

**Bebauungsplan**  
**„Große Busch – Wolfsbieke“** Vorentwurf  
**– 2. Änderung“** Begründung

---

Stand §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stadt Lüdinghausen

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	7	
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit	8	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8	
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	8	
3.5	Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze	9	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	9	
4.2	Ruhender Verkehr	9	
4.3	Rad- und Fußwegenetz	9	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	9	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>9</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	9	
5.2	Eingriffsregelung	10	
5.3	Biotop- und Artenschutz	10	
5.4	Natura 2000	10	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	10	
5.6	Forstliche Belange	10	
5.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	11	
5.8	Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche und Wald	11	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>12</b>	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	12	
6.2	Abwasserentsorgung	12	
6.3	Abfallentsorgung	12	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>12</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>12</b>	
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>	

11 Umweltbericht

13

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Große Busch - Wolfsbieke“ nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Gewerbliche genutzte Flächen im Osten,
- Grünflächen im Norden,
- die Grenze des Flurstücks 412, Flur 42 in der Gemarkung Seppenrade im Westen und
- den Marderweg im Süden.

Das Plangebiet umfasst eine 0,35 ha große Teilfläche des Flurstücks 412 der Flur 42, Gemarkung Seppenrade.

Die Grenzen sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Große Busch - Wolfsbieke“ ansässigen Betriebe haben mittlerweile die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen - insbesondere im Süden und Westen des Plangebietes weitestgehend ausgeschöpft. Eine Realisierung der im Südwesten des Plangebietes festgesetzten Stellplatzanlage ist bis zum heutigen Tag nicht erforderlich geworden. Bei den ansässigen Betrieben handelt es sich gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes um das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Anlass der vorliegenden Änderung ist der Antrag des ansässigen Gewerbebetriebes, die im Südwesten des Plangebietes am Marderweg gelegenen Flächen für eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen, um damit einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in Lüdinghausen innerhalb des Siedlungsbereichs zu leisten. Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sollen die entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sowie entlang des Marderwegs vorhandenen Heckenstrukturen als zu erhalten gesichert werden.

Da eine Wohnbebauung auf Basis der Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes nicht zulässig ist, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Parallelverfahren erfolgt die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des oben beschriebenen Planungsziels.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss der Siedlung „Große Busch“, die westlich des Dortmund-Ems-Kanals zwischen den Ortsteilen Lüdinghausen und Seppenrade liegt. Die örtliche Situation zeigt im Änderungsgebiet eine Grünfläche, die nach Süden zum Marderweg

sowie nach Westen zur freien Landschaft durch Heckenstrukturen eingegrünt ist. Nordöstlich des Änderungsgebietes befinden sich die baulichen Anlagen der im Plangebiet des Bebauungsplanes „Große Busch – Wolfsbieke“ ansässigen Gewerbebetriebe. Unmittelbar nördlich angrenzend an das Änderungsgebiet befindet sich eine unter Naturschutz stehende Eiche.

Südlich des Marderwegs grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Das Plangebiet wird im Süden vom Marderweg erschlossen.

#### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Landes- und Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan Münsterland und auch der Änderungsentwurf zum Regionalplan Münsterland legen das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) fest.

Die Bauleitplanung ist somit mit den zeichnerischen Zielen des gültigen Regionalplanes und des Änderungsentwurf des Regionalplanes vereinbar.

- Flächennutzungsplan

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

Im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des oben beschriebenen Planungsziels als „Wohnbaufläche“.

- Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Große Busch - Wolfsbieke“ setzt für das Änderungsgebiet - wie auch für die übrigen Bauflächen nördlich des Marderweges - ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen „nicht wesentlich“ stören. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde diese Festsetzung in der Art fortentwickelt, dass durch die ansässigen Betriebe der Immissionsschutz der südlich gelegenen Wohnbebauung zu gewährleisten ist.

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Für das Änderungsgebiet setzt der Bebauungsplan bislang „Flächen für Stellplätze“ mit einer Zufahrt am Marderweg im Südwesten fest. Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche ist seinerzeit im Änderungsgebiet nicht getroffen worden.

Für die nördlich des Änderungsgebietes naturschutzrechtlich geschützte Eiche trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zum Erhalt des Baumes mit einer Schutzzone (Durchmesser 40 m).

- **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 Ziele und Grundsätze des BRPH sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 (4) BauGB zu berücksichtigen.

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.

Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern. Die Stever stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 2.000 m östlich des Plangebietes.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos\* gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass für den Änderungsbereich kein signifikantes Hochwasserrisiko besteht (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>).

Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o. g. Risikogebiet in ausreichender Entfernung liegen.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i. S. d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. In den Starkregenhinweiskarten\*\* für die Szenarien „seltener Starkregen“ (100-jähriges Ereignis) und „extremer Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) sind Teile des Änderungsbereiches als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem seltenen Starkregen um 0,1 bis 0,5 m und bei einem extremen Starkregen um bis zu rund 1 m überschwemmt werden können.

Aufgrund der zunehmenden Starkregen- und Extremwetterereignisse sind innerhalb des Plangebietes im Rahmen der Bauausführung entsprechende Schutzvorkehrungen hinsichtlich des Überflutungsschutzes zu treffen.

\* Ministerium für Umwelt und Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Hochwasserkarten. NRW, HWGK Hochwasserszenarien. Online unter <https://www.giscloud.nrw.de>. Abgerufen am 18.03.2024

\*\* Ministerium für Umwelt und Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Hochwasserkarten. NRW, Starkregen Starkregenszenarien. Online unter <https://www.giscloud.nrw.de>. Abgerufen am 18.03.2024

## 2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Nutzung des Änderungsgebietes zu Wohnzwecken vor. Vorgesehen, sind zwei Baukörper in zweigeschossiger Bauweise als Mehrfamilienhäuser, die von dem im Süden verlaufenden Marderweg aus erschlossen werden.

Die Gebäude besitzen eine Höhe von maximal 10,00 m bezogen auf das Niveau des Marderwegs, wobei die Höhe der zum Marderweg orientierten Fassadenseite auf maximal 7,00 m beschränkt ist.

Da die entlang des Marderwegs bestehende Heckenstruktur erhalten

wird, besitzen die geplanten Gebäude daher einen Abstand zum Marderweg von mindestens 11 m. Eine Beeinträchtigung der südlich des Marderwegs gelegenen Bebauung durch die vorliegende Bauleitplanung ist daher ausgeschlossen.

Die nördlich des Änderungsgebietes bestehende unter Naturschutz stehende Eiche wird mit ihrem im gültigen Bebauungsplan definierten Abstandsradius bei der Festlegung der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Gleichzeitig bildet die Eiche mit ihren umgebenden Freiflächen einen Abstandspuffer zwischen den gewerblich genutzten Flächen im Nordosten und den geplanten Wohngebäuden.

Neben der Heckenstruktur am Marderweg wird auch die an der westlichen Grundstücksgrenze stockende Hecke im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt, wodurch die Eingrünung des Plangebietes zum Freiraum gewährleistet ist.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

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

- **Allgemeines Wohngebiet**

Der überwiegende Teil der Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Um keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der bestehenden Wohnstraßen führen. Für diese Nutzungen hat die Stadt Lüdinghausen im Übrigen ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Stadtgebiet.

- **Gewerbegebiet**

Am östlichen Rand des Plangebietes wird ein Grundstücksstreifen von 3 m Breite als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt, um eine Erschließungsmöglichkeit der rückwärtigen gewerblichen Bauflächen ausgehend vom Marderweg weiterhin offen zu halten. Eine überbaubare Fläche ist hier nicht vorgesehen. Entsprechend der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans wird für die Bauflächen die Festsetzung getroffen, dass innerhalb des Gewerbegebietes nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

##### **3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen

Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Damit reduziert sich das zulässige Maß der Versiegelung im Plangebiet gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO nicht möglich ist.

### **3.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit**

Entsprechend der angrenzend vorhandenen Bebauung ist für die geplante Wohnbebauung eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für die geplante Bebauung gestaffelt in Meter über NHN (normal Höhe Null) festgesetzt. Im nördlichen Teil der überbaubaren Flächen wird eine Gebäudehöhe von max. 61,00 m ü. NHN festgesetzt, was bezogen auf die Höhenlage des angrenzend verlaufenden Marderwegs (51,02 m ü. NHN) eine Höhe von ca. 10,00 m ausmacht. Für den südlichen, dem Marderweg zugewandten Teil des Baufensters wird eine Gebäudehöhe von 58,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies bedeutet eine Höhe von 7,00m bezogen auf den Marderweg.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise wird entsprechend der geplanten Bebauung als Bebauung mit „Einzelhäusern“ festgesetzt. Um die Standorte der Gebäude präzise festzulegen, umfahren die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen exakt die vorgesehenen Standorte der geplanten Bebauung. Dabei werden die Bereiche mit unterschiedlichen Baukörperhöhen durch Baugrenzen abgegrenzt.

Die Baugrenzen halten zu den festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einen Abstand von mind. 6,0 m ein, der zur Erschließung der Gebäude genutzt wird.

