

**Begründung
zur
Aufstellung
des Bebauungsplanes**

„Tetekum-Buschkämpe“
(incl. Teilaufhebung des
Bebauungsplanes "Tetekum-Süd")

der Stadt Lüdinghausen

- Fassung für das Verfahren
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und § 4 Abs. 1 BauGB -

Inhaltsübersicht

1. Allgem. Planungsvorgaben	2
1.1 Vorbemerkung / Planungsziel	2
1.2 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	4
1.4 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht	4
2. Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen/ Konzept zur Entwicklung des Plangebietes	4
2.1 Städtebauliches Konzept	4
2.2 Festsetzungen	5
2.2.1 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet	5
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise	11
2.2.4 Verkehr / Erschließung	11
2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
2.4 Fläche für die Landwirtschaft	13
2.5 Grünflächen	13
2.6 Gewässer / Graben	13
3. Naturräumliche Belange	14
3.1 Umweltbericht	14
3.2 Eingriff und Ausgleich	14
3.3 Artenschutz	14
4. Sonstige Planungsbelange	15
4.1 Immissionsschutz	15
4.2 Ver- und Entsorgung	15
4.3 Altlasten	16
4.4 Kampfmittel	16
4.5 Denkmalschutz	16
4.6 Bergbau	17
5. Auswirkungen der Planung	17
5.1 Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche	17
5.2 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur	18
5.3 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	18
6. Bodenordnung	18
7. Flächenbilanz	18

1. Allgem. Planungsvorgaben

1.1 Vorbemerkung / Planungsziel

Die Stadt Lüdinghausen beabsichtigt, das Gewerbegebiet "Tetekum-Süd" nach Süden zu erweitern, um verlagerungs- und ansiedlungsinteressierten Unternehmen entsprechende Flächen anbieten zu können. Bereits kurzfristig werden die wenigen noch vorhandenen Gewerbeflächenreserven in den Gewerbegebieten "Tetekum-Süd" und "Ascheberger Straße" nicht mehr verfügbar sein, die die Stadt alternativ noch anbieten könnte.

Die nun aktuell anstehende Planung entwickelt die aus dem Gewerbegebiet "Tetekum" entspringenden Ansätze weiter und bringt sie zu einem südlichen Abschluss, da mit der dort verlaufenden 110 kV-Bahnstromleitung sowie dem angrenzenden Waldstück definitiv das Ende der Siedlungsentwicklung zu sehen ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss regelmäßig geprüft werden, inwieweit aus Gründen des sparsamen Umgangs mit der nicht-vermehrbareren Ressource "Boden" auf bereits versiegelte Standorte zurückgegriffen werden kann. Wie zuvor bereits aufgeführt, werden absehbar die momentan noch verfügbaren knappen Restpotentiale in Kürze vermarktet sein. Die Stadt ist engagiert, private mindergenutzte Gewerbeflächen an Interessierte zu vermitteln, was aber in den vielen Fällen aufgrund überhöhter Preisvorstellungen bzw. spezieller Grundstücksanforderungen scheitert. Insofern besteht die Möglichkeit eines Flächenrecyclings nicht.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird - grob umschrieben - durch

- den Kanalseitenweg im Westen,
- die "Heinrich-Hertz-Straße" im Norden,
- die Bahntrasse "Dortmund - Gronau - Enschede" im Osten sowie
- den Verlauf einer Bahnstromleitung im Süden

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt 14,4 ha.

Seine exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit der Bebauungsplanaufstellung geht gleichzeitig die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" einher, der in einem Teilbereich durch den neuen Bebauungsplan ersetzt wird. Im Überlappungsbereich sollen zwei Baufenster miteinander verschmolzen werden.

1.3 Bestands-Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen /

Städtebauliches und naturräumliches Umfeld

Das Plangebiet wird momentan weit überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Sie neigt sich leicht von Westen (ca. 55m üNN) nach Osten (ca. 52m üNN). In seinem östlichen Bereich liegt der vor kurzem aufgegebene Hof "Hanrott" (Tetekum 49) mit seinem Wohn- und den Wirtschaftsgebäuden sowie einem kleineren Eichen- / Buchenbestand.

Im Nordosten ist ein Teil des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" in den Geltungsbereich mit einbezogen, dort ist heute u.a. der Busbetriebshof der Regionalverkehr Münsterland GmbH (RVM) angesiedelt.

Im Westen verläuft DEK-begleitend eine Straßenfläche.

Im Südwesten liegt eine Fläche, die in den vergangenen Jahren für den Baustellenbetrieb zur Erweiterung des Dortmund-Ems-Kanals genutzt wurde, nun nach Aufgabe aber zur Vermarktung durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) ansteht.

Das Gelände ist leicht von Südwesten (ca. 56m üNN) nach Nordosten (ca. 51,50m üNN) geneigt.



Ausserhalb des Geltungsbereiches grenzt im Westen der Dortmund-Ems-Kanal an. Im Norden liegt das Gewerbegebiet "Tetekum-Süd" mit seinen Gewerbehallen. Im Osten verläuft die Bahnlinie Dortmund - Gronau, dahinter liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden verläuft eine 110kV-Bahnstromleitung, ein kleineres Waldgebiet schließt die freie Landschaft ab. Zwischen der Leitung und dem Wäldchen beginnt ein kleinerer Graben, der Richtung Osten fließt. Im Südwesten liegt die Hofstelle "Grube" (Tetekum 39) mit ihren historischen Bauten.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Bereiche geringer ökologischer Wertigkeit

Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist aktuell durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) geprägt, ein südwestlicher Randabschnitt stellt sich als aufgegebene Baustelleneinrichtungsfäche (Lagerplatz) dar. Die asphaltierten bzw. überbauten Flächen der Hofanlage sind deutlich anthropogen überformt. Für diese genannten Bereiche ist nur von einer sehr begrenzten ökologischen Wertigkeit auszugehen.

Bereiche mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit

Höherwertige Elemente sind jedoch

- der Hofstelle Hanrott angegliederte Eichen- / Buchen-Gehölzgruppe,
- das östlich davon zur Bahn hin gelegene Grünland
- der (z.T. verrohrte) Graben südlich der "Heinrich-Hertz-Straße",
- der Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Waldbereich, der etwa 45m Abstand zum Gewerbegebiet hat
- ein außerhalb des Geltungsbereiches (etwa 27m von der nächstgelegenen GE-Festsetzung) entstehender Graben, der entlang der Waldkante Richtung Osten zur Bahnlinie fließt

Die ökologische Bedeutung nimmt von Norden nach Süden zu. Auch wenn die landwirtschaftlichen Flächen im Grenzbereich zum Wald nicht durch besonderen Bewuchs geprägt sind ist jedoch davon auszugehen, dass Austauschbeziehungen der Tierwelt am Saum zwischen Wald und Offenlandbereich bestehen.

1.3.3 Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Im Norden verläuft ein Graben parallel zur "Heinrich-Hertz-Straße", südlich außerhalb des Plangebiets beginnt der o.g. Graben, der Richtung Osten zur Bahnlinie hin entwässert.

Eine Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist jedoch nicht zu erkennen.

1.4 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht:**Landesentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan ordnet in seinem Teil A der Stadt Lüdinghausen in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums mit 50.000-100.000 Einwohnern im Versorgungsbe- reich zu.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans weist den Gel- tungsbereich als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzun- gen" (GIB) aus.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als "Ge- werbliche Baufläche" dar. Somit ist die im Bebauungsplan vorgese- hene Nutzung korrekt aus der übergeordneten Planung hergeleitet.

2. Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen / Konzept zur Entwicklung des Plangebietes**2.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept weist gegenüber üblichen Planungen **zwei Besonderheiten** auf:

a) Momentan steht noch die **Standortentscheidung** eines an- siedlungswilligen Unternehmens aus, das eventuell Flächen größe- ren Umfangs in Anspruch nehmen muss. Um die Möglichkeit offen zu halten,

- diesen einen Großflächigen oder
- ggfs. mehrere kleinteiligere Betriebe

anzusiedeln, wird das Erschließungsraster nicht abschließend fest- gesetzt.

Für den Fall, dass die große Lösung zum Tragen kommt wäre es nicht nur eine Option, auf einzelne Straßenabschnitte verzichten zu können, vielmehr müssten sie sogar zwingend entfallen, um die Betriebsflächen nicht unnötig zu zerschneiden.

Dieses optionale Szenario unterschiedlicher Betriebsflächengrößen soll mit Hilfe einer **dynamischen Festsetzung** gem. § 9 Abs. 2 BauGB offen gehalten werden: Erst wenn feststeht, dass kein großflächiger Betrieb im mittleren und westlichen Bereich ansiedelt, wird die gestrichelt wiedergegebene Straßenführung umgesetzt. Neben der ohnehin aus dem GE-Gebiet "Tetekum-Süd" verlängerten "Rudolf-Diesel-Straße" würde dann auch die "Friedrich-Krupp-Straße" verlängert und im südlichen Abschluss wieder rechtwinklig auf die "Rudolf-Diesel-Straße" geführt.

b) Die andere Besonderheit bezieht sich auf den überörtlichen, regionalen Verkehr:

Zur Bewältigung der verkehrlichen Probleme, die auf der Ortsdurchfahrt der B 58 und B 235 durch Lüdinghausen zu erkennen sind, beinhaltet der BPlan die Option, einen Teilabschnitt einer **Südümgehung** durch seinen Geltungsbereich zu führen. Auch wenn hierzu kurz- wie mittelfristig kein Straßenbaulastträger erkennbar ist, soll diese Trasse zumindest in der Planzeichnung eingestrichelt und somit von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden, die die Straßenverwirklichung dauerhaft verhindern würden.

Für dieses Szenario wird hingegen auf den Einsatz des Instruments "dynamische Festsetzung" für den Fall, dass die Südümgehung nicht realisiert wird, verzichtet, weil

- zu viele untereinander bedingte Verknüpfungen / Festsetzungen in der Planungspraxis kaum nachvollziehbar formuliert werden können,
- die Eingriffsbilanzierung für die Alternativen "Ortsumgehung + Grün" und "Gewerbeflächennutzung" eine sehr weite Spannweite beinhalten würde und zunächst den hinsichtlich der Versiegelung "worst-case" eines vollflächigen Gewerbegebietes umfangreich mit Ökopunkten ausgleichen müsste.

Somit wird der freizuhaltende Bereich zunächst als Fläche für die Landwirtschaft vorgehalten. Sollte final eine Entscheidung getroffen sein, dass eine Südümgehung nicht in dem dort vorgesehenen Bereich verlaufen wird, soll ein BPlan-Änderungsverfahren durchgeführt werden, das eine Umwidmung zu gewerblicher Baufläche vorsieht.

2.2 Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO 90) getroffen.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

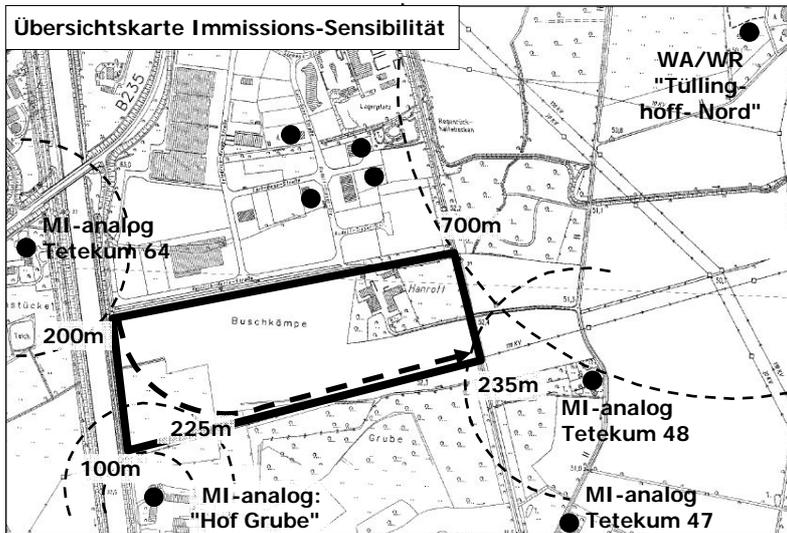
Gewerbegebiet

Die neu bebaubaren Flächen werden als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt, um insbesondere einen Schwerpunkt für das produzierende Gewerbe zu eröffnen.

Abstandsklassen

Die Zweckbestimmung von Gewerbeflächen - und das macht sie trotz ihres zumeist niedrigen Bodenpreises stadtfunktional wertvoll - ist unter anderem, Emissionen (Lärm, Geruch, Erschütterungen) erzeugen zu dürfen, ohne dass sensiblere Nutzungen andernorts davon übermäßig belastet werden. Die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet ("Tüllinghoff-Nord") beträgt ca. 700m. Die Hofstelle "Grube", auf der auch Wohnungen untergebracht sind, ist ca. 100m vom Rand des BPlan-Geltungsbereiches, aber ca. 225 m vom Rand der nächstgelegenen festgesetzten Gewerbegebietsfläche entfernt. Diese Aussenbereichswohnungen werden mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes eingestuft.

Im nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet "Tetekum" befinden sich Betriebsleiterwohnungen, die in der untenstehenden Grafik mit einem Punkt gekennzeichnet sind.



Das Wohngebiet "Tüllinghoff-Nord" hat wegen der großen Entfernung keinen Einfluss. Aus der Grafik ist vielmehr zu erkennen, dass die Restriktionen sich aus den **Außenbereichswohnungen** ergeben, die hinsichtlich Ihres Immissionsschutzanspruches **wie Mischgebiete** eingestuft werden.

Zur Festsetzung der Abstände zwischen Gewerbegebieten einerseits und Mischgebieten können gem. 2.2.2.5 des Abstandserlasses¹ bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten (dies sind in der Regel die Betriebe, deren Abstandserfordernis aus ihrem Lärm resultiert) die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

Somit werden im Grundsatz zunächst die aus den bloßen Abständen zu den Außenbereichswohnungen resultierenden restriktiveren unzulässigen Abstandsklassen mit der Ausnahmemöglichkeit festgesetzt, bei Betrieben mit zwei Abstandsklassen weniger Restriktivität ansiedeln zu können, wenn für sie ein *-Zusatz besteht (s. Grafik).

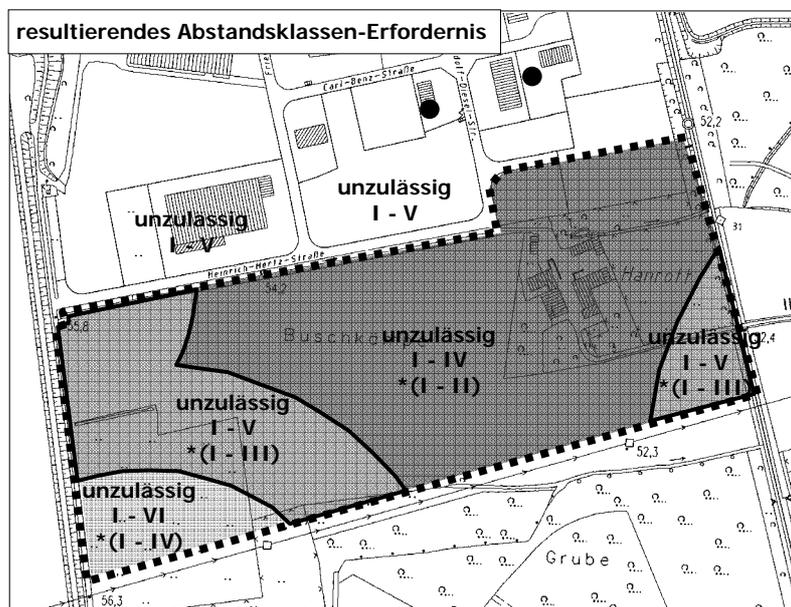
Zudem sollen ausnahmsweise Betriebe und Betriebsteile höherer Abstandsklassen zulässig sein, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch Atypik bzw. besondere Maßnahmen schädliche Um-

¹ "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)", RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 6.6.2007

welteinwirkungen in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden

Die im Gewerbegebiet gelegenen Betriebsleiterwohnungen werden bei der Zonierung der Abstandsklassen nicht berücksichtigt. Die Sicherstellung des Immissionssschutzes erfolgt für sie erst im durchzuführenden Genehmigungsverfahren der neu anzusiedelnden Betriebe. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass Betriebe, die die im BPlan festgesetzten Abstandsklassen einhalten, dennoch erhebliche Schallschutzmaßnahmen zur Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsleiterwohnungen durchführen müssen.

