



Begründung zum Bebauungsplan „Klutenseebad“

Entwurf



Stadt Lüdinghausen

Fassung für die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stand:29.05.2026

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Ausgangssituation und Planungsziel | 3 |
| 1.1. | Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans | 4 |
| 1.2. | Nutzung im Bestand | 5 |
| 1.3. | Bedeutung für die Ökologie | 6 |
| 1.4. | Vorbeugender Hochwasserschutz..... | 6 |
| 2. | Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht..... | 9 |
| 2.1. | Regionalplan..... | 9 |
| 2.2. | Flächennutzungsplan | 9 |
| 2.3. | Bebauungspläne..... | 9 |
| 2.4. | Landschaftsplan / Natura 2000..... | 10 |
| 3. | Städtebauliches Konzept..... | 11 |
| 3.1. | Prüfung von Alternativstandorten | 11 |
| 4. | Festsetzungen des Bebauungsplans | 13 |
| 4.1. | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 4.2. | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 4.3. | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 13 |
| 4.4. | Pflanzgebote und Pflanzbindungen..... | 14 |
| 4.5. | Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers..... | 14 |
| 4.6. | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .. | 14 |
| 4.7. | Verkehrliche Erschließung..... | 15 |
| 5. | Naturräumliche Belange | 17 |
| 5.1. | Umweltbericht..... | 17 |
| 5.2. | Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung | 17 |
| 5.3. | Artenschutz..... | 17 |
| 5.4. | Belange des Bodenschutzes..... | 18 |
| 5.5. | Anforderungen des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel..... | 19 |
| 6. | Sonstige Planungsbelange | 20 |
| 6.1. | Immissionsschutz / Lärm- und Geruchsimmissionen..... | 20 |
| 6.2. | Ver- und Entsorgung..... | 20 |
| 6.3. | Altlasten und Kampfmittel | 21 |
| 6.4. | Denkmalschutz | 21 |
| 6.5. | Bergbau | 21 |
| 7. | Bodenordnung | 22 |

1. Ausgangssituation und Planungsziel

Als Mittelzentrum des südlichen Münsterlandes verfügt die Stadt Lüdinghausen über eine breite Ausstattung an Einrichtungen der sozialen, medizinischen und freizeithlichen Infrastruktur. So besteht neben z. B. dem St.-Marien-Hospital, dem Richard-von-Weizsäcker-Berufskolleg oder dem Cineplex-Kino auch das Klutenseebad, welches vor allem als Sporteinrichtung durch die örtlichen Vereine und Schulen genutzt wird. Neben der direkten Bedeutung dieser Institutionen für die Rolle der Stadt als Wohnstandort entfalten sie auch übergeordnete Bedeutung und tragen in vielfältig positiver Weise zur räumlich-funktionalen Entwicklung der Stadt bei.

Für das Klutenseebad, welches sich am namensgebenden Klutensee nördlich der Innenstadt befindet, zeigt sich dabei baulicher Handlungsbedarf. Eine Modernisierung des in den 1970er-Jahren errichteten Bades ist technisch dringend erforderlich. Dies wurde zum Anlass genommen, eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten, die die Fragestellung der Sanierung mit der Option eines Neubaus verglich. Am Ende dieses abgeschlossenen Prozesses erfolgte die politische Festlegung auf einen passgenauen Neubau des Bades.

Aufgrund der angestrebten Nachnutzung des Bestandsgebäudes, für die derzeit Konzepte erarbeitet werden, sowie der Anforderung des fortlaufenden Badbetriebs ist für den Neubau ein Standort in direkter Nachbarschaft definiert worden. Da dieser bisher dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen ist, soll das Areal mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren planungsrechtlich nutzbar gemacht werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die im Parallelverfahren betriebene 38. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch den Rat der Stadt Lüdinghausen am 26.06.2025 gefasst.

1.1. Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10.900 m² und wird begrenzt durch:

- Im Norden durch den Seitenweg des Klutensees (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 25, Flurstück 57 teilw.)
- Im Osten durch die Freiflächen sowie die bestehende Stellplatzanlage des bisherigen Bades (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 25, Flurstück 55, teilw. und 57 teilw.)
- Im Süden durch die Straße „Rohrkamp“ (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 25, Flurstück 43 teilw. und Flur 27, Flurstück 765 teilw.)
- Im Westen durch eine Gehölzfläche (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 25, Flurstück 57 teilw.)

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Lüdinghausen Stadt:

- Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 25, Flurstück 57 teilw.



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)



Abbildung 2: Abgrenzung und Realnutzung des Geltungsbereichs (rot) (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)

1.2. Nutzung im Bestand

Als Teil des Außenbereichs und der weiter gefassten Umgebung des Klutensees ist die Fläche bisher nicht baulich genutzt. Der maßgebliche Anteil der Fläche wird als extensives Grünland bewirtschaftet und gepflegt. Im Randbereich zum Rohrkamp findet sich eine straßenbegleitende Reihung von Birken. Im Osten der Fläche besteht eine Skateranlage, die durch weitere Baumpflanzungen eingefasst wird.

Das weitere Umfeld des Planungsraums teilt sich in zwei grundlegende Zonen auf: Während der nordwestliche Umgriff weitgehend frei von baulichen Eingriffen ist und als naturnahe Uferzone des Klutensees agiert, sind die südöstlichen Teilflächen baulich entwickelt. Hier ist zwischen dem Siedlungsraum südlich des Rohrkamps und dem Altstandort des Bades zu unterscheiden, der durch die zugehörige Stellplatzanlage sowie eine Kindertagesstätten ergänzt wird. Während der letztgenannte Bereich nur punktuell bebaut ist und durch einen hohen Grünanteil aufgelockert wird, sind die voll bebauten Areale südlich der Straße als Gewerbe- und Urbane Gebiete festgesetzt und entsprechend intensiv entwickelt. Auch der südwestlich angrenzende Campingplatz weist eine vergleichsweise hohe Eingriffsdichte auf. Der Straßenraum des Rohrkamps bildet dabei eine deutliche räumliche Zäsur sowohl zwischen der Nutzungsstruktur als auch der bisherigen planungsrechtlichen Grenze zwischen Innen- und Außenbereich.



Abbildung 3: Schrägluftbild der Bestandsnutzung (Blickrichtung Ost / Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)

1.3. Bedeutung für die Ökologie

Als Teil des Umfelds des Klutensees kommt dem Areal eine freiräumlich-ökologische Aufgabe zu. Während der angrenzende direkte Uferbereich überwiegend durch einen dichten Bewuchs geprägt ist, stellt der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Unterbrechung selbiger dar und bildet damit ein „Landschaftsfenster“ auf den See. Als extensive Grünfläche zeigt das Areal selbst einen klar abgrenzbaren Biotoptypus. Trotz dieser von der Umgebung abweichenden ökologischen Struktur der Fläche bildet diese in der räumlichen Abfolge einen Teil des Gesamthabitats. Einen Schutzstatus des Areals selbst sowie des Umfelds (z. B. als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet) besteht nicht. Die Baumreihungen entlang der südwestlichen bis südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs bilden ein weitgehend eigenständiges Landschaftselement.

Insgesamt ist von einer mittleren ökologischen Wertigkeit der Fläche auszugehen.

1.4. Vorbeugender 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. Ein Konflikt zwischen den Zielen des 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 700 m östlich des Plangebietes (Vischeringstever). Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten (HQextrem) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, durch den Geltungsbereich nicht berührt werden.

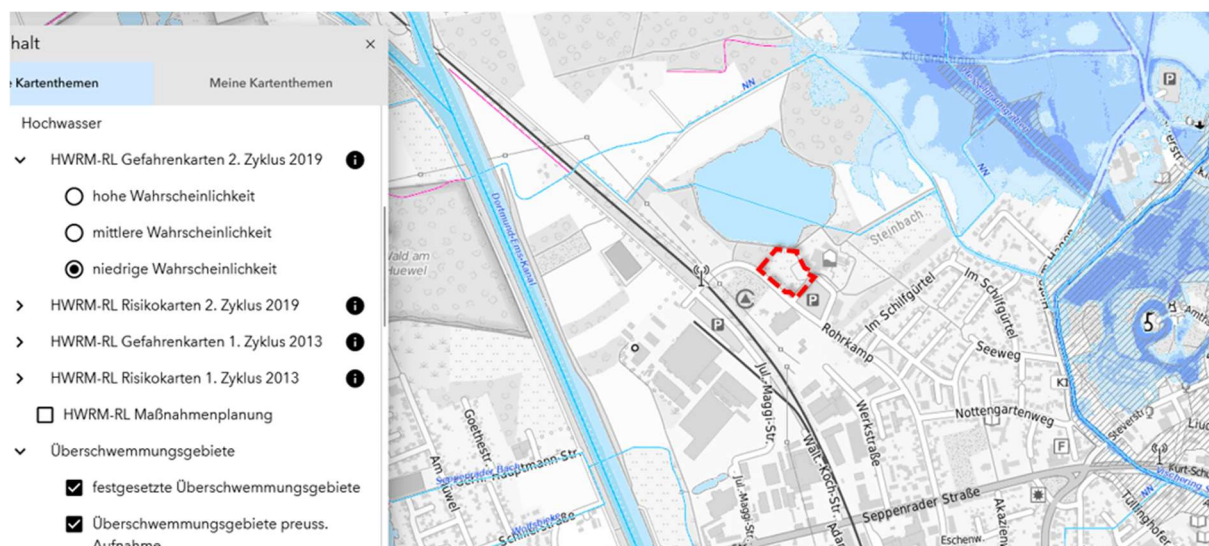


Abbildung 4: Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte für ein HQextrem (BKG 2021)

In der Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) sind für einen „extremen Starkregen“ ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) Teile des Geltungsbereichs als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem extremen Starkregen von einer Wassertiefe von 10 bis 30 cm betroffen sein können. Als zweiter Bereich stellt der bisherige Skaterpark mit seiner Einwallung ein topografisches „Becken“ dar, welches zu höheren Einstautiefen führt. Mit der Neuplanung wird dies aufgelöst, sodass von einer moderaten Umverteilung dieses Volumens auf die umliegenden ebenerdigem Wiesenflächen auszugehen ist.

Die betroffenen Areale bilden dabei überwiegend Randlagen der Grünfläche, die auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplans – speziell der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Kap. 4.3) – von hochwassersensiblen Nutzungen frei gehalten werden, sodass eine schadlose Abwicklung eines Extremereignisses gesichert werden kann.



Abbildung 5: Auszug aus der Starkregenhinweiskarte für ein extremes Ereignis (BKG 2021)

Für die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere der Sicherung von Retentionsräumen, kommt dem Plangebiet keine Bedeutung zu. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entsteht keine maßgebliche Neuversiegelung auf der Fläche. Deshalb ist von einer Erhöhung der Gefahr durch Starkregen nicht auszugehen. Auch die Neubildung stark wasserführender Fließwege ist darüber hinaus nicht anzunehmen.

Aufgrund der zunehmenden Starkregen- und Extremwetterereignisse sollten grundsätzlich entsprechende Schutzvorkehrungen im Rahmen der Bauausführung getroffen werden.

2. Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

2.1. Regionalplan

Der Regionalplan setzt in seinen zeichnerischen Festsetzungen für den Neustandort einen ASB mit Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ mit darunterliegendem Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich fest.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 stellt den Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Daher wird der Flächennutzungsplan zur bruchlosen Herleitung der Festsetzung eines Sondergebiets „Sport- und Gesundheitsbad“ auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (siehe Kap. 4.1) im Parallelverfahren geändert (38. Änderung).

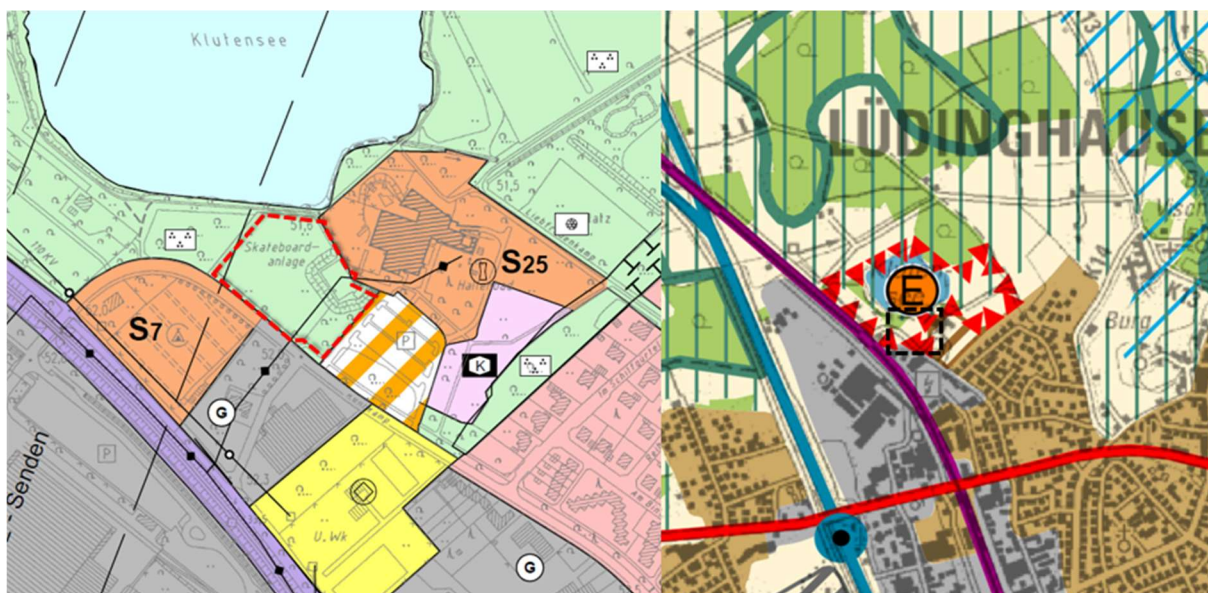


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (rot) Zeichnerische Festsetzungen des Regionalplans Münsterland

2.3. Bebauungspläne

Mit dem vorliegenden Verfahren wird der Geltungsbereich erstmalig überplant; bisher zählte das Areal zum planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Dieser setzt sich im nördlich folgenden Flächenumfang fort.

In näherer Umgebung der Flächen bestehen zwei Bebauungspläne. Östlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan „Freizeitbad und Hotel am Klutensee“ ein entsprechendes Sondergebiet fest, welches durch umliegende öffentliche Grünfläche und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ergänzt wird. Die dort festgesetzte Parkplatzanlage soll auch für das Neubauvorhaben des hiesigen Planverfahrens weiter genutzt werden.

Südlich der Straße „Rohrkamp“ schließt sich der gleichnamige Bebauungsplan „Rohrkamp-Nordwest“ an, der neben einem Mischgebiet ein Gewerbegebiet festsetzt und damit den typischen Regelungsinhalt einer gemischten Bebauung umfasst, innerhalb derer Wohnen und nicht störendes Gewerbe aufeinandertreffen. Der Geltungsbereich dieses Plans bzw. der Straßenraum spiegelt zugleich die Grenze der intensiven baulichen Nutzung des zusammenhängenden Siedlungskörpers und des eher freiräumlichen Bereichs des Klutensees wider.

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

2.4. Landschaftsplan / Natura 2000

Das Plangebiet zählt zum Geltungsbereich des Landschaftsplans „Lüdinghausen“; Festsetzungen finden sich hier jedoch nicht. Erst nördlich des Sees – und damit räumlich deutlich abgesetzt - beginnt das weitläufige Landschaftsschutzgebiet „Hesselmanngraben“ (2.4.73).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Stever“ (DE-4210-302) befindet sich in einer Entfernung von ca. 7 km südlich des Plangebietes, die weiteren FFH-Gebiete „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304) befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 km westlich und das FFH-Gebiet „Wälder Nordkirchen“ (DE-4211-301) 7,5 km südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

3. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Geltungsbereichs soll im Kern der Neubau eines solitären Gebäudes ermöglicht werden. Der mittlerweile schlechte substanzielle Zustand des in den 1970er-Jahren errichteten Bades sowie verschiedene Fragen einer betrieblichen Neuausrichtung führten im Zusammenspiel zu einer komplexen politischen Diskussion über die Grundsatzentscheidung zwischen Neubau und Sanierung der Anlage. Im Ergebnis wurde – u. A. aufbauend auf einer umfassenden Machbarkeitsstudie – die Entscheidung zum Neubau des Bades getroffen, da das inhaltliche und technische Anforderungsprofil an das zukünftige Klutenseebad nicht mit einer Bestandssanierung umsetzbar ist. Mit dem Neubau können zum einen die modernen Anforderungen an Gebäudestandards und einen nachhaltigen Betrieb umgesetzt werden.

Anschließend an diese Grundsatzentscheidung zum Neubau wurde eine Standortüberprüfung vorgenommen. Aufgrund der angestrebten Nachnutzung des Altbestandes wurde die Festlegung eines neuen Standorts erforderlich. Hierbei war von Beginn an gesetzt, dass das Bad grundsätzlich an der Uferlage des namensgebenden Klutensees verbleiben soll. Als Teil der Freizeitstruktur soll das Bad mit einer deutlicheren räumlichen Beziehung zum See inszeniert werden. Hierfür ist das bestehende Landschaftsfenster „zwischen“ dem vorhandenen Baumbestand prädestiniert, an dem sich der Neubau zukünftig ausrichtet. Mit der gegebenen Lage am Bestandsparkplatz kann der Neubau dabei auch weiterhin auf die Verkehrsinfrastruktur zugreifen. Die Eingangssituation zum Bad schließt daher an die Stellplatzanlage an und wird als breite Wegeachse ausgebildet. Zusätzlich erforderliche Nebenanlagen wie z. B. eine Fahrradabstellanlage sind in Orientierung an diese Wegeachse vorgesehen. Die Anlieferung des Betriebs wird über eine separate Zufahrt vom Rohrkamp realisiert, um keine Konfliktpunkte mit den fußläufigen Wegebeziehungen entstehen zu lassen.

Im Ergebnis positioniert sich der Neubau als prominenter Solitär in der Mitte der Fläche. Über Außenbecken oder -flächen soll das neue Bad als „Sport- und Gesundheitsbad“ nicht verfügen. Im Mittelpunkt des Betriebs steht nicht der freizeitorientierte Charakter, sondern der Sport- und Vereinsbetrieb.

3.1. Prüfung von Alternativstandorten

Als Sport- und Gesundheitsbad bildet das Klutenseebad eine eigene Nutzungskategorie der Raumentwicklung, die im Stadtgebiet nur einmalig realisiert wird. Mit der Eigenart des Badebetriebs ist dieser mit bestimmten Standortanforderungen verknüpft, die sich neben technischen Aspekten vor allem auf die Besuchsqualität bzw. -atmosphäre beziehen. Diese wirkten sich in der Standortsuche wie folgt aus:

- **Wärmeversorgung:** Der Badbetrieb stellt sich naturgemäß energieintensiv dar. Im Zuge der kommunal forcierten Einsparung von Treibhausgasen ist der Neubau daher „zeitgemäß“ zu realisieren, was konkret die Umsetzung einer klimafreundlichen Wärme- bzw. Energieerzeugung erforderlich macht. Im Zuge der kommunalen Wärmeplanung wurde für den Neubau eine Lösung in Form eines Wärmetauschs mit dem angrenzenden See

untersucht. Dies setzt die unmittelbare räumliche Nähe des Bades zum Klutensee voraus. Mit der Umsetzung einer solchen Wärmelösung wäre zudem eine ökologische Aufwertung des Sees möglich (Kühlung).

- **Verkehrliche Anbindung:** Mit Blick auf die allgemein hohen Besucherzahlen sowie die Nutzung des Bades durch Schulen (Busse) und Vereine ist eine umfassende und verkehrliche Anbindung erforderlich. Diese liegt am geprüften Standort mit dem Rohrkamp als leistungsfähige Straße sowie der großen vorhandenen Stellplatzanlage vor und kann mit dem Neubau bruchlos weitergenutzt werden.
- **Freizeitliches Cluster / Markenbildung:** Der Klutensee selbst bildet einen Schwerpunkt der lokalen freizeithlichen Ziele. In Kombination mit dem bisherigen Bad sowie den Sportanlagen (Strand, Bikepark, Fußball etc.) besteht hier ein Cluster der Freizeiteinrichtungen, das mit dem Neubau des Bades weiter verdichtet werden soll. In dieser Perspektive ist auch die Fortführung der Markenbildung des Bades als „Klutenseebad“ zu sehen, die mit der Realisierung des Landschaftsfensters zur Wasserfläche des Sees selbst nochmals einen zusätzlichen Impuls erhält.

In der Summe dieser Aspekte würde die Realisierung des Neubaus bzw. die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans an anderen Standorten nicht zur Reduzierung von Umweltauswirkungen bzw. zur geringeren Inanspruchnahme von Ressourcen führen. Vor allem letztgenannter Aspekt der Wieder- bzw. intensivierten Nutzung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur führt zur effektiven Reduzierung der umweltbezogenen Auswirkungen, da an anderen Standorten von einer grundsätzlich größeren Neuanlage von Verkehrsbauwerken auszugehen ist.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Kern ein sonstiges Sondergebiet „Sport- und Gesundheitsbad“ gem. § 11 BauNVO fest. Dieser Gebietstypus ergibt sich aus dem zugrunde liegenden Planungsanlass in Gestalt des Neubaus des Bades und schafft hier die planungsrechtliche Zulässigkeit inkl. der erforderlichen Nebenanlagen und Wegeflächen.

Im Übergang zum Straßenraum des Rohrkamps (Südwesten) setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB fest, um die bestehenden Baumreihungen zu sichern (siehe Kap. 4.4). Auch die neu anzulegende Ausgleichsfläche im Übergang zum Naturraum / Gehölz im Westen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt (siehe Kap. 4.6).

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um dem freiräumlichen Charakter des Umfelds Rechnung zu tragen und die Inanspruchnahme des Bodens bzw. die Einschränkung der ökologischen Funktion zu begrenzen, setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Eine Überschreitung dieses Maßes durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,6 („GRZ II“) ist dabei zulässig, um das Wegenetz und die Außenanlagen des Bades auskömmlich anlegen zu können.

Die städtebauliche Wirkung des Baukörpers wird im Wesentlichen durch dessen Höhe determiniert, die auch für das Einfügen in das Landschaftsbild und die „Gesamtkulisse“ der Umgebung entscheidend ist. Die gewählte Festsetzung von max. 15 m Höhe bzw. 67 m ü. NHN ab Straßenniveau des Rohrkamps (Kanaldeckel 51,95 m ü. NHN) orientiert sich dabei am Entwurf des Neubaus und zielt auf die Firsthöhen der entstehenden Schrägdächer. Zudem umfasst die Festsetzung einen gewissen Spielraum für etwaig erforderliche Geländemodellierungen. Da das Bad über Dachaufbauten wie Schornsteine, Schächte, Antennen etc. verfügen wird, die kein eigenes städtebauliches Gewicht in der Außenwirkung des Gebäudes entfalten, sind diese von der Festsetzung ausgenommen.

Um im Zusammenspiel dieser zwei Festsetzungen die entstehende Kubatur des Gebäudes weiter im Detail zu steuern, wird zusätzlich eine Baumassenzahl von 4 festgesetzt. Hierdurch wird das maximale Volumen des Baukörpers begrenzt, sodass die maximal zulässige Höhe von 15 m nicht auf der vollen möglichen Grundfläche von 40 % ausgenutzt werden kann. Hierdurch wird das Gebäude in Teile untergliedert, die niedrigere Höhen aufweisen und damit dem Entstehen eines zu massiven „Würfels“ entgegenwirken.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Platzierung des neuen Bades auf dem Grundstück ist für die Umsetzung des Landschaftsfensters zum Klutensee sowie für das generelle Einfügen in die Umgebung zentral. Da der Standort den Übergang des bereits nur extensiv bebauten Areals des bisherigen Bades zum naturräumlichen

Außenbereich markiert, sichert das festgesetzte Baufeld ausreichend große Abstände zu den umliegenden Strukturen. Mit der Festsetzung dieses Feldes werden sowohl die Belange der freiräumlichen Umgebung gewahrt als auch die architektonisch beabsichtigte solitäre Stellung des Neubaus gesichert.

Mit der Anwendung von Baugrenzen wird ein maximales Baufeld definiert, hinter dem das Projekt zurückbleiben kann, um in der späteren Detailplanung noch eine gewisse Flexibilität erhalten zu können.

Nebenanlagen, Stellplätze und / oder Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Da sich diese auf wenige und kleinformatige technische Einrichtungen beschränken werden, ist eine städtebauliche Regelung hierzu nicht erforderlich.

4.4. Pflanzbindungen

Der straßenbegleitende Baumbestand entlang des Rohrkamps übernimmt eine wesentliche Rolle für das stadträumliche Bild des Straßenraums und fasst das weitgehend freiräumliche Areal des zukünftigen Bades gelungen ein. Er soll in seiner jetzigen Form als Reihung erhalten bleiben und wird daher als Fläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Die entsprechenden Baumarten als möglicher Ersatz bei Abgang finden sich in Liste 1. Unterbrochen wird die Reihung lediglich im Bereich der zukünftigen Anlieferung des Bades.

4.5. Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers

Mit der direkten Grenzlage des Bades mit dem Rohrkamp kann das Areal an das dortig bestehende Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen werden. Das anfallende Wasser der Dachflächen soll im Sinne einer ortsnahen Bewirtschaftung gem. § 51a LWG in den Klutensee eingeleitet werden, zumal der maßgebliche Teil der flach geneigten Dachflächen mit der Dachbegrünung (siehe Kap. 4.6) eine gewisse Vorklärung leistet. Das übrige auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist zu versickern, was aufgrund des geringen Versiegelungsgrads nach Umsetzung der Planung grundsätzlich problemlos scheint.

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

Mit der Nähe des Areals zum Klutensee und dessen dichtem Uferbewuchs weist vor allem das im Westen anschließende Gehölz eine eigene ökologische Wertigkeit auf, die sich u. A. auch im Hinblick auf den Artenschutz zeigt (siehe Kap. 5.3). Um hier einen wirksamen Abstand zwischen Eingriffsfläche und Naturraum zu wahren, wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit einer Tiefe von 12 m als Ausgleichsfläche („T-Fläche“) als Streuobstwiese (Biototyp 3.7 „Obstwiesengrün“) festgesetzt. Hierdurch können mögliche artenschutzrechtliche Konflikte räumlich ausgeschlossen werden; zudem entsteht ein zusätzliches Jagdhabitat für die ansässigen Arten.

Um die Bodeneingriffe, die sich grundsätzlich negativ auf die hydrologischen Fähigkeiten des Standorts auswirken, möglichst zu begrenzen, umfasst der Bebauungsplan Vorgaben zur Ausführung der anzulegenden Oberflächen sowie zur Dachbegrünung. Hierdurch soll eine ortsnahe Bewirtschaftung des Oberflächenwassers unterstützt und den Auswirkungen von Starkregenereignissen entgegengewirkt werden.

Die nicht überbauten Flächen, ausgenommen notwendige Stellplätze und Zufahrten, sind gärtnerisch anzulegen. Gleichzeitig sind die Stellplätze, Zufahren und Wege im Gebiet wasserdurchlässig herzustellen. Dies kann z. B. durch wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine erfolgen. Darüber hinaus sind Mosaik und Kleinpflaster zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

Ausnahmen hiervon können für Flächen zugelassen werden, die besonderen technischen Anforderungen unterliegen (z. B. hohe Belastungen).

Als weiterem Baustein zur Stärkung des nachhaltigen Umgangs mit Oberflächenwasser setzt der Bebauungsplan Vorgaben zur Dachbegrünung fest. Eine Dachbegrünung kann einen Beitrag dazu leisten, den Klimaschutz als übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung zu fördern. Durch die zusätzliche Begrünung entsteht eine luftreinhaltende Wirkung, in dem etwa Feinstaub aus der Luft gefiltert wird und das Mikroklima an den begrünten und benachbarten Gebäuden verbessert wird. Damit lassen sich auch Heiz- und Kühlkosten einsparen und Emissionen senken. Eine Dachbegrünung hat den weiteren nachhaltigen Effekt, dass die Dachabdichtung/ Dachhaut, deren Lebensdauer sich von zehn bis 30 Jahren beim konventionellen Flachdach auf 40 bis 50 Jahre verlängert. Es kann sich ein eigenständiges Biotop mit artenreichen Pflanzen- und Tiergesellschaften entwickeln. Eine Verbindung extensiver Begrünung mit Solaranlagen kann zudem zu Synergieeffekten führen.

Auch sollen die Dachbegrünungen als Wasserspeicher fungieren und das anfallende Niederschlagswasser dem Kreislauf möglichst vor Ort wieder zuzuführen. 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.

4.7. Verkehrliche Erschließung

Der Bebauungsplan selbst umfasst nur eine untergeordnete Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Norden des Geltungsbereichs, mit der der Anschluss an den Uferweg des Sees planungsrechtlich gesichert wird.

Die grundsätzliche Erschließung erfolgt über die leistungsfähigen und umfassend ausgebauten Verkehrsanlagen im südlichen Umfeld des Plangebiets. Für den motorisierten Verkehr stellt der Rohrkamp die zentrale Zufahrt dar, der als öffentlich gewidmete Straße mit ausreichend breitem Querschnitt bis auf den bestehenden Parkplatz führt.

Der Fuß- und Radverkehr wird ebenfalls über den Rohrkamp in Gestalt eines durchgängigen und abgetrennten Weges konfliktfrei zum Plangebiet geführt. Darüber hinaus besteht eine zusätzliche Anbindung über den Liebfrauenkamp, die ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten ist.

Die bestehende Stellplatzanlage, die dem Neubau zugeordnet werden soll, verfügt über rund 110 Stellplätze sowie eine Haltespur für (Schulbusse), sodass die Belange des ruhenden Verkehrs ausreichend Berücksichtigung finden. Selbige Haltespur umfasst auch den Haltepunkt „Klutenseebad“ des ÖPNV, über den u. a. der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) - und von dort das weitere Stadtgebiet sowie regionale Ziele - erreichbar ist.

5. Naturräumliche Belange

5.1. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird derzeit durch das Büro Stelzig (Münster) erarbeitet und im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2. Eingriffs und Ausgleichsbilanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, der auszugleichen ist. Dieser wird über eine Eingriffsbilanzierung gemäß den Vorgaben des Kreises Coesfeld bewertet (Biotoptypen 2006).

Der Eingriff wird gemäß den Vorgaben auf das nötige Minimum beschränkt, das zur Erreichung des Planungsziels erforderlich ist. Darüber hinaus wird mit der Anlage der neuen Streuobstwiese mit einer Fläche von rund 850 m² ein wirksamer Ausgleich im Plangebiet selbst geschaffen.

Dennoch verbleibt in der Summe ein Defizit von rund 29.000 Punkten, welches nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann. Dieses ergibt sich vor allem aus dem Entfall der Wallhecken und Gehölze, die sich bisher zwischen den östlich folgenden Verkehrsflächen und dem jetzigen Vorhabenstandort befinden, sowie dem baulichen Eingriff in das Intensivgrünland in Gestalt des eigentlichen Sondergebiets.

Der externe Ausgleich durch einen Punkteankauf wird zur Offenlage definiert und ergänzt.



Abbildung 7: Bilanzierung der Biotoptypen im Ausgangs- und Planungszustand (Ausschnitt)

5.3. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II wurde durch das Büro Stelzig (Münster) durchgeführt.

Für die Fledermausfauna zeigte sich dabei, dass die Wasserfläche des benachbarten Klutensees von einigen Fledermausarten (u.a. für Zwergfledermäuse, Abendsegler, Breitflügelfledermäuse und nicht näher bestimmbare Myotis-Arten) zur Jagd aufgesucht wird. Auch über der Wiese im Plangebiet wurden jagende Fledermäuse erfasst. Fledermausquartiere innerhalb des Plangebietes liegen allerdings nicht vor. Um diesen Bestand zu schützen, werden Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf die Beleuchtung des Plangebietes notwendig. Beleuchtungseinrichtungen in Richtung des Klutensees und der angrenzenden Wälder sind zu vermeiden bzw. fledermausfreundlich zu gestalten und auf das Notwendigste zu begrenzen.

Die Kartierung der Vogelfauna zeigte einige relevante Rufe und Horste in der Umgebung – speziell innerhalb des westlich gelegenen Gehölzes, das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Hier wurden u. A. eine Nachtigall sowie eine Waldohreule erfasst. Mit der Festsetzung einer Streuobstwiese entlang des Gehölzsaums mit einer Tiefe von 12 m können potenzielle Artenschutzkonflikte allerdings ausgeschlossen werden (siehe Kap. 4.6). Störungen der bestehenden Reviere treten damit nicht ein; vielmehr erzeugt die Streuobstwiese als zusätzliches Jagdhabitat einen leicht positiven Effekt für den Lebensraum.

Um für die gesamte Avifauna Gefahrenstellen auszuschließen, sollen die großen Glasfronten des Bades so gestaltet werden, dass Vogelschlag möglichst vermieden wird. Dies wird als Hinweis in die Planurkunde aufgenommen und der bauausführende Fachabteilung nahegelegt.

Eine Erfassung von Amphibien ist aufgrund der Beschaffenheit des Plangebiets und der Tatsache, dass nicht in den Klutensee eingegriffen wird, nicht erforderlich.

Mit dem dargestellten Ergebnis der Prüfung bzw. den im Plan ergriffenen Maßnahmen können die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, sodass für den Bebauungsplan keine Hindernisse in der Umsetzung zu erwarten sind.

5.4. Belange des Bodenschutzes

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dieser Vorgabe wird mit der Planung entsprochen. Mit dem technisch erforderlichen Neubau geht eine zusätzliche Inanspruchnahme von bisher eingriffsfreien Flächen einher. Diese ist dabei im Grundsatz unvermeidbar, da das Altgebäude einer Nachnutzung zugeführt werden soll, was in Sinne des Klimaschutzes essenziell ist („Graue Energie“ etc.). Daher ist der Aspekt des Bodenschutzes im vorliegenden Fall so auszuformulieren, dass diese erforderliche Inanspruchnahme möglichst geringe Folgewirkungen mit sich bringt. Dies wird vor allem dadurch erreicht, dass für den Neubau keinerlei Verkehrsanlagen herzustellen sind, die zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen würden. Mit der Lage am bestehenden Stellplatz sind umfassende Synergieeffekte gegeben, die zusätzliche Bodeneingriffe weitgehend ausschließt. Darüber hinaus wird der

Bodeneingriff im Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (siehe Kap. 4.2) sowie die Vorgaben zur Versickerungsfähigkeit (siehe Kap. 4.6) in seiner Intensität abgeschwächt.

Um größere Bodeneingriffe mit Erdbewegungen von mehr als 3.000 m² Fläche schutzgutverträglich auszugestalten, ist bei entsprechenden Maßnahmen im Vorfeld mit dem Kreis Coesfeld zu klären, ob gem. § 4 (5) BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich ist.

5.5. Anforderungen des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Klutenseebad“ wird die erstmalige bauliche Inanspruchnahme einer bisher nur in geringem Maße überprägten Fläche vorbereitet. Den möglichen negativen Effekten der baulichen Entwicklung werden dabei Maßnahmen gegenübergestellt, die einen Beitrag dazu liefern, die Auswirkungen innerhalb der jeweiligen Themenfelder abzumildern und zu kompensieren:

- Der energieintensive Badbetrieb soll entsprechend dem kommunalen Ziel der bilanziellen Klimaneutralität bis zum Jahr 2032 energieschonend realisiert werden. Für den Neubau des Klutenseebads kann keine eigene Klimaneutralität hergestellt werden. Dafür wird jedoch auf klimafreundliche Wärme- und Energieerzeugung gesetzt, sodass das neue Klutenseebad in der kommunalen Bilanz weniger schwer ins Gewicht fällt. Hierzu wird eine Lösung in Form eines Wärmetauschs mit dem angrenzenden See untersucht. Als weiteren positiven Effekt kann zudem eine ökologische Aufwertung der Umgebung bzw. des Klutensees durch die entstehende Kühlung im See generiert werden, welche selbst eine geeignete Maßnahme zur Klimaanpassung darstellt.
- Dazu wird ein fachlicher Berater zur Umsetzung energetischer Maßnahmen zu Rate gezogen.
- Die Dachflächen des Neubaus werden wie von der BauO NRW bereits verlangt, mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgestattet. Zusätzlich wird zur Förderung des Mikroklimas eine Dachbegrünung festgesetzt. Darüber hinaus werden Vorgaben zum energetischen Gebäudestandard umgesetzt.
- Der Verlust an ökologischer Wertigkeit der Biotoptypen wird durch einen naturschutzfachlichen Ausgleich kompensiert.
- Ein überwiegender Teil der Grünstrukturen kann nicht erhalten werden, wird jedoch wie bereits beschrieben entsprechend kompensiert. Zudem wurden Flächen in Abgrenzung zum Naturraum festgesetzt in welchen Grünstrukturen entweder zu erhalten oder zu pflanzen sind. Eine Durchgrünung des Bereichs ist nicht nur aus städtebaulicher Sicht zur Stärkung der Erholungsfunktion gegeben, sondern ist auch zum Schutz und zur Abgrenzung des Naturraums sowie der dortigen klimatischen Funktionen angemessen.

- Kleinklimatische Auswirkungen der Planung (Frischluftschneisen, Versickerung etc.) werden im Zuge der Planung möglichst minimiert. Dies geschieht über die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung auf ein nutzungstypisches Maß, um die natürliche Funktion des Bodens in Teilen zu erhalten, über die Größe des Geltungsbereichs, der einen Rahmen für den möglichst geringen Eingriff in Natur und Landschaft bildet sowie die direkte Nähe zur bestehenden Infrastruktureinrichtungen.

Mit den dargestellten Maßnahmen ist festzuhalten, dass die Folgen des Klimawandels mit der planungsrechtlichen Ausweisung des Sondergebiets nicht erheblich verstärkt werden.

6. Sonstige Planungsbelange

6.1. Immissionsschutz / Lärm- und Geruchsmissionen

Belange des Immissionsschutzes sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Weder ist eine Immissionslage auf das Plangebiet erkennbar, die eine vertiefende Untersuchung erforderlich machen würde, noch löst die Neuplanung maßgebliche Emissionen auf bestehende Areale aus, die mit der Schutzwürdigkeit des Umfeldes im Detail abzugleichen wären.

Zweitgenannte Kategorie könnte vor allem für den benachbarten Campingplatz greifen, der den nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionspunkt darstellt. Da das Bad allerdings über keinerlei Außenbereiche verfügt (Becken, Liegewiesen, Terrassen, Gastronomie etc.), entstehen keine Lärmquellen, die auf diesen Punkt wirken können. Lediglich Lüftungseinrichtungen des Bades könnten bei sehr ungünstiger Platzierung in Richtung des Campingplatzes Lärmemissionen in relevantem Umfang erzeugen. Da deren Detailplanung aber auf Ebene des Bebauungsplans nicht vorweggenommen werden kann, ergeht hier alleinig der Hinweis, dass diese eher vom Campingplatz abgewandt liegen sollten, falls sie Lärm in relevanter Größe erzeugen. Der Nachweis hierüber ist im Bauantragsverfahren zu führen; Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Geruchsmissionen auf das Plangebiet sind aufgrund der Nutzungen im Umfeld nicht zu erwarten.

6.2. Ver- und Entsorgung

Mit der Lage des Areals am voll entwickelten und öffentlich gewidmeten Straßenraum ist ein Anschluss an die erforderlichen Netze gut umsetzbar (Kanal, Wasser, Kommunikation, Elektrizität).

Die Wärmeversorgung des Bades wird parallel zum Bauleitplanverfahren konzipiert, da ein möglichst klimaschonender Bäderbetrieb eines besonderen konzeptionellen Ansatzes bedarf. Da der Bau sowie der Betrieb des Bades durch die Stadt Lüdinghausen erfolgen wird, sind weiterführende Festsetzungen zur Wärmeversorgung im Planwerk nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets verlaufen zwei Leitungen der Gelsenwasser Energienetze GmbH (Hochdruck-Gasleitung DN 150 und Wasserleitung DN 150), die inkl. der erforderlichen Schutzstreifen nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt sind. Diese kollidieren nicht mit den festgesetzten Baufeldern bzw. der grundsätzlichen Umsetzbarkeit der Planung.

6.3. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Eine Luftbildauswertung für Kampfmittel wurde durchgeführt und zeigte keinen weiteren Untersuchungsbedarf (07 / 2025).

6.4. Altlasten

Altlasten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Da die Fläche bisher nicht baulich oder anderweitig genutzt wurde, ist von keiner Belastung auszugehen. Dennoch sind jegliche Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen unverzüglich an den Kreis Coesfeld als zuständige Behörde weiterzugeben (§ 2 (2) BLBodSchG)

6.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sowie dessen Umfeld finden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Belange des Denkmalschutzes sind daher mit der Aufstellung des Plans nicht betroffen.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW fordern jedoch alle Bautätigen auch außerhalb eines Bodendenkmals dazu auf, dass bei auffälligen Funden, die auf frühere Bebauung, Fossilien oder ähnliche Zeugnisse 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 das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten ist, 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.

6.6. Bergbau

Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau - Hinweis des Bergamtes Recklinghausen).

7. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich. Das überplante Gebiet ist im Besitz des zukünftigen Vorhabenträgers.

8. Flächenbilanz

| | | |
|--|-------------|--------------|
| Gesamtfläche (ha) | 1,09 | 100 % |
| <i>davon</i> | | |
| Sondergebiet | 0,95 | 87,2 % |
| Öffentliche Grünfläche | 0,037 | 3,4 % |
| Öffentliche Grünfläche mit überlagerndem Ausgleich | 0,085 | 7,9 % |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung | 0,013 | 1,2 % |

Lüdinghausen, im Juni 2026

STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

Sebastian Otto
Sachgebietsleitung Planung