



**Begründung  
zur  
10. Änderung  
des Bebauungsplanes  
„Wieschebrink“**

- als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB -

**der Stadt Lüdinghausen**

- Fassung für das vereinfachte Verfahren  
gem. § 13 BauGB

Stand: erneute Offenlegung gem. §4a Abs. 3 BauGB -

## Inhaltsübersicht

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| <b>1. Allgem. Planungsvorgaben</b>                    |   |
| 1.1 Planungsziel / Erfordernis der Planung            | 2 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich                        | 3 |
| 1.3 Bestands-Situation                                | 3 |
| 1.3.1 Vorhandene Nutzungen / Städtebauliches Umfeld   | 3 |
| 1.3.2 Bedeutung für die Ökologie                      | 3 |
| 1.3.3 Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz | 3 |
| 1.4 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht         | 3 |
| <b>2. Städtebauliches Konzept</b>                     |   |
| 2.1 Einbindung des Gebietes in den Siedlungsraum      | 3 |
| 2.2 Festsetzungen                                     |   |
| 2.2.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet        | 4 |
| 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung                       | 6 |
| 2.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise                   | 6 |
| 2.2.4 Erschließung / Verkehrsfläche                   | 7 |
| 2.3 Grünflächen, Pflanzgebote und -bindungen          | 7 |
| <b>3. Naturräumliche Belange</b>                      |   |
| 3.1 Umweltbericht                                     | 7 |
| 3.2 Eingriff und Ausgleich                            | 7 |
| 3.3 Artenschutz                                       | 8 |
| <b>4. Sonstige Planungsbelange</b>                    |   |
| 4.1 Immissionsschutz                                  | 8 |
| 4.2 Ver- und Entsorgung                               | 8 |
| 4.3 Altlasten                                         | 8 |
| 4.4 Kampfmittel                                       | 8 |
| 4.5 Denkmalschutz                                     | 9 |
| 4.6 Bergbau                                           | 9 |
| <b>5. Auswirkungen der Planung</b>                    | 9 |
| <b>6. Bodenordnung</b>                                | 9 |
| <b>7. Flächenbilanz</b>                               | 9 |

## 1. Allgem. Planungsvorgaben

### 1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

Der derzeit rechtverbindliche Bebauungsplan „Wieschebrink“ in der südwestlichen Ortslage Lüdinghausen hat im Jahr 1974 Rechtskraft erlangt. In seinem südöstlichen Abschnitt, in Höhe der "Carl-Sonnenschein-Straße" stehen derzeit einige betriebliche Neubauten / Erweiterungen / Verlagerungen an. Durch die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze an der "Olfener Straße" (B 235) in südwestliche Richtung hat sich die Möglichkeit ergeben, sowohl die private Grünfläche, als auch das Verbot der Ein- und Ausfahrt zur "Olfener Straße" aufzuheben und die Baugrenzen zu erweitern. Durch die Anpassung der Baugrenze an den Straßenverlauf können dann auf den gewerblich genutzten Baugrundstücken zusätzliche bebaubare Flächen ausgewiesen werden. Des Weiteren ist beabsichtigt, die jetzige Straßenführung der Carl-Sonnenschein-Straße im Bebauungsplanänderungsbereich wiederzugeben und die Baugrenzen diesem Straßenverlauf anzupassen.

Die Planänderung soll als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB erfolgen. Hierzu sind die gesetzlichen Anwendungskriterien erfüllt. Die maßgeblichen Schwellenwerte hinsichtlich der Neu-Bebaubarkeit werden bei weitem nicht überschritten, Vorhaben mit maßgeblichen Umweltauswirkungen nicht ermöglicht und hochrangige Naturschutzgüter sind nicht betroffen.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Bebauungsplanänderung wird grob im Norden durch zwei Gewerbebetriebe, im Osten durch den Verlauf des Entlastungsgrabens, im Süden durch die "Olfener Straße" (B235) und im Westen durch die "Hans-Böckler-Straße" begrenzt. Er umfasst insgesamt 10,17 ha.

Die exakte Begrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen (als Anhalt siehe auch Markierung im Luftbild aus dem Jahr 2009).



## **1.3 Bestands-Situation**

### **1.3.1 Vorhandene Nutzungen / Städtebauliches Umfeld**

Der zur Änderung vorgesehene Bereich ist bereits heute überwiegend gewerblich genutzt (siehe auch Luftbild; inzwischen baulich weiter intensiviert), das gewerbliche Spektrum erstreckt sich von produzierenden Betrieben (Metall- / Maschinenbau, Lebensmittel, Kunststoffe etc.) über Handwerksbetriebe (Sanitär, Elektro etc.) bis hin zu Lagerung für einen Speditionsbetrieb. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches wird zudem eine gewerbliche Zimmervermietung mit Saunaclub im Sinne einer Vergnügungsstätte betrieben.

Im Planbereich gibt es einige wenige Betriebsleiterwohnhäuser und entlang der "Olfener Straße" noch einige Wohnhäuser, die bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1974 Bestandsschutz genossen haben. Sie sind zwar gemäß der langfristigen Zielsetzung als "auslaufend" zu bezeichnen, die aktuelle Genehmigungspraxis muss sie jedoch in ihrem Bestand berücksichtigen.

Insbesondere durch die städtebaulich wie wirtschaftlich zu begrüßende starke Dynamik einer Metall-Design-Manufaktur im Eckbereich "Hans-Böckler-Straße" / "Carl-Sonnenschein-Straße" ist abzusehen, dass auf z.T. nur extensiv genutzten Gewerbeflächen etliche neue Arbeitsplätze entstehen. Zudem soll für die Erweiterung ein Sanitärbetrieb an die "Olfener Straße" verlagert werden.

Das weitere Umfeld ist durch Gewerbegebiete und -betriebe (u.a. großflächig die EuroAlkohol), die Bahntrasse Dortmund - Gronau und den Dortmund-Ems-Kanal geprägt. An der Olfener Straße liegen vereinzelt Wohnhäuser, die jedoch seit langem durch GE-Festsetzungen in Bebauungsplänen überlagert sind.

### **1.3.2 Bedeutung für die Ökologie**

Der Geltungsbereich der 10. Änderung ist deutlich durch die gewerbliche Nutzung geprägt und hat daher keine nennenswerte ökologische Bedeutung. Einziges Grünelement ist lediglich der östlich an den Geltungsbereich angrenzende Grünstreifen, der den von Nord nach Süd verlaufenden Entlastungsgraben säumt.

### **1.3.3 Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz**

Am östlichen Rand, außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung, verläuft der Entlastungsgraben. Seinem Namen entsprechend ist dieser so konzipiert, dass sich für das Baugebiet keine Konsequenzen bezüglich des Hochwasserschutzes ergeben.

## **1.4 Übergeordnetes Planungsrecht**

Der Regionalplan Münsterland weist den Geltungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus. Auch der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich durchweg als gewerbliche Baufläche dar. Somit lässt sich gem. § 1 Abs. 4 und § 8 Abs. 2 BauGB aus der übergeordneten Planung die Bebauungsplanfestsetzung als Gewerbegebiet ableiten.

## **2. Städtebauliches Konzept**

### **2.1 Einbindung des Gebietes in den Siedlungsraum**

Änderungen hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes ergeben sich nicht. Das Gebiet soll weiterhin seine gewerbliche Prägung beibehalten und vorrangig Arbeitsplätze im sekundären Sektor anbieten. Im Eckbereich der "Hans-Böckler-Straße" / "Carl-Sonnenschein-Straße" beabsichtigt ein metallverarbeitender Betrieb erhebliche Erweiterungen seiner Gewerbehallen sowie einen dazugehörigen repräsentativen Verwaltungsneubau (innerhalb der bereits vorhandenen Baufelder).

## 2.2 Festsetzungen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes "Wieschebrink" aus dem Jahr 1974 basierten auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 68), sie haben sich auf einige wenige Kernaussagen beschränkt.

Für den Änderungsbereich war als Art der baulichen Nutzung ausschließlich Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO von 1968 (z.T. auch eingeschränkt) vorgesehen, darüber hinaus wurden Aussagen zu Baufeldern, zur Erschließung sowie zu Grünflächen getroffen.

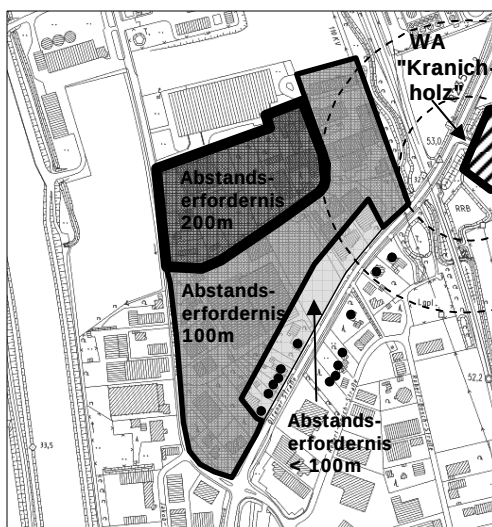
Um die Entwicklung präziser steuern zu können, soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach den Vorgaben dieser 10. Bebauungsplanänderung auf Grundlage der BauNVO 1990 richten.

### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet

Die bisherige Ausweisung eines Gewerbegebietes bleibt grundsätzlich unverändert. Um für die vor Aufstellung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ bereits vorhandenen (und daher Bestandsschutz genießenden) Wohngebäude Änderungen / Anpassungsinvestitionen zu ermöglichen, wird die Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen, dass dies ausnahmsweise zulässig ist. Allerdings darf die Anzahl der vorhandenen Wohnungen nicht erhöht, die Nutzungsintensität nicht ausgeweitet werden.

### Abstandsklassen

Die Zweckbestimmung von Gewerbeflächen - und das macht sie trotz ihres zumeist niedrigen Bodenpreises stadtfunktional wertvoll - ist u.a., Emissionen (Lärm, Geruch, Erschütterungen) erzeugen zu dürfen, ohne dass sensiblere Nutzungen andernorts davon übermäßig belastet werden.



Zu berücksichtigende sensible Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der 10. Änderung sind die dort gelegenen Betriebsleiterwohnungen sowie die (beidseitig) an der "Olfener Straße" gelegenen Wohnhäuser von Anfang / Mitte des vergangenen Jahrhunderts. Bei den Betriebsleiterwohnungen ist per se nachvollziehbar, dass sie aufgrund ihrer nur ausnahmsweisen Zulässigkeit für einen begrenzten Personenkreis einen vergleichsweise geringen Schutzanspruch haben. Die älteren Wohnhäuser hingegen sind jedoch seit langer Zeit betriebsunabhängig genutzt worden, so dass auf sie größere Rücksicht zu nehmen ist.

Einen hohen Schutzstatus haben die in etwas über 100m Entfernung jenseits der B 235 / der Bahnlinien gelegenen Wohnhäuser des Allgemeinen Wohngebietes "Kranichholz".

Die bisherige Festsetzung, dass im GE-Streifen entlang der "Olfener Straße" nur Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird dahingehend konkretisiert, dass zukünftig Bezug auf die unterschiedlichen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 genommen wird.

Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen die Richtwerte an den nächstgelegenen Immissionspunkten nicht überschreiten.

Bestehende genehmigte gewerbliche Betriebe genießen Bestandsschutz.

Die Abstandsliste 2007 ist als Anlage Bestandteil des Textteiles zu dieser Bebauungsplanänderung.

Mini-Hinweis,  
dass bspw. sowas wie Textilbekleidung á la  
MST - Schalung

a) Bestandsschutz genießt weil genehmigt

b) auch Befreiung in Aussicht gestellt werden kann, weil in der Innenstadt eigentlich nirgendwo (auch in Nachbarstädten???) vorzufinden und dort kaum zu realisieren

Schwerpunkt zu sein) sollen deshalb die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe dahingehend eingeschränkt werden, dass am deutlich außerhalb des Zentrums gelegenen Standort „Wieschebrink“ der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Grundsatz unzulässig ist.

Die Zuordnung der Zentren-/ Nahversorgungsrelevanz erfolgt nach der „Lüdinghauser Sortimentsliste“, die als Bestandteil des kommunalen Einzelhandelskonzepts im Mai 2011 beschlossen worden ist<sup>1</sup>. Diese Sortimente sind:

#### **zentrenrelevant**

- Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche
- Baby-/Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Sanitätswaren, Orthopädiwaren
- Sportartikel (incl. Bekleidung), Campingkleinteile (z.B. Trinkflaschen, Campingkocher)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Kurzwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Bilder, Bilderrahmen, Spiegel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Computer, Geräte der Telekommunikation (inkl. Faxgeräte)
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware<sup>2</sup>)

#### **zentren- und nahversorgungsrelevant**

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke<sup>3</sup>
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

Ausnahmen für Randsortimente sind nachfolgend aufgeführt.

<sup>1</sup> GMA: „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen“, Köln 2011

<sup>2</sup> weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte;  
braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte

<sup>3</sup> Zitat GMA-Einzelhandelskonzept, S. 74: „Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum für Ansiedlungen / Erweiterungen in siedlungsräumlich integrierten Lagen gegeben“; da der Geltungsbereich wegen seiner Isoliertheit von Wohngebieten nicht als siedlungsräumlich integriert einzustufen ist, kann von diesem Abwägungsspielraum kein Gebrauch gemacht werden

**"Annexhandel"**

Als Ausnahme zu den o.g. Ausschlüssen von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ist der Handel dann zulässig, wenn die nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimente unmittelbar der Produktion eines unmittelbar anschließenden Gewerbebetriebes (eindeutiger räumlicher und funktionaler Zusammenhang) entstammen.

**Nicht-zentren- oder -nahversorgungsrelevantes Sortiment** (bspw. handwerkliches Zubehör wie Fliesen, Armaturen etc.) soll durchaus auch im Gewerbegebiet verkauft werden können. Eine Konzentration solcher Sortimente auf den Innenstadtbereich würde keine „Frequenzbringer“-Funktion zur Unterfütterung der dort vorhandenen kleinteiligen Geschäftsstruktur haben. Die o.g. nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente sind hier nur als Randsortiment mit einem Anteil von max. 10% der gesamten Verkaufsfläche zulässig.

**2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagenüberdeckt werden darf) von **0,8** beibehalten. Der § 19 Abs.4 der BauNVO 1968, die bislang für den Bebauungsplan maßgeblich ist, sah vor, dass die Grundflächen von Nebenanlagen nicht in die zulässige Grundfläche mit einberechnet werden. Somit ist bereits in der Vergangenheit eine 100%ige Versiegelung der Gewerbegrundstücke zulässig gewesen. Daher wird eine entsprechende Festsetzung getroffen, dass durch Stellplätze und Nebenanlagen die GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

Der bislang verbindliche Bebauungsplan setzte keine maximale Baukörperhöhe fest, sondern lediglich eine maximale Zweigeschossigkeit. Da gewerbliche Betriebe heutiger Art nur noch in Ausnahmefällen Geschosse im bauordnungsrechtlichen Sinne aufweisen, wird zur Verhinderung unmaßstäblich hoher Gebäudekörper eine **maximale Baukörperhöhe von 12m** (bezogen auf die zugeordnete Erschließungsstraße) festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich am Gebäudebestand sowie an den absehbar zu erwartenden Gebäudehöhen. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung zugelassen werden, wenn dies für untergeordnete Bauteile wie bspw. Schornsteine, Masten, Zuleitungen, Förderbänder, Laufbänder und -stege u.ä.) technisch erforderlich ist, bzw. aus städtebaulichen Sondersituationen heraus begründet ist (bspw. Betonung einer Straßenecke durch einen höheren Repräsentationsbau).

Als weitere Regulierungsgröße, um eine zu intensive und erdrückende Bebauung zu verhindern wird die Baumassenzahl (**BMZ**; Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche) auf **8,0** beschränkt und auch den aktuellen Planungsabsichten angepasst. Dieser Wert ergibt sich aus der Abwägung, dass sich in vergleichbaren Gewerbegebieten eine max. GRZ von 0,6 und einer max. Baukörperhöhe von 10m vernünftige Ergebnisse beim Bauvolumen entwickelt haben, so dass für den Geltungsbereich dieser 10. Änderung bei der vorgesehenen (bzw. bereits zuvor bestandenen) höheren GRZ die BMZ entsprechend erhöht wird.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft parallel der Bahnstrecke eine 110 KV-Freileitung. Im Bereich der Leitung und der angrenzenden Schutzstreifen sind zum Schutz der Leitung anderweitige Höhenbegrenzungen (62m üNN) festgesetzt. Als Anhalt: das Höhenniveau des in dem Abschnitt etwa parallel verlaufenden Endes der "Carl-Sonnenschein-Straße" liegt bei etwa 53,40m üNN, so dass sich in dem Schutzstreifen immerhin noch etwa 8,60m hohe Gewerbebauten errichten lassen.



### 2.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die bisherige Baugrenze entlang der "Olfener Straße" (B 235) wird in der Flucht der vorhandenen Bebauung der Hausnummern 111-101 fortgeführt und an die Straße herangezogen. Die Baugrenze beidseitig der "Carl-Sonnenschein-Straße" soll mit einem Abstand von 5m festgesetzt werden. Lediglich in einem kleinen Teilbereich ragt sie bis auf ca. 1,50 m an die Straßenbegrenzungslinie heran, da dort der neu entstehende Gewerbebetrieb diesen Bereich für innerbetriebliche technische Anlagen benötigt, was städtebaulich jedoch keine unangemessene oder erdrückend wirkende Engstelle auslöst.



Die bisher festgesetzte "geschlossene Bauweise" (Errichtung ohne seitlichen Grenzabstand; keine Begrenzung der Baukörperlänge) ist bei den im Plangebiet realisierten Gebäuden nur in wenigen Fällen entsprechend beachtet

Die bisherige Festsetzung ist hinfällig, ein einziger Zukünftig sollen o Grenzabstand.

Soweit sich zwei nicht Licht werden, auch chen planungsrecht Abstandsflächen n

**Der Anregung w**  
**definition der "abweichenden Bauweise" zum Inhalt hat.**

der tatsächlichen Verhältnisse im Gewerbegebiet nicht Ziel der heutigen städtebaulichen Planung. 50m gebaut werden dürfen, im Regelfall aber mit

ig aneinander bauen zu wollen, soll dies ermög- h aneinander bauen wollen. Aufgrund einer sol- rbauens werden bauordnungsrechtlich dort keine

**anlegung erfolgen soll, die eine erweiterte De-**

Erläuterungen zur Änderung der festgesetzten Bauweise:

Regelungen zur Bauweise und den daraus resultierenden Grenzabständen sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung (BauO NRW) verankert.

In der **offenen** Bauweise dürfen die Gebäude nur bis zu 50m lang werden und müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten (Ausnahme: Doppelhäuser, Reihenhäuser, die naturgemäß an ihrer Schnittstelle aneinander gebaut werden)

In der **geschlossenen** Bauweise müssen die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert (bspw. aus Brandschutzgründen der BauO NRW). Beschränkungen zur maximalen Gebäudelänge werden hier nicht getroffen.

Mit der **abweichenden** Bauweise kann der Bebauungsplan festsetzen, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.

Der Ursprungsbebauungsplan "Wieschebrink" aus dem Jahr 1974 schrieb für die weiten Bereiche an der "Hans-Böckler-Straße" die geschlossene Bauweise vor. Ein Blick auf die Übersichtskarte wie auf die Wirklichkeit vor Ort zeigt, dass diese Vorgabe in der überwiegenden Anzahl der Fälle nicht angewandt wurde. Die Übersicht in der Anlage erfolgte Kennzeichnung durch Punkte zeigt übersichtlich auf, welche Gebäude mit Grenzabstand gebaut wurden

Es ist davon auszugehen, dass seinerzeit die "geschlossene Bauweise" lediglich festgesetzt wurde, um auch Gebäude über das 50m-Längen-Limit zulassen zu können. Die sich daraus aber auch ergebende Konsequenz, dass sämtliche Gebäude eigentlich ohne seitlichen Grenzabstand aneinander gebaut werden müssten, ist weder heutige städtebauliche Zielsetzung, noch wird sie es seinerzeit gewesen sein, ansonsten hätte sich ein einzelner enorm großer Baublock ergeben.

Um

- a) Hallen mit einer Länge von über 50m bauen zu können,
  - b) im Grundsatz städtebaulich keinen Gesamt-Gewerbeblock zu erzwingen und
  - c) dennoch Gewerbetreibenden zu ermöglichen, dass - das gegenseitige Einverständnis der Grundstücksnachbarn vorausgesetzt - grenzständig gebaut werden darf, selbst wenn die Gebäude nicht deckungsgleich wie bspw. bei Doppelhäusern aneinander anschließen,
- soll die Definition der "abweichenden Bauweise" in einer erneuten Offenlegung entsprechend überarbeitet werden. Bauordnungsrechtlich kann es dennoch erforderlich werden, in Teilabschnitten Abstände / Zuwegungen für den Brandschutz freizuhalten.



### **3. Naturräumliche Belange**

#### **3.1 Umweltbericht**

Ein Umweltbericht ist aufgrund der Sonderregelung des § 13a BauGB nicht erforderlich. Es ist jedoch ohnehin nicht davon auszugehen, dass durch die in naturräumlicher Hinsicht geringfügigen geänderten Zulässigkeiten nennenswerte ökologische Auswirkungen entstünden.

#### **3.2 Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft – Ausgleich**

Die Eingriffsregelung als grundsätzliche Pflicht, die zukünftigen durch die Bebauungsplanänderung zulässig werdenden Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen, wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst, da dieses Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Ohnehin betrifft die Änderung weitestgehend nur Flächen, die bislang bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbeflächen, Verkehrsflächen nahezu vollständig (aufgrund der Regelungen der BauNVO 68, s.o.) genutzt werden können. Insofern tritt keine nennenswerte Verschlechterung im Naturhaushalt ein.

#### **3.3 Artenschutz**

Bei der Aufstellung/Änderung von Bebauungsplänen ist grundsätzlich zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind. Im Bereich des Messtischblattes 4210 kommen nach Angaben des Landesamtes für Natur- Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) in den Lebensraumtypen „Gärten Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude“ 8 Fledermausarten, 18 Vogelarten, 3 Amphibienarten und 1 Reptilienart potenziell vor (s. Anhang planungsrelevante Arten). Das tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten dürfte in dem bestehenden Gewerbegebiet deutlich geringer sein, da der Planbereich intensiv gewerblich genutzt wird und Leerstände, Brachen o.ä. nicht vorliegen.

Mit Bezug zu den erwartenden Wirkfaktoren bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Wieschebrink sind im Hinblick auf die möglichen Fledermaus-, Vogel-, Amphibien- und Reptilienarten keine relevanten Konflikte zu erkennen, die zur Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44, Abs. 1 BNatSchG führen könnten.

Eine vertiefende Art-für-Art-Analyse der möglichen Beeinträchtigung planungsrelevanter Tierarten ist vor dem Hintergrund der bereits bestehenden nahezu vollständigen Bebauung des überplanten Gebietes und des geringfügigen Beeinträchtigungspotentials nicht erforderlich. Artenschutzbelange stehen der 10. Änderung damit nicht entgegen.

### **4. Sonstige Planungsbelange**

#### **4.1 Immissionsschutz**

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes ist die bisherige Gewerbegebietseinschränkung dahingehend konkretisiert worden, dass das Gewerbegebiet in verschiedene Bereiche mit unterschiedlich zulässigen Betriebs-/Anlagenarten gem. der Abstandsliste 2007 gegliedert worden ist (s. Pkt. 2.2.1).

#### **4.2 Ver- und Entsorgung**

##### **Wasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik**

Die Versorgung der Grundstücke im Planbereich mit Wasser, Strom Gas und Kommunikationstechnik ist über die vorhandenen Leitungen in den Straßen gewährleistet.

##### **Abfallbeseitigung**

Die Stadt Lüdinghausen betreibt die Abfallentsorgung nach Maßgabe der Gesetze und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung, jedoch sind Abfälle

aus Gewerbebetrieben hiervon grundsätzlich ausgeschlossen. Die Inhaber von Gewerbebetrieben sind selbst entsorgungspflichtig.

#### **Schmutzwasserbeseitigung**

Das in dem Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über die in den Straßen vorhandene Trennkanalisation der Kläranlage Lüdinghausen zugeführt.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Nach der Vorschrift des § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zur versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der in Gewerbegebieten zu erwartenden Verschmutzung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser ist eine Versickerung nicht zu befürworten. Stattdessen wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Straßen mit einer vorgeschalteten Regenwasserklärung das Regenwasser gedrosselt ortsnahe gemäß § 51a LWG in den Entlastungsgraben eingeleitet.

#### **4.3 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Bodennutzung auch nicht zu erwarten.

#### **4.4 Kampfmittel**

Der zu überplanende Bereich ist bereits vom Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster untersucht worden.

Für einen südöstlichen Teilbereich des Plangebietes wurde ein Hinweis auf eine vereinzelte Bombardierung festgestellt. Hier wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben erforderlich ist.

Im Bereich "Olfener Straße" wurde ein Hinweis auf Schützenlöcher und Laufgräben festgestellt. Hier ist im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen worden, dass hier eine systematische Oberflächendetektion im Bereich der Laufgräben und Schützenlöcher vor Baubeginn erforderlich ist.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass bei außergewöhnlichen Verfärbungen des Bodenaushubs oder verdächtigen Gegenständen die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelräumdienst verständigt werden muss.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind durch die 10. Änderung nicht betroffen. Weder im Änderungsbereich noch in seinem Umfeld liegen Denkmäler.

#### **4.6 Bergbau**

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass der Planbereich in einem Gebiet liegt, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

### **5. Auswirkungen der Planung**

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Anwohner oder Naturhaushalt verbunden, da das Gebiet bereits heute schon überwiegend gewerblich genutzt wird. Durch die Gliederung der gewerblichen Bauflächen nach der Abstandsliste ergibt sich sogar eine bessere Rücksichtnahme auf die vorhandenen Wohngebäude beidseitig der "Olfener Straße".

Auf Grundlage der 10. Änderung sollen zudem die Bedingungen für die An- bzw. Umsiedlung und Erweiterung örtlicher Betriebe verbessert werden, woran auch ein öffentliches Interesse besteht.

## **6. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der Plan-Änderung nicht erforderlich. Der Handel mit den gewerblichen Flächen erfolgt privatrechtlich.

**7. Flächenbilanz**

Änderungsbereich insgesamt: 10,170 ha = 100 %

**bisher:**

Verkehrsfläche: 0,264 ha = 2,60 %

Gewerbefläche: 9,516 ha = 93,57 %

Private Grünfläche: 0,390 ha = 3,83 %

**neu:**

Verkehrsflächen: 0,455 ha = 4,47 %

Gewerbegebiet: 9,710 ha = 95,48 %

Fläche für Versorgungsanlagen: 0,005 ha = 0,05 %

**Aufgestellt:**

**Lüdinghausen, im Oktober 2012**

**STADT LÜDINGHAUSEN**

**Der Bürgermeister**

Anhang: Liste der planungsrelevanten Arten