Um gemäß Abstandserlass NRW den vorbeugenden Immissionschutz zu gewährleisten, wird die zulässige Immissions-Intensität innerhalb des GE-Gebietes nach folgenden Abstandsklassen gestaffelt:



Für den Bereich nördlich der ehemaligen Hofstelle "Hanrott" / westlich des heutigen RVM-Geländes ist bislang die Festsetzung getroffen gewesen, dass Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklassen I-VI unzulässig sind. Da der Hof Hanrott, der diese Einschränkung ausgelöst hat mittlerweile nicht mehr bewohnt ist, soll dieser Bereich hinsichtlich seiner Emissionszulässigkeiten in die zuvor aufgeführte Systematik eingegliedert werden.

Ausschluss gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässiger Nutzungen

Die Einzelhandelsstruktur Lüdinghausens ist durch einen hohen Anteil der für Kleinstädte typischen kleinbetrieblichen Struktur gekennzeichnet (großer Anteil der Einzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200m² Verkaufsfläche). Grundsätzlich scheint diese Situation stabil zu sein, doch zeugen vereinzelte Leerstände von geschäftlichen Schwierigkeiten. Zum Schutz der Innenstadtfunktion (nicht nur geschäftlicher, sondern auch touristischer, städtebaulicher und kultureller / sozialer 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 ist². Diese Sortimente sind:

zentrenrelevant

- Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche
- Baby-/Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Sanitätswaren, Orthopädiewaren
- 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 Ware³)

zentren- und nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke⁴
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

Ausnahmen für Randsortimente sind nachfolgend aufgeführt.

² GMA: „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen“, Köln 2011

³ weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte;
braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte

⁴ 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.

Ausschluss gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

In der Vergangenheit hat es sich mehrfach ergeben, dass durch die Sensibilität vorhandener Betriebsleiterwohnungen Ansiedlungen emittierender Betriebe erschwert bzw. gar verhindert wurde. Der nun zur Überplanung anstehende Bereich soll daher **gänzlich von Betriebsleiterwohnungen und -häusern frei gehalten** werden.

Die gewerblich zu entwickelnde Flächen sollen auch nicht für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke vorgehalten werden, weil sie stadtfunktional zu wertvoll für ihren eigentlichen Verwendungszweck sind. Zudem wird - so abseitig von der bewohnten Ortslage - auch kaum eine Lagegunst für diese genannten Nutzungen erwartet.

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Shops, Bordelle etc.) würden der Zielsetzung entgegenstehen, mit der GE-Ausweisung schwerpunktmäßig Flächen für das produzierende Gewerbe und den mit ihnen verbundenen Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen. Zudem wird für Vergnügungsstätten auch keine nennenswerte Lagegunst gesehen, da der BPlan-Geltungsbereich vergleichsweise fern der Ortsdurchfahrten liegt und somit die potentiellen Kunden optisch kaum auf sie aufmerksam gemacht werden können. Daher wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht zum Festsetzungsinhalt übernommen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) greift im Grundsatz die in der BauNVO verankerte Obergrenze von **0,8** auf. Weite Bereiche der Gewerbegebiete Lüdinghausens basieren auf der BauNVO 1968, nach der die Grundflächen von Nebenanlagen nicht in die zulässige Grundfläche mit einberechnet werden. Somit ist in jenen Gebieten eine weitergehende Versiegelung der Gewerbegrundstücke zulässig, wozu auch keine negativen Erfahrungen vorliegen.

Daher soll im vorliegenden Bebauungsplan – auch im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs – von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht werden, dass die zulässige Überbau-

barkeit durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. auf bis zu **0,9** überschritten werden darf. Maßgebliche Einschränkungen auf den Bodenhaushalt sind hierdurch nicht zu erwarten.

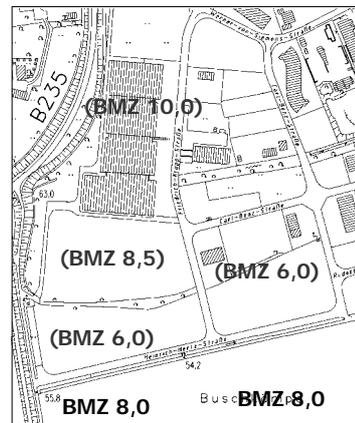
Da Gewerbebetriebe heutzutage unterschiedlichste Ausprägungen haben, hätte die Festsetzung einer Geschossigkeit nur wenig konkrete Aussagekraft. Sie weisen nur noch in Ausnahmefällen Geschosse im bauordnungsrechtlichen Sinne auf. Daher wird zur Verhinderung unmaßstäblich hoher Gebäudekörper eine **maximale Baukörperhöhe $H_{\max} = 12\text{m}$** festgesetzt. Ob die Höhe als maximale NHN-Höhe (Normalhöhennull, also bspw. 67m NHN, um 12m über einer vorhandenen Geländehöhe von 55m NHN zu erzielen) festgesetzt wird oder ob bereits die Kanaldeckelhöhen des geplanten Straßenausbaus angegeben werden können, wird sich erst zum Zeitpunkt des Offenlegungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergeben.

Diese Höhe orientiert sich an den Zulässigkeiten auf den nördlich angrenzenden Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd".

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).

Die Baumassenzahl (**BMZ**) gibt das Verhältnis an, wieviele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. In den Bebauungsplänen "Tetekum" und "Tetekum-Süd" ist sie beginnend mit einer BMZ 10,0 im Bereich der Chalet-Hochregallager - auf 8,5 und nachfolgend bis auf 6,0 im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" abgestuft. Um die absehbar größeren Hallenbauten der großflächigen Betriebe zu ermöglichen, wird sie im südlichsten Abschnitt auf 8,0 vereinheitlicht.

Somit wird eine ausreichend flächige und auch höhenmäßige Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, zugleich aber auch am Siedlungsrand eine zu massive und erdrückende Ausformung in die dritte Dimension unterbunden.



Übersicht der bisherigen und zukünftigen Baumassenzahlen

2.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Mit dem Ziel einer hohen Flexibilität für die Erfordernisse der ansiedelnden Betriebe sind sehr weitläufige **Baugrenzen** gezogen worden. Als stadtgestalterische Vorgabe ist lediglich ein Abstand von 5m zu den Verkehrs- oder Grünflächen einzuhalten.

Wie unter Pkt. 2.1 geschildert zeichnet sich ab, dass in der westlichen Hälfte / den westlichen zwei Dritteln des Plangebietes möglicherweise ein einzelner Betrieb mit Bedarf nach einer sehr großen zusammenhängenden Fläche ansiedelt. Somit würde sich ein Teil des Erschließungssystems erübrigen. Für diesen Fall wird vorsorglich folgende **dynamische Festsetzung** gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen: Bis zu dem Zeitpunkt, an dem feststeht, dass die Verlängerung und Abzweigungen von der "Friedrich-Krupp-Straße" bzw. der gestrichelt eingezeichneten Straßenverlauf final entbehrlich sind, müssen 5m Abstand von ihnen gehalten werden. Diese Festsetzung ist insofern auch in der Praxis umsetzbar, da die Stadt Lüdinghausen Eigentümerin dieser Flächen ist, ihren Verkauf maßgeblich steuert und insofern potentielle Käufer intensiv über diese Konstellation informieren und beraten kann.

Für die im Süden verlaufende Bahnstromleitung existieren spezielle Beschränkungen. Diese werden von den o.g. Baufenstern nicht tangiert bzw. in Frage gestellt.

Für das Gewerbegebiet soll eine "**abweichende Bauweise**" definiert werden, bei der die Gebäude zwar länger als 50 m sein dürfen, sie aber zu den Nachbargrenzen die erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen. Analog zu Doppel- und Reihenhäusern in Wohngebieten verbleibt aber die Option grenzständig zu bauen, wenn bspw. durch Baulast sichergestellt ist, dass der Nachbar dort ebenfalls sein Gebäude anbaut. Dies kann auch in der Art geschehen, dass die Gebäude nicht deckungsgleich aneinander stoßen.

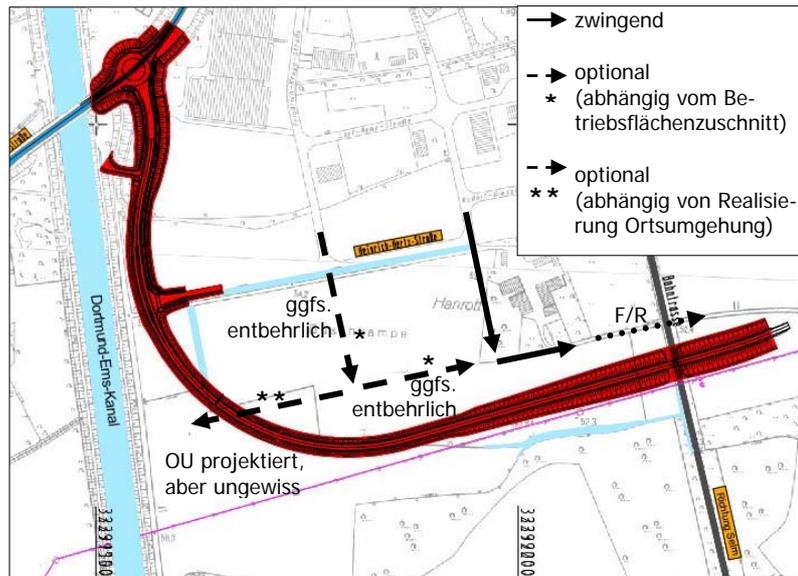
2.2.4 Verkehr / Erschließung

Überörtlicher Verkehr / potentielle Trasse Südumgehung

Die Gewerbegebiets-Erweiterung ist über die beiden Hauptachsen "Friedrich-Krupp-" und "Rudolf-Diesel-Straße" letztlich an die B 235 "Olfener Straße" gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Darüber hinaus besteht die Erwägung, eine Südumgehung (siehe Skizze) um Lüdinghausen zu bauen, um die Innenstadt vom überörtlichen Verkehr zu entlasten. Ein hierzu denkbarer Korridor ist in der Planzeichnung gestrichelt gekennzeichnet, um ihn zumindest von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Eine solche Straße würde nach dem ersten Konzept von einem neu anzulegenden Kreisverkehr unmittelbar östlich hinter der "Carl-von-Hartmann-Brücke" abzweigen, parallel entlang des Kanalseitenweges geführt und dann bogenförmig Richtung Osten verschwenkt. Um kreuzungsfrei über die Bahntrasse zu gelangen, würde ein Damm aufgeschüttet und eine Brücke über die Linie geführt werden. Im westlichen Abschnitt könnte die "Heinrich-Hertz-Straße" an die Ortsumgehung angebunden werden und so eine direkte Zufahrt ermöglichen.

Die bauliche Zulässigkeit für eine derartige Straße wird durch diesen Bebauungsplan bei weitem noch nicht geschaffen. Dies soll vielmehr den fachgesetzlichen Verfahren (Linienbestimmung, Planfeststellung) vorbehalten bleiben.



innere Erschließung

Es bietet sich an, die von Norden an das Plangebiet reichende Erschließungssystem der beiden Schenkel "Friedrich-Krupp-Straße" und "Rudolf-Diesel-Straße" im Sinne einer Hängeleiter fort- und im Süden durch eine Querverbindung wieder zusammenzuführen. Hinsichtlich der westlichen Verlängerung ergibt sich jedoch die zuvor unter Pkt. 2.2.3 erläuterte Eventualität, dass sie möglicherweise bei Ansiedlung eines großflächigen Unternehmens gar nicht erforderlich wird. In gleicher Weise ist eine mögliche Quertrasse Richtung Westen als Freihalte-Erinnerung für den Fall eingestrichelt, dass eine Entscheidung über den finalen Verzicht auf eine Südumgehung getroffen würde. Somit verbleibt die Möglichkeit, bei Verzicht auf die Ortsumgehung den westlichen Randzwickel zu erschließen. Daher wird eine dynamische Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, die die Zulässigkeiten bis zum bzw. ab Eintreffen dieses Falls regelt.

ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum werden voraussichtlich vereinzelte Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr geschaffen. Die von den Gewerbeunternehmen ausgelösten Bedarfe sind allerdings auf den Grundstücken selber zu decken.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Die beiden nächstgelegenen Haltestellen "Kanalbrücke" und "Hans-Böckler-Straße" sind fußläufig erst in 450 bzw. 700m zu erreichen, so dass die Möglichkeit den Bus zu nutzen nur mäßig attraktiv ist. Im Gegenzug ist jedoch auch nicht anzunehmen, dass selbst bei einer geänderten Buslinienführung eine deutlich stärkere Nutzung des Busangebotes eintreten würde.

Anbindung an das Fuß- / Radwegenetz

Um zumindest den ortsansässigen Beschäftigten eine Alternative zur Pkw-Nutzung anzubieten, soll (ergänzend zum allgemeinen Netz für den Pkw-/Lkw-Verkehr), die bereits vorhandene östliche Zufahrt zum Hof Hanrott als Fuß- und Radweg aufrecht erhalten bleiben. Von ihm aus gelangt man über das Wirtschaftswegenetz

zu den benachbarten Wohngebieten "Tüllinghoff-Nord" und "Kra-nichholz".

Wasserstraße Dortmund-Ems-Kanal

Ein direkter Zugang der gewerblichen Flächen an den Dortmund-Ems-Kanal ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Bebauungsplan-aufstellung ist gewährleistet, dass der planfestgestellte Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals nicht beeinträchtigt wird. Das Wasserstra-ßenneubauamt Datteln bzw. die Wasserschiffverkehrsverwaltung Rheine werden hierzu in das Änderungsverfahren einbezogen.

Belange der Bahntrasse

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahntrasse Dortmund - Lüdinghausen - Gronau. Sie ist in der Planung berücksichtigt, Kon-fliktpunkte sind nicht zu sehen. Der bisherige Bedarfs-Bahnübergang auf Höhe des Hofes "Hanrott" bleibt beibehalten.

2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der anzubindenden Bauflächen kann grundsätz-lich über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Die Belegung von Parzellen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist nicht not-wendig. Soweit die unter dem Punkt "innere Erschließung" benann-ten (Stich-)Straßen verwirklicht werden, müssen auch in ihnen die üblichen Leitungen verlegt werden.

2.4 Fläche für die Landwirtschaft

Die optional für die Ortsumgehung vorgesehene Trasse inklusive der erforderlichen Böschungsbereiche sowie die südwestlich von ihr gelegene Zwickelfläche werden als "Fläche für die Landwirt-schaft festgesetzt. Falls zukünftig eine Entscheidung getroffen werden sollte, dass eine Ortsumgehung nicht auf dieser Trasse realisiert wird, könnte eine Änderung in "Gewerbegebiet" erfolgen. Das ist jedoch nicht Inhalt der aktuellen Bebauungsplan-Aufstellung.

2.5 Grünflächen

Auch wenn noch für längere Zeit unklar sein wird, ob eine Ortsum-gehung tatsächlich auf der freigehaltenen Trasse verwirklicht wird, soll in jedem Fall eine Eingrünung des Gewerbegebietes als ein-deutiger Abschluss des Siedlungsraums zur freien Landschaft und zum ca. 100m südlich gelegenen denkmalgeschützten "Hof Grube" hin erfolgen. Hierfür ist westlich und südlich ein etwa 10m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der den Schutzbereich unter der Bahn-stromleitung berücksichtigt.

2.6 Gewässer / Graben

Es zeichnet sich ab, dass der im Norden des Plangebietes parallel zur "Heinrich-Hertz-Straße" verlaufende Graben verlegt werden muss. Hierzu hat das Büro UPlan, Dortmund einen Bericht erstellt, der im Entwurf vorliegt.

3. Naturräumliche Belange

3.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist von der Umweltstelle der Stadt Lüdinghausen erstellt worden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Beseitigung des vorhandenen Bewuchses sowie die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben. Der Eingriff wird jedoch ausgeglichen (s. folgenden Abschnitt), so dass dieser Belang in der Abwägung unterliegt.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann hinsichtlich der Eingriffsrelevanz aufgeteilt werden:

- den Bereich des neuen Gewerbegebietes, der bislang unbebaut gewesen ist und auf dem eine Bebauung aufgrund der fehlenden baulichen Prägung des Umfeldes ebenso wie der mangelnden Erschließung gem. § 34 BauGB auch nicht zulässig gewesen wäre,
- der nordöstlich Bereich der Überlappung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd", der z.T. bebaut und versiegelt ist und wo die Inanspruchnahme des Naturraumes bereits ausgeglichen worden ist.

Der Übersichtsplan zur Eingriffsbilanzierung (s. Anhang) verdeutlicht die Situation. Zu einem großen Teil werden die Flächen gem. der Arbeitshilfe zur Eingriffsbewertung in der Bauleitplanung⁵ als landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker eingestuft. Der Bewuchs um die ehemalige Hofstelle Hanrott und das östlich angrenzende Grünland haben eine entsprechende Ausgangsbewertung erhalten.

Im westlichen Abschnitt ist eine Fläche, die bislang für die Erweiterung des Dortmund-Ems-Kanales für die Materialhaltung / Baustellenfahrzeuge genutzt wurde, ist entsprechend naturfern überformt. Im südlichen Bereich zum Waldrand hin zeigen sich hingegen Bereiche mit mittlerer bis höherer ökologischer Wertigkeit.

Auf welche Weise der in der Eingriffsbilanzierte ermittelte Biotopwertverlust von 169.479 Punkten im Naturhaushalt ausgeglichen werden kann muss im weiteren Verfahren sichergestellt werden

3.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung steht noch aus. In ihr wird die Ausgangssituation, insbesondere

- die alte Hofanlage "Hanrott" mit ihren Scheunen
- der dortige hofzugehörige Baumbestand
- der südlich des Geltungsbereiches gelegene Waldsaum mit seinen Wechselbeziehungen zur freien Landschaft

sowie die mögliche Betroffenheit geschützter Arten vor allem in Bezug auf ihr Lebens- und Bruthabitat zu untersuchen sein.

⁵ Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW: Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung

4. Sonstige Planungsbelange

4.1 Immissionsschutz

Emissionen vom Plangebiet auf das Umfeld

Die wesentlichen Belange des Immissionsschutzes sind unter Pkt. 2.2.1 bereits aufgeführt: die Gliederung der zulässigen Nutzungen nach **Abstandsklassen** gewährleistet, dass die Sensibilitäten angrenzender Nutzer (Betriebsleiterwohnungen, Aussenbereichswohnen, erst 700m entfernt Wohngebiet) ausreichend berücksichtigt sind.

Die vom Gewerbegebiet ausgelösten (Schwer-)Verkehre führen durch das vorgelagerte Gewerbegebiet "Tetekum" und verteilen sich im übergeordneten Verkehrsnetz, beginnend mit der B 235 "Olfener Straße".

Emissionen vom Umfeld auf das Plangebiet

Mit seiner Nutzungskategorie als "Gewerbegebiet" wird dem Planbereich eine geringe Immissions-Sensibilität zugeordnet. Ohnehin wirken keine erheblichen Emissionen von außerhalb ein:

Die Bundesstraße **B 235** ist an ihrem nächstgelegenen Punkt ca. 250m weit vom Gewerbegebiet entfernt und somit in ihren Emissionen für ein Gewerbegebiet nicht erheblich. Sollte die Südumgehung auf der gekennzeichneten Trasse tatsächlich realisiert werden, werden von ihr naturgemäß Lärmemissionen ausgehen, die aufgrund der teilweisen Führung in Dammlage auch über das Plangebiet gestreut werden. Da hierzu jedoch noch keinerlei Annahmen zur Relevanz dieser Emissionen gemacht werden können, wird für die Nutzer im künftigen Gewerbegebiet lediglich ein entsprechender **Hinweis** aufgenommen: Den Bauherren wird empfohlen, sensiblere Nutzungen (bspw. Büroräume, Labors etc.) zur der Ortsumgehung abgewandten Seite hin anzuordnen.

Der Schiffsverkehr auf dem benachbarten **Dortmund-Ems-Kanal** findet weit überwiegend am Tage zu den weniger sensiblen Stunden statt. Die Schiffsmotorengeräusche werden wegen ihres in der Regel niedertourigen tiefen Klanges nicht als störend empfunden.

Auf der angrenzend an den Geltungsbereich verlaufenden **Bahntrasse** werden moderne „Talent“-Züge im Stundentakt eingesetzt, so dass nicht mit Lärmimmissionen zu rechnen ist, die gegenüber der allgemeinen Geräuscentwicklung in Gewerbegebieten nennenswert wahrnehmbar wären.

Größere Tierhaltungsbetriebe sind - insbesondere aus Hauptwindrichtung - im näheren Umfeld nicht ansässig.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik

Die technische Infrastruktur zur Versorgung des Planbereichs mit Wasser, Strom, Gas und Kommunikationstechnik muss für die nun erstmalig zu bebauenden Bereiche von den Versorgungsträgern noch geschaffen werden. Die hierfür erforderliche Koordination der einzelnen Leitungstrassen sowie die zeitliche Abfolge erfolgt im Rahmen der Tiefbaumaßnahme.

Abfallbeseitigung

Die Stadt Lüdinghausen betreibt die Abfallentsorgung nach Maßgabe der Gesetze und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung. Abfälle aus Gewerbebetrieben sind hiervon jedoch im

Grundsatz ausgeschlossen, die Inhaber sind selbst entsorgungspflichtig.

Die zukünftig durch den Bebauungsplan neu zulässige Bebauung ist durch die vorgesehene Erschließung anfahrbar.

Schmutzwasserbeseitigung

Der nächstgelegene Anschluss für einen Schmutzwasserkanal befindet sich in der "Heinrich-Hertz-Straße". Die gewerblichen Abwässer werden durch die neue Erschließungsstraßen Richtung Norden zu diesem Schmutzwasserkanal geführt. Das Wasser wird dann zum Pumpwerk 04 "Georgistraße" und von dort zur Kläranlage Lüdinghausen geleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der § 51 a Abs.1 des Landeswassergesetzes (LWG) schreibt vor, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen – mit Ausnahme der Fahrgassen – wasserdurchlässig zu erstellen sind.

Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen ist in jedem Fall über eine Regenklärung abzuleiten, Regenrückhaltung ist auch zwingend erforderlich.

Inwieweit die vorhandene Regenwasserkanalisation inklusive Regenklär- und Rückhaltebecken in der Carl-Benz-Straße ausreichend ist wird derzeit noch geprüft und ist bis zur öffentlichen Auslegung des BPlan-Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB darzulegen.

4.3 Altlasten

Im Altlastenkataster finden sich für den Geltungsbereich und sein Umfeld keine Eintragungen. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bspw. aus Vornutzungen Verunreinigungen vorliegen könnten.

4.4 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Die Übersichtskarte zu Bombardierungen zeigen, dass für den Bereich keine allgemeine Luftbildauswertung vorliegt.

4.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich das unter der Nummer A 032 im Jahr 1989 eingetragene Denkmal "Fachwerkspeicher Tetekum 49".

Der um 1850 errichtete Bau gehört als Mäusescheune zu der früher sehr häufigen Sonderform von leicht erhöht aufgestellten Scheunengebäuden, in denen das ungedroschene Getreide gelagert wurde.



Die Mäusescheune befindet sich innerhalb eines von Baugrenzen umschlossenen Baufeldes und könnte somit theoretisch dort so erhalten bleiben. Eine konkurrierende Erschließung beispielsweise, die zwingend die Beseitigung erfordern würde, ist nicht vorgesehen, unmittelbarer Handlungsbedarf löst dieser Bebauungsplan somit dort nicht aus. Dennoch ist der langfristige Verbleib der Scheune an diesem Standort stark in Frage zu stellen: Schon in einer Umgebung mit vielfältig offenen Nutzungsoptionen wären die Verwendungsmöglichkeiten einer solchen fensterlosen, auf Steinen erhöht stehenden Scheune mit geringer Bodentragfähigkeit sehr beschränkt. Im sich nun abzeichnenden Gewerbegebiets-Umfeld lässt sich keine Nutzung erkennen, die einen dauerhaften Erhalt sicherstellt. Daher ist angestrebt, die Scheune nach Möglichkeit auf den nahegelegenen "Hof Grube" zu translozieren, wo bereits intensive Anstrengungen zum Erhalt der ländlichen Baukultur unternommen werden. Diese Verlagerung ist nicht Inhalt dieser Bebauungsplan-Aufstellung, sondern muss durch ein gesondertes denkmalrechtliches Verfahren geregelt werden.

Die weiteren Gebäude des Hofes haben zwar in ihrer geklinkerten Bauweise noch einen historischen Charme, stehen aber nicht unter Denkmalschutz. Eine sinnvolle gewerbliche Nachfolgenutzung der Bausubstanz lässt sich derzeit nicht erkennen, so dass gegebenenfalls auch die Beseitigung der nicht unter Schutz stehenden Altgebäude anstehen könnte.

Etwa 100m südlich des BPlan-Geltungsbereiches liegt die zuvor bereits genannte Hofstelle Grube, auf der sich das Hauptgebäude von 1517 sowie benachbart ein Speicherhaus befindet. Sie sind denkmalgeschützt und sollen zu einem Zentrum für regionale ländliche Baukultur ausgebaut werden. Das Gewerbegebiet rückt nun zwar näher an dieses Gehöft heran, hält aber - optisch insbesondere durch die Eingrünung abgeschirmt - weiterhin reichlich Abstand.

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

5.1 Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche

Der Geltungsbereich ist - nach Fortzug der Bewohner der Hofstelle - unbewohnt. Lediglich in seiner nordöstlichen Ausweitung, die eine Teilfläche des bisherigen Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" mit einbezieht, befindet sich der Betriebshof des RVM (Regionalverkehr Münsterland). Er wird durch diesen Bebauungsplan jedoch nicht belastet, sondern vielmehr durch eine Verschmelzung der Baufelder in seinen Entwicklungs- / Ausweitungsmöglichkeiten begünstigt. Auch in seinem Sinne, keine neuen Sensibilitäten gegenüber seinen Emissionen heranzuführen, werden für die Gewerbegebietserweiterung Betriebsleiterwohnungen kategorisch ausgeschlossen.

Etwa 100m südlich des Geltungsbereiches liegt die Hofstelle "Grube". Um sie und die dort momentan durchgeführten Attraktivierungsmaßnahmen für die historische Anlage optisch nicht zu beeinträchtigen, wird ein Grünstreifen das Gewerbegebiet zum Hof und seinen Aussenanlagen hin abschirmen. Zudem ist der Hof im Norden ohnehin durch einen langgezogenen (Reit-, früher Schweine-) Stall begrenzt.

Eine Betroffenheit für Anlieger innerhalb wie außerhalb des Geltungsbereiches ist daher nicht zu erkennen.

5.2 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Störende Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt bzw. der Nahversorgung werden gerade durch die Umsetzung der im Einzelhandelskonzept ausgesprochenen Empfehlungen vermieden.

5.3 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist unter Pkt. 3.2 erläutert. Zu den generellen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltfaktoren wird zudem auf den Umweltbericht hingewiesen, der dem Bebauungsplan beigelegt ist.

6 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung (wie beispielsweise eine Umlegung) sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 14,4 ha	=	100 %
davon:			
Gewerbegebiet	ca. 10,2 ha	=	ca. 70,8 %
Verkehrsfläche	ca. 0,5 ha	=	ca. 3,5 %
Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg	ca. 0,02 ha	=	ca. 0,1 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 3,0 ha	=	ca. 20,8 %
Ortsrand-Eingrünung	ca. 0,7 ha	=	ca. 4,7 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Juni 2014
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister

Anlage:

Umweltbericht
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Artenschutzrechtliche Vorprüfung (wird nachgereicht)
Bericht UPlan zur Entwässerung (Entwurf)