und Verwaltungen) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht vorgesehen. Die Ausnahmeregelungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO finden daher keine Anwendung.

Im Sinne der gewünschten Gliederung des Wohngebietes und der wohnungswirtschaftlich angestrebten Grundrisse werden die Nutzeinheiten inkl. Wohneinheiten für die Mehrfamilienhausbebauung im WA 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit mindestens 6 und maximal 8 pro Gebäudeeinheit festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel des verträglichen Wohnungsbaus in integrierter Lage und direkter Nachbarschaft zu Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäusern außerhalb des Plangebiets. Im WA 1 hingegen wird nur die Festsetzung von maximal 8 Nutz- bzw. Wohneinheiten getroffen, um den Bau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen, der mit einer festgesetzten Mindestanzahl an Nutzeinheiten nicht umsetzbar ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung orientieren sich am Maßstab der angrenzenden Bestandsquartiere und den dort anzutreffenden Bautypen. Vor allem sollen die damit umsetzbaren Kubaturen einer harmonischen Eingliederung der Neubauten in die Nachbarschaft zuträglich sein.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO in beiden WA mit 0,4 festgesetzt. Zur Ermöglichung der städtebaulichen Dichte, die aus der wohnungsmarktpolitisch erforderlichen Zahl an Wohneinheiten resultiert, soll dieser Wert in erster Linie für den Bau der Hauptanlagen genutzt werden.

Überschreitungen der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % sind daher gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Darüber hinaus spiegelt die damit mögliche sog. „GRZ 2“ von 0,6 einen realistischen Wert für den Brutto-Flächenverbrauch einer modernen Wohnbebauung dar, sodass z. B. das Aufkommen an Oberflächenwasser belastbar abgeschätzt werden kann und die im Rahmenplan dargestellte Bebauung auch in einem späteren Genehmigungsverfahren umsetzbar und zustimmungsfähig ist.

3.2.2 Geschossigkeit

Für das festgesetzte Allgemeinen Wohngebiete WA 1 wird eine Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit orientiert sich an der bestehenden Wohnbebauung der umliegenden Quartiere. Ein maßstabwahrendes Einfügen der neu entstehenden Wohngebäude in den Bestand entlang des Nottengartenswegs wird somit gesichert. Gleichzeitig ermöglicht der Zuschnitt des WA 1 die Realisierung der notwendigen Wohneinheiten in der Fläche. Im restlichen Quartier (WA 2) wird die Geschossigkeit auf zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass dem Ziel Wohnraum zu schaffen, zumindest auf zwei Geschossen Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird die maximale Anzahl der Geschosse auf drei Vollgeschosse limitiert, wobei aufgrund der Kombination mit weiteren Festsetzungen zur Dachform und –neigung sowie zur Firsthöhe lediglich rechnerisch drei Vollgeschosse erreicht werden. In der Gestaltung passen sich auch die Gebäude in dem WA 2 der Gestaltung des WA 1 an. Insbesondere, da in beiden WA dieselben Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zur Firsthöhe getroffen werden, um die entstehenden Kubaturen im Detail zu steuern und eine ausufernde Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen (siehe unten).

3.2.3 Baukörper- und Firsthöhen

Ergänzend zur Geschossigkeit wird die Höhenentwicklung der Neubebauung im Detail über maximale Firsthöhen gesteuert. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Baukubaturen im neu entstehenden Quartier störungsfrei in die bestehende Umgebung einfügen und ein insgesamt harmonischer Stadtraum sowie eine konfliktfreie Nachbarschaft gesichert bleiben.

Unter Berücksichtigung der zwei Vollgeschosse sowie der Vorgabe eines Satteldachs wird als maximale First- und somit auch Gebäudehöhe der Mehrfamilienhäuser im WA 1 und WA 2 die Höhe von 62,5 m über Normalhöhennull (üNHN) einheitlich vorgegeben. Dies entspricht einer Höhe von ca. 11,5 m und bildet den Übergang zwischen den Höhen vom Amtsgericht zum Wohngebiet. Zudem sind auch in räumlicher Nähe weitere Geschosswohnungsbauten mit ähnlicher Höhenentwicklung – z. B. am Seeweg - zu

finden. Mit diesem Maß steht die Höhenentwicklung der Neubauten in keinen konflikträchtigen Kontrast zum umliegenden Siedlungsraum.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen beziehen sind auf das Maß des Normalhöhennulls und berücksichtigen die geplanten Höhen des Straßenbaus. Um eine einheitliche Höhenentwicklung sicherzustellen, sollen überdies alle Baugrundstücke bis zur hinteren Baugrenze auf die Höhe des geplanten Straßenendausbaus (Oberkante) aufgefüllt werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Flächen

3.3.1 Bauweise

Zur Wahrung der Maßstäblichkeit des Baugebietes und zur Anpassung an die benachbarte Bebauung wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies ermöglicht eine höhere städtebauliche Auflockerung des Geschosswohnungsbaus und entspricht dem ortstypischen Stadtgefüge.

Um diese Gliederung weiter zu unterstützen, wird zudem der Gebäudetyp der Einzelhausbebauung festgesetzt. Somit entstehen einzelne, in sich selbstständige Wohngebäude, die sich in die Umgebung einfügen. Langreihige Gebäudezeilen mit Geschosswohnungsbauten werdend damit ausgeschlossen, da sie einer aufgelockerten Bebauung entgegenstehen. Auch eine hier nicht gewollte Reihenhausbebauung wird somit ausgeschlossen.

3.3.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung entlang des Nottengartenwegs und der überwiegend straßenbegleitenden Bebauung innerhalb des Quartiers gesichert wird. Dadurch entstehen gleichzeitig auch zusammenhängende Freiflächen im privaten und „halböffentlichen“ Bereich, die gemeinsame Freiräume im Sinne der nachbarschaftlichen Begegnung schaffen.

Mit einer Bautiefe von rund 12 m nehmen die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche die Grundfläche der vorgesehenen Gebäude bzw. deren Ausrichtung bereits in Teilen vorweg und setzen so die räumliche Grundfigur des Quartiers weitgehend fest. Etwaige Balkone oder andere auskragende Gebäudeteile wurden in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bereits berücksichtigt und sind daher nur innerhalb der Baufelder zulässig.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von zwingenden Baulinien besteht nicht. Die Wahrung der städtebaulichen Struktur wird durch die Größe der ausgewiesenen Baufelder unterstützt.

3.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Zur vollständigen Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist es erforderlich, dass die Stellplatzanlagen der Wohngebäude kompakt und auf den im Rahmenplan definierten Flächen errichtet werden. Garagen sowie Carports

und Stellplätze sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den extra ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zudem sind die Stellplätze mit Hecken einzufrieden. Dies ermöglicht eine Durchgrünung des Quartiers trotz der geplanten städtebaulichen Dichte. Gleichzeitig wird dadurch die räumliche Massivität der notwendigen Stellplätze baulich kaschiert und weniger präsent. Die Einfassung mit Hecken kennzeichnet zudem gleichzeitig den Übergang von öffentlichen zu privaten Flächen sowie die Wegebeziehungen im Quartier und hilft, das Gesamtareal räumlich zu gliedern. Mit Blick auf die Verkehrssicherheit dürfen die Hecken eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für den Bereich zwischen der vorderen Baugrenze (inklusive ihrer Verlängerung) und der Straßenbegrenzungslinie sind diese aus Gründen der Verkehrssicherheit und der städtebaulichen Wirkung in dem bereits dichten Wohnquartier ausgeschlossen.

3.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Um eine temporäre Umfahrung bzw. Wendemöglichkeit für den großformatigen Verkehr zu schaffen, wird die im Konzept als Spielstraße dargestellte Fläche als eine mit einem „Geh-, Fahr- und Leistungsrecht belastete Fläche“ (GFL-Fläche) festgesetzt. Hierdurch kann auf einen Wendehammer o. ä. am vorübergehenden „Ende“ der Straße an der westlichen Quartiersgrenze verzichtet werden. Mit einer perspektivischen Entwicklung der anschließenden Grünflächen wird der verkehrliche Ansatz des „Wendens im Quartier“ obsolet, sodass die GFL-Fläche dann als Teil des Wohnumfeldes neu entwickelt werden kann und eine dauerhafte öffentliche Widmung als Verkehrsfläche nicht erforderlich ist.

Das Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit; das Fahr- und Leistungsrecht für Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger ausgesprochen.