Zu den Straßenverkehrsflächen des Marderwegs halten Sie damit einen Abstand von mindestens 11,0 m ein.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Im Sinne einer Begrenzung der Nutzungsintensität im Plangebiet wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal 4 Wohn- bzw. Nutzeinheiten begrenzt. Damit sollen nicht zuletzt negative Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in diesem Bereich vermieden werden.

### **3.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

Um die nicht überbaubaren Flächen von Garagen und Carports freizuhalten, wird festgesetzt, dass diese grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese Flächen werden in der Planzeichnung jeweils westlich und östlich der Gebäude verortet festgesetzt.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Marderweg im Osten des Plangebietes. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im weiteren Verlauf an die Seppenrader Straße (B 58). Die innerhalb des Plangebietes erforderlichen Erschließungsflächen werden durch ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Neben der Erschließung der Wohnbauflächen ist auch eine Erschließungsmöglichkeit für die rückwärtig gelegenen Gewerbeflächen vorgesehen.

### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die für die geplanten gewerblichen Nutzungen erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

### **4.3 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über die entlang des Marderweges straßenbegleitend verlaufenden Rad- und Fußwege, für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die auf der Seppenrader Straße verkehrende Buslinie S91 ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Der Bebauungsplan trifft verschiedenen Festsetzungen zur Grüngestaltung innerhalb des Plangebietes.

Als wesentliche Maßnahmen sind dabei die Erhaltungsfestsetzungen für die im Westen und Süden bestehenden Heckenstrukturen zu nennen. Für die südliche Heckenstruktur wird zudem eine Ergänzung der Pflanzungen festgesetzt, für die eine Pflanzliste geeigneter Gehölze benannt wird.

Als weitere wesentliche Maßnahme insbesondere auch im Hinblick auf eine das Lokalklima wird im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Dachbegrünung festgesetzt. Demnach sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15 Grad Neigung ab einer Grundfläche von

8 m<sup>2</sup> mit einer Substratstärke von mindestens 6 cm mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Begrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht oder die Herstellung der Begrünung technisch unmöglich ist.

## 5.2 Eingriffsregelung

Als Teil des im bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes war für das Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, die bis zu einem Wert von 0,8 durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen überschritten werden konnte. Mit der Änderung des Bebauungsplanes, durch die nunmehr eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, ist somit kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da das Maß der zulässigen Versiegelung gegenüber dem geltenden Planungsrecht reduziert wird. Eine Eingriffsbilanz ist daher entbehrlich.

## 5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Stever“ (DE-4210-302) liegt in einer Entfernung von rund 5,2 km südwestlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

## 5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## 5.6 Forstliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

\* 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.

## **5.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Mit Umsetzung des Vorhabens ist eine Nutzung von bisher unversiegelter Fläche verbunden, die allerdings bisher planungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung gesichert waren. Insofern führt die Planung zu einer Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades im Plangebiet. Darüber hinaus werden die bestehenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

Als weitere Maßnahme zum Klimaschutz ist eine Begrünung der Dachflächen vorgesehen, wodurch mögliche negative Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima vermieden werden.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan verbindlich eine Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaik fest, womit die Planung einen Beitrag zur Erzeugung regenerativer Energien leistet. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab 2025 zudem gemäß den Regelungen der BauO NRW die Dachflächen von Wohngebäuden durch Photovoltaikanlagen zu nutzen sind.

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden und weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Planung weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt werden noch Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen sind.

## **5.8 Belange des Bodenschutzes/ Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche und Wald**

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes trägt die Stadt Lüdinghausen diesem Ziel dahingehend Rechnung, dass ein zu gewerblichen Zwecken erschlossenes aber nicht mehr benötigtes Grundstück nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt wird und damit die Inanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich zu Wohnzwecken vermieden wird.

Dabei wird das Maß der zulässigen Versiegelung im Plangebiet gegenüber dem bisher zulässigen Maß reduziert.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist mit der Planung nicht verbunden.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas wird für das Plangebiet durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Stadt Lüdinghausen zu verständigen.

## **8 Immissionsschutz**

Vor dem Hintergrund der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen sind Immissionskonflikte im Hinblick auf die vorliegende Planung nicht erkennbar.

## **9 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Denkmale.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Für alle Bauvorhaben ist

rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie (nicht älter als 2 Jahre) einzuholen.

## 10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,35 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	0,01 ha	–	2,9 %
– Wohngebiet	0,34 ha	–	97,1 %

## 11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers  
für die Stadt Lüdinghausen

Coesfeld, im April 2024

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld