

**Begründung
zum
Bebauungsplan
„Rohrkamp“
der Stadt Lüdinghausen**

Fassung für das Verfahren
zur Offenlegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB
(ergänzendes Verfahren)

Inhaltsübersicht

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Allgem. Planungsvorgaben | 2 |
| 1.1 | Vorbemerkung / Planungsziel | 2 |
| 1.2 | Geltungsbereich | 2 |
| 1.3 | Bestands-Situation | 2 |
| 1.4 | Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht | 3 |
| 2. | Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen | 4 |
| 2.1 | Konzept zur Entwicklung des Plangebietes | 5 |
| 2.2 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 2.2.1 | Gewerbegebiet | 5 |
| 2.2.2 | Mischgebiet | 6 |
| 2.2.2.1 | Mischgebiet MI ₁ | 6 |
| 2.2.2.2 | Mischgebiet MI ₂ | 7 |
| 2.2.3 | Allgemeines Wohngebiet | 7 |
| 2.2.4 | Einzelhandels-Differenzierung | 8 |
| 2.3 | Maß der baulichen Nutzung | 10 |
| 2.4 | Überbaubare Flächen, Bauweise | 11 |
| 2.5 | Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 12 |
| 2.6 | Verkehr und Erschließung | 13 |
| 2.7 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 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 | 16 |
| 4.3 | Altlasten | 17 |
| 4.4 | Kampfmittel | 18 |
| 4.5 | Denkmalschutz | 18 |
| 4.6 | Bodenordnung | 18 |
| 5. | Auswirkungen der Planung | 18 |
| 5.1 | Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche | 18 |
| 5.2 | Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Lüdinghausen | 18 |
| 5.3 | Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen | 18 |
| 6. | Flächenbilanz | 19 |

1. Allgem. Planungsvorgaben

1.1 Vorbemerkung / Planungsziel

Der im Westen der Ortslage Lüdinghausen gelegene Bereich zwischen der Werkstraße und dem Rohrkamp ist bereits weitgehend bebaut. Aufgrund der Aufgabe gewerblicher Nutzungen (ein Hochbauunternehmen ("Schole"), ein Tiefbauunternehmen ("Bogatzki") bzw. Nachfolgenutzer „McGarden“, ein Fruchtsaft-Erzeuger ("Kriings")) befindet er sich derzeit in einem Wandel.

Das Gebiet lässt sich als Gemengelage einschätzen, in der eine weite Spanne von bislang nahezu auf Industriegebiet-Niveau emittierenden Betrieben bis hin zu reinen Wohngebäuden verschiedenster Nutzungen vorliegt.

Daher soll ein Bebauungsplan Zielvorgaben treffen, welche Nutzungen verträglich untereinander, aber auch im gesamtstädtischen funktionalen Zusammenhang dort sinnvoll und beabsichtigt sind.

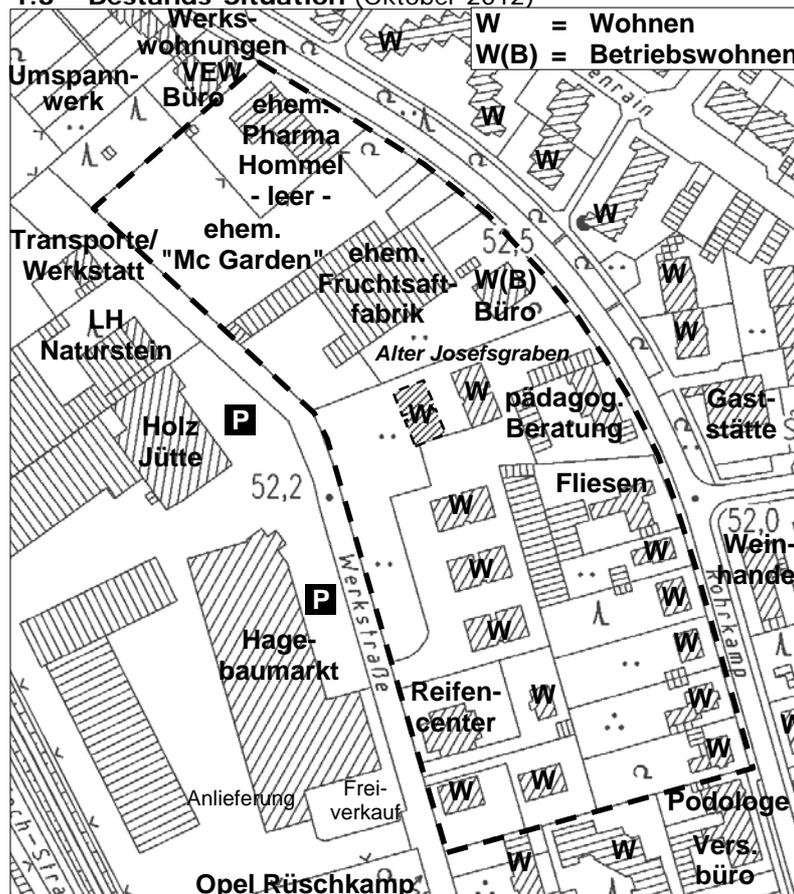
Der Bereich ist in weiten Teilen bereits bebaut und soll in geregelter Umfang für Nachfolge- bzw. rückwärtige Bebauung vorgesehen werden. Somit erübrigt sich die regelmäßig zu stellende Frage, ob nicht im Sinne sparsamen Umgangs mit dem nicht vermehrbaren Gut „Boden“ anderweitige Ersatzstandorte verfügbar gewesen wären.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch die Werkstraße, im Norden durch die Parzellen 70 und 71 (Flur 23, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt), im Osten durch die Straße Rohrkamp, und im Süden durch die Parzellen 211, 238 und 257 (ebenfalls Flur 23, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt) gefasst. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt 3,36 ha.

1.3 Bestands-Situation (Oktober 2012)



Die Nutzung staffelt sich von gewerblicher Nutzung mit eingestreuter Wohnnutzung im Norden bis hin zu überwiegender Wohnbebauung mit Kleingewerbe im Süden. Flankiert wird diese Konstellation außerhalb des Geltungsbereiches durch ausschließliche Gewerbenutzung im Westen, das Umspannwerk und Werkswohnungen der VEW (heute RWE) aus den 60er-Jahren im Norden und nahezu ausschließliche Wohnnutzung (Quartier "Seeweg") im Osten. Nennenswerter Grünbestand existiert nicht.

Die verschiedenen Nutzungen sind in der obigen Planübersicht aufgeführt.

1.4 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht / bisheriger Verfahrensverlauf

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches durchweg als Gewerbliche Baufläche dar. Den mittleren Abschnitt zeigt er in seiner östlichen Hälfte ebenfalls als Gewerbliche Baufläche, die westliche Hälfte als Mischgebiet. Das südliche Drittel ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Aus diesen grobmaßstäblichen Vorgaben des vorbereitenden Bauleitplanes sind die detailgenauen Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuleiten.

bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist bis 2012 als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen gewesen.

Am 20.12.2012 hat der Bebauungsplan "Rohrkamp" Rechtskraft erlangt. Mit Urteil vom 28.8.2014 hat das Oberverwaltungsgericht des Landes Nordrhein-Westfalen den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Auf Grundlage des § 214 Abs. 4 BauGB soll der Bebauungsplan – durch Heilung der vom OVG gerügten Mängel in einer Wiederholung des Verfahrens ab dem gerügten Verfahrensschritt – rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

2. Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen

2.1 Konzept zur Entwicklung des Plangebietes



Eine Gemengelage-Situation ist nicht von vornherein problematisch. Sie lässt sich in der Regel kurzfristig auch kaum ändern. Daher stellen sich vorrangig folgende Ziele dieses Bebauungsplanes dar:

- Regelung eines verträglichen Nebeneinanders der unterschiedlich emittierenden wie auch unterschiedlich sensiblen Nutzer (Gewerbe (auch außerhalb des Geltungsbereiches) contra Wohnen)
- weiterhin Bereitstellung gewerblich nutzbarer Flächen
- keinesfalls Einschränkung für das Umspannwerk durch heranrückende Wohnbebauung (potentielle Erweiterungsbedarfe wegen der energiepolitischen Umbruchsituation)
- Vorgabe eines städtebaulich / gestalterisch verträglichen Rahmens der verschiedenen Baukörper(-größen).

Eine zu eindeutige Polarisierung des zentral im Plangebiet gelegenen Bereiches in ein nahezu ausschließliches Wohngebiet soll abgewendet werden, da hierdurch Empfindlichkeiten und Schutzansprüche verankert würden, die für die angrenzend gewünschte gewerbliche Nutzungsmöglichkeit unangemessene Einschränkungen mit sich brächten.

Insofern soll eine Feinsteuerung des Mischgebietes erfolgen, um eine schleichende Nutzungsverfestigung ausschließlich zu Wohnen abwenden zu können. Die Emissions-Intensität wird deshalb von

Norden nach Süden und von Westen nach Osten abschnittsweise abgestuft.

Zudem ist beabsichtigt, dass die Baukörper entsprechend ihrer unterschiedlichen Nutzungen dimensioniert werden. Das Vorhandensein größerer gewerblicher Hallen soll nicht als Maßstab dafür herangezogen werden, für Wohngebäude ebensolche Baukörper zu errichten.

Die Straße Rohrkamp und die Werkstraße verlaufen in einem Abstand von etwa 120m mehr oder minder parallel zueinander. Für die daraus resultierenden tiefen - z.T. vormals auch gewerblich genutzten - Grundstücke eröffnet sich die Möglichkeit, eine zweite Baureihe einzuziehen. Entsprechende Baufenster sollen der rückwärtigen Bebauung eine - auch für die Nachbarn verlässliche - Zuordnung geben.

Zugleich sollen jedoch auch weiterhin Flächen für herkömmliche Gewerbebetriebe (und die einhergehenden Arbeitsplätze im sekundären Sektor) bereitgestellt bleiben, die auf gewisse Emissionsmöglichkeiten wie auch auf die Lage an den Hauptverkehrsachsen angewiesen sind. Sie sollen nicht überall in Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungen (hier: Wohnen, Einzelhandel o.ä.) treten müssen, für die zwar evtl. höhere Bodenpreise gezahlt werden, die jedoch an anderen Standorten funktional deutlich besser angeordnet wären.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Aussagen zur Zulässigkeit von Einzelhandel und zur Begrenzung der Wohneinheiten finden sich gebietsübergreifend unter Pkt. 2.2.4 und 2.5.

2.2.1 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet soll entsprechend der Begriffsdefinition des § 8 der BauNVO vorwiegend nicht-erheblich-belästigende Gewerbebetriebe unterbringen. Hier wird auf das o.g. Erfordernis der ausreichenden Flächenverfügbarkeit verwiesen. Demzufolge sollen Nutzungen, die nicht der Produktion dienen, nur eingeschränkt zulässig sein, bzw. ganz ausgeschlossen werden. Der nördliche Abschnitt des Geltungsbereiches wird seit langem durch Gewerbebetriebe genutzt. Neben dem Gebäude des bislang pharma-/ chemieorientiertem Betrieb im Nordosten, den Freiflächen des aufgegebenen "McGarden" (Verkauf von Carports, Gartenhütten) prägen vor allem die Hallen eines ehemaligen saftproduzierenden Betriebs ("Krings") das Gebiet.

Abstandsklassen

An der nordöstlichen Flanke des Plangebietes grenzt das Gewerbegebiet mit einem Abstand von ca. 30m an das in diesem Abschnitt Reine Wohngebiet "Seeweg".

Daher wird die Zulässigkeit des dortigen Gewerbes derart eingeschränkt, dass Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste 2007 unzulässig sind¹. Genehmigte Betriebe genießen naturgemäß Bestandsschutz. Ausnahmsweise sind Betriebe

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

und Betriebsteile der Abstandsklasse VII zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch Atypik bzw. besondere Maßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Weiteres hierzu findet sich unter Pkt. 4.1 "Immissionsschutz".

Ausschluss gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Weil Tankstellen durch den von ihnen erzeugten An- und Abfahrtsverkehr eine Störung im sonstigen Umfeld darstellen würden, werden sie von den im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Zudem ist aber auch nicht davon auszugehen, dass an diesem zum Hauptverkehrsstraßennetz vergleichsweise rückwärtigen Standort überhaupt eine Lagegunst für sie bestünde.

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Shops etc.) ebenso wie Bordelle würden mit Bezug auf die nahegelegene Wohnbebauung zu erheblichen Spannungen führen. Zudem soll der Schwerpunkt des Gebietes auf der gewerblichen Nutzung liegen. Deswegen sind sie ausgeschlossen.

2.2.2 Mischgebiet

Auch innerhalb eines Mischgebietes, für das die BauNVO im Grundsatz Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe, darüber hinaus aber auch verschiedenste andere Nutzungen vorsieht, darf die Kommune eine Feinsteuerung vornehmen, solange der allgemeine Gebietscharakter gewahrt bleibt. Da der Wohn-Ausschluss des MI₂ nur das Erdgeschoss von 1/4 des Mischgebietes umfasst, bleibt dennoch der allgemeine Charakter erhalten.

2.2.2.1 Mischgebiet MI₁

Auf dem Gelände eines ehemaligen Bauunternehmens "Schole" hat ein Investor unter Anwendung des § 34 BauGB fünf Wohnhäuser mit je 8 Wohnungen "im Inneren" des Plangebietes errichtet. Bereits in diesem Zusammenhang mussten mit gutachterlicher Unterstützung seinerzeit Lärmschutzmaßnahmen (abschirmende Wandscheiben, lärmabgewandte Grundriss-Anordnung) umgesetzt werden, um die vom nördlich gelegenen ehemaligen saftproduzierenden Betrieb ausgehenden Emissionen hinreichend zu berücksichtigen. Von einer Nutzung des Bereiches mit zumindest vierzig Wohnungen ist daher auszugehen, so dass eine planungsrechtliche Festschreibung der ehemals gewerblichen Nutzung an der Wirklichkeit vorbeiginge und nicht der Planwahrheit entspräche.

Im Südwesten des Plangebietes liegt bereits eine Durchmischung von Wohnen und einer Kfz-Werkstatt vor. Dieser Bereich steht auch im Wirkungsbereich der Anlieferungszone für den Bau- und Gartenmarkt westlich der Werkstraße.

Eine heterogene Nutzung - auch durch *nicht wesentlich störende* Gewerbebetriebe - ist aber auf jeden Fall weiterhin städtebauliche Zielsetzung, so dass mit Ausnahme der nachgenannten Konstellationen die breite Spanne der in Mischgebieten zulässigen Nutzungen möglich ist. Zudem soll das MI₁ eine Übergangszone zu dem sich südlich des Geltungsbereiches anschließenden Allgemeinen Wohngebiet bilden.

Ausschluss gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Tankstellen werden aus den zuvor benannten Gründen auch von den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, ebenso

Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten und Bordelle. Von ihnen würden Störungen auf die nahegelegene Wohnbebauung ausgehen.

2.2.2.2 Mischgebiet MI₂

An der westlichen Straßenseite Werkstraße 6 und 8 liegen - außerhalb des Planbereiches - der Hagebaumarkt sowie der Holzhandel Jütte. Ihre 100m bzw. 40m breiten Fronten geben dem Straßenzug eine großdimensionierte, gewerbliche Prägung.

Von den Bewegungen auf den Kundenstellplätzen, wie auch von der Warenanlieferung gehen Lärmemissionen auf das Umfeld aus. Der Bebauungsplan Werkstraße sieht den Bereich als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel vor. Selbst wenn die heutige Nutzung eingestellt würde, läge die städtebauliche Zielsetzung für diesen Bereich in einer gewerblichen Nutzung (vgl. Planskizze "Städtebauliches Konzept"). Aufgrund der westlich angrenzenden Bahnstrecke und dem westlich davon gelegenen Großbetrieb Maggi ist eine immissionsrechtliche Abstufung sinnvoll, eine Durchmischung mit Wohnen unangebracht.

Würde der gesamte für das MI vorgesehene Bereich des Plangebietes uneingeschränkt auch für das Wohnen als zulässig festgesetzt, wäre eine schrittweise Entwicklung ausschließlich mit Wohnbebauung nicht unwahrscheinlich. Der Bereich würde sich somit schleichend zu einem Allgemeinen oder gar Reinen Wohngebiet mit entsprechenden Immissionsschutzansprüchen und auch städtebaulich-gestalterischen Erfordernissen wandeln.

Daher ist es städtebauliche Zielsetzung - wie auch vom Investor für das ehemalige Bauunternehmens-Grundstück "Schole" vorgesehen - zur Werkstraße einen abschirmenden Riegel mit gewerblich genutzten Gebäuden auszurichten.

Genereller Ausschluss gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässiger Nutzungen

Die Zulässigkeit von Wohnungen wird aus dem o.g. Grund im Mischgebiet MI₂ für das Erdgeschoss ausgeschlossen. Ausnahmsweise können im Erdgeschoss lediglich Wohnungen zugelassen werden, die in Grundfläche und Baumasse untergeordnet und unmittelbar dem Betrieb zugeordnet sind.

Die allgemeine (bzw. ausnahmsweise) Zulässigkeit gem. § 6 Abs. 2 (bzw. § 6 Abs. 3) BauNVO wird darüber hinaus dahingehend eingeschränkt, dass Vergnügungsstätten jeglicher Art (Begründung s.o.), Bordelle, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind. Letztere sind i.d.R. flächenintensiv und haben eine höhere Standortgunst an anderen Standorten. Zudem sollen sie nicht wertvolle, für gewerbliche Nutzung geeignete Flächen in Anspruch nehmen.

2.2.3 Allgemeines Wohngebiet

Der südöstliche Abschnitt des Planbereiches wird von Wohngebäuden dominiert. