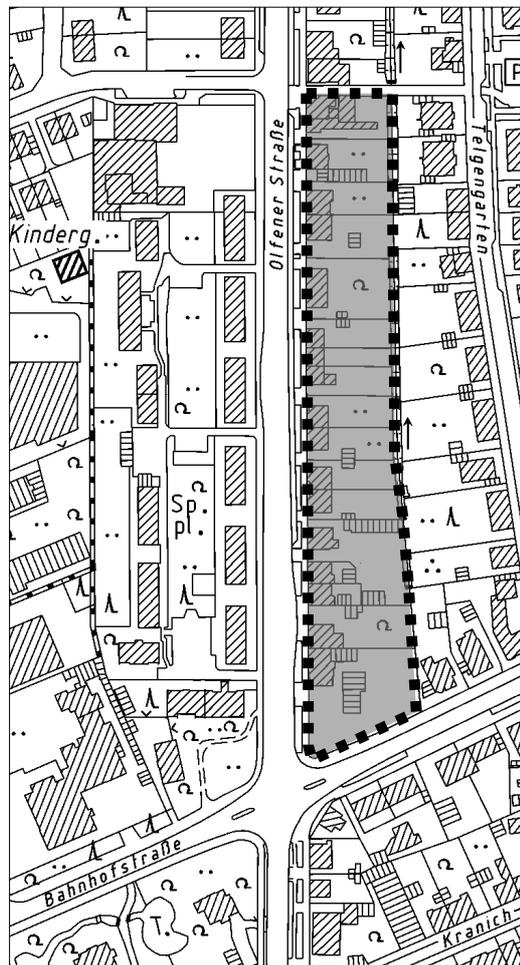


Bebauungsplan „Olfener Straße - Ost“

Begründung
– Entwurf –

Stadt Lüdinghausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	4	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen	7	
3.4	Bauweise / Bauformen	8	
3.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8	
4	Erschließung	8	
4.1	Anbindung an des übergeordnete Straßennetz	8	
4.2	Rad- und Fußwegenetz	8	
4.3	Ruhender Verkehr	8	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	9	
5.1	Biotop- und Artenschutz	9	
5.2	Eingriffsregelung	10	
6	Ver- und Entsorgung	10	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	10	
6.2	Abwasserentsorgung	10	
7	Altlasten	10	
8	Immissionsschutz	10	
9	Denkmalschutz	12	
10	Flächenbilanz	12	
11	Umweltbericht	12	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen hat am 8.5.2012 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Olfener Straße – Ost“ einzuleiten. Das ca. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Lüdinghauser Innenstadt. Es wird begrenzt

- durch die Olfener Straße (B 235) im Westen,
- die Ludgeristiege im Norden,
- die rückwärtige Grundstücksgrenze der an der Olfener Straße gelegenen Grundstücke im Osten sowie
- die Bahnhofstraße (K 14) im Süden.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Um die in den Außenbereich gerichtete Siedlungsentwicklung zu begrenzen, verfolgt die Stadt Lüdinghausen grundsätzlich das planerische Ziel der Innenentwicklung. Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit, die Möglichkeiten einer Nachverdichtung vorhandener bereits bebauter Quartiere zu prüfen. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke weisen durchgängig eine Tiefe von 50 m und mehr auf, wobei sich die Bebauung mit Ausnahme der an der Ludgeristiege und der Bahnhofstraße gelegenen Grundstücke auf eine Bauzeile entlang der Olfener Straße konzentriert.

Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan besteht, bemisst sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben bislang nach den Regelungen des § 34 BauGB. Auf Grundlage dieser Regelung ist jedoch die zulässige Bebauungstiefe innerhalb des Plangebietes eng umgrenzt. Eine städtebauliche gewünschte Nachverdichtung der Grundstücke ist damit derzeit kaum möglich, obwohl die Grundstücksflächen aufgrund ihrer Tiefe die Möglichkeit einer Nachverdichtung innerhalb des baulichen Bestandes bieten.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen nunmehr im Sinne der Innenentwicklung die Möglichkeiten einer baulichen Nachverdichtung der Grundstücke geprüft und planungsrechtlich gesichert werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist entlang der Olfener Straße vollständig mit einer zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird, bebaut. Vereinzelt finden sich Dienstleistungsnutzungen sowie am südlichen Rand des Plangebietes ein Kfz-

Handel mit Werkstatt. Mit wenigen Ausnahmen weisen die Grundstücke große Gartenflächen mit teilweise versiegelten Stellplatzflächen oder Terrassen, Rasenflächen, Ziersträuchern, Laubgehölzen sowie einzelnen Obst- und zahlreichen Nadelgehölzen auf.

Eine ähnliche Nutzungsstruktur findet sich nördlich entlang der Olfener Straße sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Östlich des Plangebietes entlang des Telgengartens befinden sich überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

– Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ dar.

Diese Darstellung setzt sich nach Norden und Süden entlang der Olfener Straße fort.

Im Süden des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan die Kennzeichnung als „Altlastenfläche“ auf. Westlich der Olfener Straße stellt der Flächennutzungsplan „Gemischte Bauflächen“ und „Wohnbauflächen“ sowie südwestlich des Plangebietes „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Bauflächen östlich des Plangebietes sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Die Flächen westlich der Olfener Straße sind Teil des Bebauungsplanes „Lindenstraße“. Südlich des Plangebietes im Anschluss an die Bahnhofstraße befindet sich der Bebauungsplan „Kranichholz“.

Die Olfener Straße (B 235) sowie die Bahnhofstraße sind Teile des klassifizierten Straßennetzes.

2 Städtebauliche Konzeption

Wie bereits beschrieben, ist es Ziel der Planung, die Möglichkeiten einer behutsamen und städtebaulich verträglichen Nachverdichtung des Quartiers planungsrechtlich zu steuern.

Das städtebauliche Konzept sieht hierzu zunächst die planungsrechtliche Sicherung der an der Olfener Straße gelegenen Bebauung vor.

Darüber hinaus soll im rückwärtigen Bereich dieser Bebauung eine Erweiterung des Baufeldes für eine ergänzende Bebauung zur Nachverdichtung des Quartiers ermöglicht werden.

Um eine Beeinträchtigung der entlang des Telgengarten gelegenen Bebauung und ihrer Gartenzonen zu vermeiden, hält dieses Baufeld allerdings einen Abstand von mindestens 12,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze ein.

Die zulässige Geschossigkeit und Baukörperhöhe orientiert sich entlang der Olfener Straße an dem vorhandenen baulichen Bestand (II-III geschossig), wobei für das Baufeld im rückwärtigen Bereich eine

max. zweigeschossige Bebauung zugelassen werden soll.
Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll im Plangebiet eine gemischte Nutzungsstruktur ermöglicht werden.
Aufgrund der Verkehrsbelastung der Olfener Straße wird es zudem erforderlich, Festsetzungen zum passiven Schallschutz der geplanten Zonen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der bestehenden Nutzungsstruktur als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Um eine hochwertige, der Lage des Gebietes angemessene Nutzungsstruktur zu sichern, werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ausgeschlossen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt insbesondere, um im Plangebiet mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld (z.B. Trading-Down-Prozess und Immissionskonflikte), die von Vergnügungsstätten ausgehen können, zu vermeiden.

Aus gleichem Grunde werden entsprechend auch die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Plangebietes, die nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, ausgeschlossen.

Da sich das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lüdinghausen befindet, werden Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten gem. der so genannten „Lüdinghauser Liste“ im Plangebiet eingeschränkt.

Mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 qm, werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen, um eine Ausdehnung von Einzelhandelsnutzung in südlicher Richtung und damit gegebenenfalls verbundene mögliche negative Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu vermeiden.

Darüber hinaus sind im Plangebiet lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Hauptsortimenten zulässig.

Im Süden des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 704,

Flur 21, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt ein Autohandel mit Kfz-Reparatur, der auf der Basis des bisherigen Planungsrechts genehmigt wurde.

Nach der typisierenden Einstufung der Baunutzungsverordnung würde dieser Betrieb durch die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, planungsrechtlich unzulässig. Da von dem Betrieb keine Emissionen ausgehen, die in der vorhandenen Situation zu Nutzungs- bzw. Immissionskonflikten führen, soll der Betrieb dennoch in seinem Bestand gesichert werden.

Vor diesem Hintergrund wird gem. § 1 (10) BauNVO festgesetzt, dass Änderungen, Erneuerungen und Nutzungsänderungen des auf dem Flurstück 704, Flur 21, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt vorhandenen Kfz-Reparaturbetriebs zulässig sind, sofern hierdurch keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG durch die von dem Betrieb ausgehenden Geräusche in den nächstgelegenen Wohn- und Mischgebieten ausgelöst werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt.

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen der max. zulässigen Geschossigkeit sowie der max. Baukörperhöhe definiert.

Als einheitliche Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung wird für die gesamte Bebauung jeweils die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße gewählt.

Für die Bauzeile entlang der Olfener Straße wird dementsprechend eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit einer max. Firsthöhe von 14,0 m und einer Traufhöhe von 8,0 m festgesetzt. Dies entspricht der Höhe der überwiegenden Zahl der Gebäude innerhalb des Plangebietes.

Für das östlich daran anschließende Baufeld wird eine max. II-geschossige Bebauung mit einer maximalen Baukörperhöhe von 8,50 m ebenfalls bezogen auf die mittlere Höhe der an das Grundstück angrenzende Erschließungsstraße festgesetzt.

In diesem Bereich sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen, um zusätzliche Möglichkeiten der Unterbringung der erforderlichen Stellplätzen innerhalb des Gebäudes zu schaffen.

Um die über das festgesetzte Maß von 14,0 m First- bzw. 8,0 m

Traufhöhe hinausgehenden zulässigerweise errichteten Gebäude planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhe um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern das betreffende Gebäude zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhanden und genehmigt war.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

In Abwägung zwischen dem Ziel, eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und andererseits den stark durchgrünten Charakter der Grundstücke zu erhalten, wird eine max. Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Auf Grund der Größe der jeweiligen Grundstücke ergibt sich damit eine ausreichende Möglichkeit zur Nachverdichtung der vorhandenen Bauflächen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Maß von 0,7 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig ist, um die Unterbringung der aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorschriften erforderlichen privaten Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück sicher zu stellen.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 1,2 festgesetzt, um eine angemessene Ausnutzbarkeit der Bauflächen bei Einhaltung der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO zu gewährleisten.

3.3 Überbaubare Flächen

Um die einheitliche Bauflucht entlang der Olfener Straße planungsrechtlich zu sichern, werden die überbaubaren Flächen zum öffentlichen Straßenraum der Olfener Straße und Ludgeristiege durch Baulinien festgesetzt.

Im Sinne einer gestalterisch / architektonischen Auflockerung dieser Bauflucht wird festgesetzt, dass Gebäude auf einer Länge von max. 2/3 der der Olfener Straße zugewandten Fassadenlänge um bis zu 2,0 m zurückspringen dürfen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die räumliche Gliederung von Fassaden durch Vor- und Rücksprünge zu ermöglichen, ohne dass damit grundsätzlich die Bauflucht entlang der Olfener Straße in Frage gestellt würde.

Die rückwärtige Begrenzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen, wobei die überbaubaren Flächen nach der zulässigen Geschossigkeit (s.o.) differenziert festgesetzt werden.

3.4 Bauweise / Bauformen

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstrukturen wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind Baukörper mit einer Länge von bis zu 50,0 m zulässig, wobei die Grenzabstände gem. Bauordnung einzuhalten sind.

3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Da das Plangebiet entlang der Olfener Straße bereits nahezu vollständig bebaut ist, ist es Ziel der Planung, durch rahmensetzende Gestaltungsfestsetzungen sicherzustellen, dass bei einer Neubebauung der Grundstücke keine das bestehende Ortsbild beeinträchtigende Gestaltung zum Tragen kommt.

Die Festsetzungen betreffen die Stellung baulicher Anlagen, die Dachformen und Dacheindeckungen sowie die für Außenwandflächen zulässigen Materialien.

Im Wesentlichen werden dabei regionaltypische Materialien zugelassen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die Olfener Straße und die Bahnhofstraße.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der Olfener Straße und Bahnhofstraße verlaufenden Fußwege an das öffentliche Wegenetz angebunden.

4.3 Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Um die bei einer baulichen Erweiterung im rückwärtigen Grundstücksteil erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, wurde eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einem Maß von 0,7 festgesetzt (s. Pkt. 3.1.2).

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Olfener Straße / Bahnhofstraße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Biotop- und Artenschutz

Vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG ist gem. Handlungsempfehlung des Landes NRW* im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet befindet sich im anthropogen geformten Siedlungsbereich. Neben den bereits beschriebenen Gebäuden sind auch Gärten mit unterschiedlicher Ausstattung und Pflegeintensität im Plangebiet vorhanden.

Im Rahmen einer Bestandsprüfung der Strukturen vor Ort wurde festgestellt, dass etwa 20 ältere Gehölze (> 30 cm BHD, dominierend Nadelgehölze, aber auch Laub- und Obstbäume) überwiegend in den hinteren Gartenbereichen und etwa 10 Bäume auch im Zentrum des Grundstücks nahe der Gebäude vorkommen.

Die Gestaltung der Grundstücke und damit ggf. auch eine Rodung von Gehölzen obliegt derzeit den Grundstückseigentümern, so dass in diesem Rahmen die Berücksichtigung der Artenschutzbelange einzuhalten ist.

Grundsätzlich können Vorkommen von Arten mit hohen Fluchtdistanzen im Wesentlichen ausgeschlossen werden. Dennoch besteht Habitatpotenzial für sogenannte Kulturfolger, die in alten Gehölzen nisten oder in Gebäuden ein Lebensraum finden.

Hierzu könnten Zwerg- und Breitflügelfledermaus gehören, aber auch der Waldkauz ist immer wieder in alten Bäumen im Siedlungsbereich (möglichst parkähnliche Strukturen) zu finden.

Greife könnten überfliegend vorkommen – eine essenzielle Habitatfunktion als Nahrungs- oder Bruthabitat besteht im Plangebiet nicht.

Für alle übrigen in der Liste des LANUV für diesen Bereich benannten Arten ist das Gesamtgefüge der Habitatstrukturen nicht ausreichend (fehlende Gewässerstrukturen, fehlende Altholzflächen...) oder stört die menschliche Nähe, so dass diese Arten nicht zu erwarten sind.

Im Sinne des Artenschutzes ist im Weiteren zu prüfen, ob durch die Planung Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG i.V.m. § 44(5) BNatSchG) auf die potenziell vorkommenden Arten (Zwerg-, Breitflügelfledermaus oder Waldkauz) hervorgerufen werden können.

Da der Anteil älterer Bäume im hinteren Bereich dominiert, ist durch

* 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

die Planung nicht der Großteil der Gehölze betroffen. Somit wird das Habitatpotenzial insgesamt nicht beeinträchtigt.

Um jedoch gem. § 44(5) BNatSchG Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten Gehölze mit stärkerem Stammumfang (ab mind. StU 40 cm) nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09.) gerodet werden.

Auch ist im Rahmen von Abriss oder Umbaumaßnahmen der Gebäude sicherzustellen, dass vorhandene Fledermauspopulationen nicht getötet werden. Da eine Nutzung als Winterquartier unwahrscheinlich ist, sollte der Abriss im Winter erfolgen. Bei Maßnahmen im Sommer ist mit der Unteren Landschaftsbehörde eine Abstimmung hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen notwendig.

Insgesamt wird unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen zur Rodung von Gehölzen / zum Gebäudeumbau durch die Planung „...die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin...“ erfüllt, so dass durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

5.2 Eingriffsregelung

Es ist zu prüfen, ob durch die Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Die Flächen werden derzeit planungsrechtlich im Sinne des § 34 BauGB als Mischgebiet genutzt. Mit der planungsrechtlichen Sicherung über den vorliegenden Bebauungsplan werden die laut BauNVO benannten Grenzwerte für die Versiegelung in Mischgebieten (max. 80% Versiegelung insgesamt) auch weiterhin eingehalten.

Somit wird durch die Planung kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird wie bisher über die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung wird über das vorhandene Kanalisationsnetz gewährleistet.

7 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenfläche „208-Lh25-AS“. Hier lag die Betriebsfläche einer ehem. Tankstelle, die als Altlastenfläche

im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Coesfeld erfasst ist.

Im Rahmen von Altlastenuntersuchungen in den Jahren 1996 und 2009 wurden lokale Bodenverunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen KW und BTEX im Bereich der Tanksäulen und der Lagertanks nachgewiesen. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurden lokale Prüfwertüberschreitungen gemäß BBodSchV festgestellt. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung mit eingrenzenden Grundwasseruntersuchungen 2009 wurde ein Grundwassermonitoring begonnen. Bis in das Jahr 2012 gibt es auf hohe Grundwasserstände zurückzuführende zeitweise Konzentrationsanstiege, tendenziell ist aber ein Rückgang der Konzentrationen im Grundwasser festzustellen.

Bei unveränderter Nutzung besteht derzeit keine Gefährdung und daher kein akuter Handlungsbedarf. Die Grundstücksparzelle wurde entsprechend im Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet. Bei einer Nutzungsänderung ist eine erneute Gefährdungsabschätzung erforderlich. Der genaue Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Daher wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen: „Eine Umnutzung der gekennzeichneten Fläche ist erst möglich, wenn der gutachterliche (und durch die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld bestätigte) Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgt ist, bzw. eine Bescheinigung der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegt, dass hinsichtlich der geplanten Nachfolgenutzung eine vorherige Altlasten- und ggfs. Gefährdungsabschätzung nicht erforderlich ist.“

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Schallimmissionen verursacht durch den Straßenverkehrslärm auf der Olfener Straße und der Bahnhofstraße.

Diese und die daraufhin erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Rahmen einer gutachterlichen Betrachtung* ermittelt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der vom motorisierten Verkehr auf dem bestehenden Straßennetz ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebiets vorhandenen und geplanten Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

An den der Olfener Straße und der Bahnhofstraße zugewandten Fassaden liegen Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche von tagsüber bis zu 64 dB(A) und nachts von bis zu 55 dB(A) vor.

* Geräuschimmissionsuntersuchung – Straßenverkehr – zum Bebauungsplan „Olfener Straße“ in Lüdinghausen, Hansen Ingenieure, Wuppertal, Januar 2013

Die schalltechnischen Orientierungswerte werden somit am Tag und in der Nacht überschritten.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle vor dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie etwa ein Lärmschutzwand/-scheide in der gegebenen innerörtlichen Situation aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die im Rahmen des Schallgutachtens ermittelten Lärmpegelbereiche (Lärmpegelbereiche III und IV) sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Eine geeignete Schallschutzmaßnahme stellen schalltechnisch günstige Baukörperanordnungen und Grundrissgestaltung dar.

Hierbei sollen schutzbedürftige Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die Belüftung der Räume über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist.

Insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer sollten nach Möglichkeit an Fassaden liegen, an denen ein Beurteilungspegel von unter 50 dBA vorliegt.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,3 ha	–	100 %
davon:			
– Mischgebiet	1,3 ha	–	100 %

11 Umweltbericht

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Erarbeitung des Umweltberichts erforderlich.

Spezielle Umweltschutzziele liegen für den Bereich nicht vor. Ausschlaggebend hierfür ist die Lage im innerstädtisch besiedelten Bereich und die bereits zulässige Nutzung und anthropogene Überfor-

mung. Die Umweltschutzziele der einschlägigen Gesetze im Allgemeinen werden beachtet.

Die Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgt anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts sowie einer ergänzenden Bestandsaufnahme im Mai 2013. Ziel der Planung ist die Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich. Hierdurch wird der Innenentwicklung Vorrang vor einer weiteren Entwicklung in den bislang unbebauten Außenbereich gegeben. Bislang waren die Grundstücke im Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) im Sinne eines Mischgebietes bebaubar – jedoch in einer eng gefassten Baugrenze. Diese Baugrenze wird mit der Planung erweitert. Die überbaubare Grundfläche (GRZ 0,4) zzgl. der Überschreitung für Nebenanlagen (70%) hingegen bleibt unter der bislang zulässigen Höchstgrenze von 80% (vgl. § 19 BauNVO).

Mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 qm werden Zentrenrelevante Nutzungen sowie weitere störende Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Die planungsrechtliche Sicherung des Immissionsschutzes erfolgt über Festsetzung von Lärmpegelbereichen Richtung Olfener Straße, Ludgeristiege und Bahnstraße. Geeignete Schallschutzmaßnahmen stellen z.B. schalltechnisch günstige Baukörperanordnungen und Grundrissgestaltung dar.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Biotopstrukturen, Artenschutz, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild) sowie auf den Menschen zu prüfen.

Die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits anthropogen deutlich überformt und die Nutzung und Gestaltung der Gärten obliegt den Grundstückseigentümern. Durch die Planung sind keine darüber hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vielmehr wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine geringfügige Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrads gesichert. Außerdem folgt die Planung mit der Wiedernutzbarmachung der Fläche der „Bodenschutzklausel“ § 1a (2) BauGB, die einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (z.B. Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen) vorsieht. Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden planungsrechtliche Vorgaben aufgenommen, deren Einhaltung künftig zu berücksichtigen ist und somit für die Bewohner positive Auswirkungen mit sich bringen. Zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen werden zur Stärkung der

Innenstadt ausgeschlossen, so dass auch hier nachteilige Entwicklungen entgegengewirkt wird.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht nachteilig und die Wirkungen für den Menschen positiv zu bewerten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bliebe die Ausnutzbarkeit des Grundstücks gemäß dem bestehenden Planungsrecht bis 80% zulässig. Das Ziel der städtebaulich geordneten Entwicklung der Nachverdichtung, sowie der Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen sowie die planungsrechtliche Sicherung des Immissions-schutzes könnten für diesen Bereich nicht gesichert werden.

Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Aufgrund der inhaltlichen Kürze des Umweltberichts erübrigt sich eine allgemein verständliche Zusammenfassung.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im Juli 2013

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Liste der Planungsrelevanten Arten
in Gärten und Gebäuden gem. Fachinformationssystem des LANUV
(Messtischblatt 4210, Lüdinghausen)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Gaerten	Gebäude
Säugetiere						
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Art vorhanden	G		XX	WS/WQ
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserschneckenfledermaus	Art vorhanden	G		X	(WQ)
<i>Myotis nattereri</i>	Franzosenfledermaus	Art vorhanden	G		(X)	X/WS/WQ
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U		X	(WS)/(WQ)
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G		X	(WQ)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G			(WS)/(WQ)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		XX	WS/WQ
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G		X	WS/(WQ)
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G		X	
<i>Accipiter nisus</i>	Spekter	sicher brütend	G		X	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G		(X)	
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	sicher brütend	G		X	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	G		X	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G		X	X
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	sicher brütend	S+			X
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend			X	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	G-		X	XX
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	G		X	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G		X	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-		X	XX
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G		X	
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	sicher brütend	U-		X	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend			X	
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	U		X	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-		X	
<i>Streptopelia turtur</i>	Turmeltaube	sicher brütend	U-		(X)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G		X	X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G		X	X
Amphibien						
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Art vorhanden	U+		(X)	
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Art vorhanden	G		(X)	
Reptilien						
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Art vorhanden	G-		X	(X)