3.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird die straßenbegleitende Neupflanzung von 7 Stadtbäumen festgesetzt. Die Integration von Baumstandorten im Quartier fungiert sowohl als städtebauliches Element als auch als Puffer- und Filterfunktion. Bei Starkregenereignissen kann zusätzliches Wasser durch die Bäume aufgenommen werden, die Erwärmung des Wohngebietes durch Verschattung und den Verdunstungseffekt gemildert und die Luft von Staubbelastung z. B. durch den motorisierten Verkehr gereinigt werden.

Die Ausweisung von weiteren Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum erfolgt mit der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Neben den Ausgleichmaßnahmen werden im Plangebiet Minderungsmaßnahmen für das Aufkommen von Oberflächenwasser festgesetzt. So sollen Dachbegrünungen von flachen Dächern als Wasserspeicher fungieren und das anfallenden Niederschlagswasser möglichst vor Ort dem Kreislauf 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 artreichen 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.

Als weitere Maßnahme sind Zufahrten und Zuwegungen wasserdurchlässig herzustellen; beispielsweise über die Verwendung von Poren- oder Fugenpflaster (mindestens 2 cm Fugenbreite) oder in Form von Kiesflächen.

In der Summe führt die Kombination der dargestellten Maßnahmen zur Bildung von Puffer- und Speicherkapazitäten für stärkere Niederschläge und entlastet somit das Kanalnetz. Zusätzlich wird ein Teil der Niederschläge dem Wasserkreislauf ortsnah wieder zugeführt.

3.8 Festsetzungen zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt an keinen Vorfluter an. In ca. 170 m Entfernung verläuft die Vischering-Steuer, die lediglich als Nebenarm der Steuer fungiert und in den Hochwassergefahrenkarten (siehe Kap. 1.3.3) keine Gefahr für das Plangebiet (auch bei einem extremen Ereignis) vermuten lässt.

Auch mit Blick auf eine Gefährdung durch Starkregen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Starkregenhinweiskarte des Landes zeigt bei einem extremen Ereignis lediglich vereinzelt geringe Wassertiefen in der westlichen Grenzlage des Plangebiets mit der sich anschließenden Grünfläche und im Straßenraumprofil des Nottengartenwegs an (siehe Kap. 1.3.3).

Da die Starkregenhinweiskarte den Altbestand der Astrid-Lindgren-Schule zugrunde legt und somit von einem Versiegelungsgrad von etwa 60 % ausgeht, kann davon ausgegangen werden, dass eine bauliche Entwicklung in ähnlichem Ausmaß keine zusätzlichen negativen Auswirkungen verursacht. Da der Oberflächenabfluss in ähnlicher Größenordnung bestehen bleibt, verschlechtert sich die Situation der umliegenden Nachbarschaft bei Starkregen nicht. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die hydrologischen Eigenschaften des Bodens nach Abschluss der Sanierung tendenziell eher verbessern.

Weitergehende Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind daher nicht erforderlich.

3.9 Örtliche Bauvorschriften

Mit der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften erfolgt die erforderliche Feinsteuerung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Wohnquartiers. Die Festsetzungen zielen dabei vor allem auf eine erweiterte Differenzierung der Kubatur über die Dachformen und Neigungen sowie auf einen ortsbildtypischen Materialkanon ab. Die örtlichen Bauvorschriften tragen zur harmonischen Integration der neu entstehenden Bebauung in die Umgebung bei.

Als Dachform sind Satteldächer als prägende Dachform für Lüdinghausen zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Zwerchgiebel, Gauben), Nebenanlagen und Garagen sind von der festgesetzten Dachform- und Neigung ausgenommen.

Als Dachneigung wird ein Neigungswinkel von 35°- 45 festgesetzt. Um im Sinne des Geschosswohnungsbaus verschiedenen Wohnungsgrößen und – zuschnitte in dem Quartier realisieren zu können und gleichzeitig die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der nachbarschaftlichen Umgebung anzupassen, ist eine höhere Ausnutzung der Dachgeschosse notwendig. Ein höherer Neigungswinkel ermöglicht die Ausnutzung des Dachgeschosses im Einklang mit der Umgebung. In Verbindung mit der ebenfalls festgesetzten maximalen Firsthöhe bleibt gleichzeitig sichergestellt, dass die Neubauten die Nachbarschaft nicht mit atypischen Gebäudekubaturen und Dachlandschaften stören.

Das Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung wird durch Ziegelfassaden geprägt, weshalb diese Fassadenmaterialien auch als Leitlinie für die künftige Bebauung angesehen werden. Die Fassaden sind – entsprechend der wesentlichen Gebietsprägung im näheren Umfeld – in roten oder rotbraunen Vormauerziegel des Farbreisters RAL 840-HR in den Tönen 2001, 2002, 2013, 3000, 3001, 3002, 3003, 3033, 8004, 8012, 8015 oder in weißem bis hellgrauen Putz Farbreisters RAL 840-HR in den Tönen 1015, 7032, 7038, 7044, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018 auszuführen. Anderweitige Fassadenmaterialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nur an untergeordneten Fassadenteilen bzw. an weniger als 20% der Fläche der Gesamtfassade angebracht werden.

Von der Dacheindeckung geht eine starke Fernwirkung aus. Da die umgebende Wohnbebauung deutlich von roten bis anthrazit oder schwarze Pfanneneindeckung geprägt ist, sollen im Plangebiet auch nur diese zulässig sein. Aus diesem Grund sind nur die Farbtonbezeichnungen des Farbreisters RAL 840 HR 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 8012, 7016, 7012, 7024, 7026, 9011 und 9017 zulässig. Anderweitige

– insbesondere glänzende – Pfannen- und sonstige Dacheindeckungen werden hingegen im gesamten Baugebiet ausgeschlossen, da sie meist auch aus großer Weite überdeutlich ins Auge fallen und als störend im Stadtbild empfunden werden. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind aufgrund ihrer ökologischen und klimaschützenden Bedeutung zulässig, können aber nicht zur Rechtfertigung von Ausnahmen für die sonstige Dacheindeckung herangezogen werden.

Die Vorgaben zur Dacheindeckung mit Ziegeln sind generell nur auf die geeigneten Dachformen anzuwenden.

Dachgauben, Neben- und Zwerchgiebel sind nur insoweit zulässig, als sie in ihrer Gesamtheit 75% der zugehörigen Gebäudeseite (Bezugsbreite ist hier die Fassade, nicht das Dach mit seinen ggfs. üppigen Überständen) nicht überschreiten. Sie müssen seitlich einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Ortgang, der obere Gaubenansatz einen lotrechten Abstand von mind. 1,0 m zum Dachfirst einhalten.

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Baukörper sind aus Gründen der Verkehrssicherheit, sozialer Kontrolle und beabsichtigter Gestaltqualität Einfriedungen in den Vorgartenbereichen nur mit Hecken in der Höhe von 0,8 m zulässig sind.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über den Nottengartenweg als Erschließungsstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße K 14 und den Rohrkamp erfolgt innerhalb einer geringen Distanz auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz in Form der Bundesstraßen B 58 und B 235.

Um die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes entlang des Nottengartenwegs zu überprüfen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster) durchgeführt.

In dem daraus resultierenden Endbericht (01/24) wurden Aussagen zu den Knotenpunkten Rohrkamp / Nottengartenweg, Hinterm Hagen / Nottengartenweg sowie Seppenrader Straße / Rohrkamp / Lindenstraße sowie der Belastung des Nottengartenwegs selbst getroffen.

Infolge des Vorhabens entstehen voraussichtlich 262 zusätzliche Kfz-Fahrten/24h. In der maßgebenden Morgen- und Abendspitzen ist von rund 30 bzw. 25 zusätzlichen Fahrten auszugehen. Die bisher hohen Qualitätsstufen der Knotenpunkte bleiben bei dieser geringen Steigerung des Verkehrsaufkommens erhalten, auch die mittleren Wartezeiten bleiben praktisch unverändert.

Auf dem Nottengartenweg wurden im Knoten „Nottengartenweg / Rohrkamp“ 860 Kfz-Fahrten/24 h und im Knoten „Nottengartenweg / Hinterm Hagen“ 970 Kfz-Fahrten/24 h gemessen. Beide Knotenpunkte weisen eine sehr gute Verkehrsqualität auf.

Nach RAS 06 [11] ist eine Straßenquerschnittsbreite von 9,00 m für eine Wohnstraße, wie dem Nottengartenweg, ausreichend. Mit einem Querschnitt

von 16,0 m wird diese Voraussetzung demnach eingehalten. Außerdem liegt die Verkehrsbelastung auf dem Nottengartenweg mit maximal 120 Kfz/h deutlich unter dem Grenzwert für Wohnstraßen von 400 Kfz/h. Zudem sind auch die Querungsbedingungen für den Fußverkehr, selbst in der Spitzenstunde, keine wesentliche Belastung bei Umsetzung der Planung auf. Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Die Qualität der Infrastruktur für den Fuß- und Radverkehr wird als sehr gut eingeschätzt.

Die innere Erschließung des Quartiers wird durch eine Quartiersstraße im Nord-Süd-Verlauf realisiert. Diese erschließt alle geplanten Baufelder. Durch die Ergänzung der GFL-Fläche wird eine Ringerschließung möglich, die bis zur Erweiterung des Quartiers auf die westlich angrenzenden Grünflächen erhalten bleibt.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Einzelne Besucherparkplätze werden im Rahmen der Straßenausbauplanung im öffentlichen Raum vorgesehen. Um die Straßenraumgestaltung entlang des Nottengartenwegs zu wahren und den ruhenden Verkehr im WA 3 rückwärtig zu organisieren, wird zudem ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt-

4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über den rund 1.100 m entfernt gelegenen DB-Bahnhof Lüdinghausens mit Anbindung an die Bahnlinie „Dortmund-Lünen-Coesfeld-Enschede“ und den in ca. 700 m Entfernung liegenden Busbahnhof Lüdinghausens. Die nächste Bushaltestelle „Amtsgericht Lüdinghausen“ befindet sich an der B58 in ca. 150 m Entfernung.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

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

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende sowie das im Plangebiet zu ergänzende Netz der Frischwasserversorgung mit Unterflurhydranten. Der Versorger sichert eine grundsätzliche Löschwassermenge im Brandfall von 96 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden zu.

5.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Kanäle im Plangebiet werden im Trennsystem angelegt. Der Anschluss erfolgt über das Kanalnetz der Straße „Nottengartenweg“ und das Pumpwerk 1 „Vossweg“.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 44 des Landeswassergesetzes ist die Möglichkeit einer optimierten geringen Regenwasserableitung zu nutzen. Ein Beitrag zur Minimierung des Aufkommens an Oberflächenwasser wird durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Kap. 3.7) geleistet.

Das verbleibende Niederschlagswasser wird der im Gebiet selbst neu anzulegenden Trennkanalisation und in der Folge der am Nottengartenweg vorhandenen Trennkanalisation zugeführt. Da die Fläche der ehemaligen Astrid-Lindgren-Schule bereits zu 60% versiegelt war und die angestrebte Neuentwicklung mit einer GRZ von maximal 0,6 ein vergleichbares Aufkommen an Oberflächenwasser verursacht, ist die Kapazität des Kanalnetzes für die hinzukommenden rund 48 Nutzeinheiten sowie die Kindertagesstätte ausreichend.

Ob die Bodenverhältnisse nach Abschluss der Altlastensanierung eine noch umfassendere Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken ermöglichen, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch offen und wird im weiteren Verfahren – nach Vorlage des Sanierungskonzepts (siehe Kap. 7.1) – konkretisiert.

5.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Der Anschluss ist über die bestehenden und neu anzulegenden Netzstrukturen sicherzustellen.

5.5 Abfallbeseitigung

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

6. Umweltbelange

6.1 Eingriffsregelung

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 auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

6.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Mit dem Rückbau der Liegenschaft der ehem. Astrid-Lindgren-Schule zeigt sich die Fläche in einem stark durch bauliche Eingriffe überprägten Zustand. Die Einschätzung der verbleibenden ökologischen Strukturen wird derzeit im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I durchgeführt; die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

6.3 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

6.4 Belange des Bodenschutzes

Mit der Wiedernutzbarmachung der mit dem Rückbau der ehem. Schule brach gefallenen Fläche wird dem städtebaulichen Grundsatz der Innenentwicklung entsprochen. Darüber hinaus trägt auch die verdichtete und konzentrierte Schaffung eines Wohnungsangebots in integrierter Lage innerhalb eines voll entwickelten Infrastrukturnetzes zu einer perspektivischen Reduzierung der erstmaligen Inanspruchnahme von bisher nicht überprägten Flächen bei. Dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB wird damit gefolgt.

6.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der Lage des Areals innerhalb des entwickelten Siedlungsbereichs entspricht die Wiedernutzbarmachung der Fläche für Wohnbauzwecke dem planerischen Gebot der Innenentwicklung und der „Bodenschutzklausel“ des § 1a (2) BauGB. Die mit der integrierten und innenstadtnahen Lage einhergehenden Synergieeffekte (Kurze Wege, Ausnutzung bestehender Infrastruktur etc.) tragen dazu bei, u. a. verkehrliche Auswirkungen zusätzlicher Wohnnutzungen zu reduzieren.

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

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

7. Immissionsschutz

7.1 Verkehrslärm

Es ist von keiner nennenswerten Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet auszugehen. Mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf dem angrenzenden Nottengartenweg und der Entfernung bzw. abschirmenden Wirkung der großmaßstäblichen Gebäude an der Seppenrader Straße (50 km/h), sind von den genannten Verkehrsachsen keine signifikanten Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten.

7.2 Gewerbelärm

Da keine Gewerbeflächen im näherem Umfeld des Plangebietes vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass kein nennenswerter Gewerbelärm auf das Plangebiet einwirkt.

7.3 Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

Im direkten und weiteren Umfeld des Plangebietes bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Die nächste landwirtschaftlich genutzte Hofstelle Droste liegt in ca. 1,3 km Entfernung in nordwestlicher Richtung. Eine unverträgliche Geruchsbelastung des Wohngebietes ist daher nicht zu erwarten.

7.4 Sonstige Emissionsquellen

Sonstige auf das Plangebiet einwirkende Immissionen, wie beispielsweise Licht, Blendung oder Erschütterungen, sind nicht bekannt.

8. Sonstige Planungsbelange und nachrichtliche Übernahmen

8.1 Altlasten

Für das Plangebiet ist aufgrund der früheren Nutzung als Hausmülldeponie eine Belastung des Bodens bekannt, die unter der Kennung „58-Lh03 Altablagerung Amtsgericht“ im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld erfasst ist.

Um diese Fläche der festgesetzten wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen, muss der Boden saniert werden. Die Bodensanierung des Plangebiets wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Aus diesem Grund wird die Fläche in der 1. Änderung des Bebauungsplans weiterhin als Altlastenfläche markiert.

Das erforderliche Sanierungskonzept wird derzeit durch den Kreis Coesfeld in Zusammenarbeit mit dem AAV (Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung) erarbeitet und in den nachfolgenden Verfahrensschritten ergänzt.

8.2 Kampfmittelvorkommen

Die Auswertung der Übersichtskarten über Kampfmittelverdachtsflächen geben vereinzelte Hinweise auf Kampfmittelvorkommen. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein bombardierter Bereich. Im Nordwesten entlang des Nottengartenwegs befindet sich ein ehemaliger Stellungsbereich.

Vor einer baulichen Inanspruchnahme der gekennzeichneten Bereiche ist eine Sondierung durchzuführen.

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.

8.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet selbst stehen keine Baudenkmäler. Ebenso sind im Plangebiet keine geschützten Bodendenkmäler bekannt.

In rund 140 m Entfernung steht das Baudenkmal „Hinterm Hagen 16 / Sternemannhaus“. Negative Auswirkungen auf die Wirkung des Baudenkmals sind aufgrund der deutlich abgesetzten Lage nicht zu erwarten.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW fordern jedoch alle Bau-tätigen 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.

Zudem weist der LWL-Archäologie für Westfalen daraufhin, dass ihnen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können.

Letztendlich sind für alle Bauvorhaben eine Stellungnahme der LWL- Archäologie einzuholen. Diese sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

8.4 Bergbau

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, der für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau). Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

8.5 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich. Das überplante Gebiet befindet sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Besitz des Kreis Coesfeld.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	7.191 m²	100 %
<i>davon</i>		
Allgemeines Wohngebiet	6.418 m ²	89 %
Verkehrsfläche	773 m ²	11 %

Lüdinghausen, im März 2024

STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

Sebastian Otto

Leitung Sachgebiet Planung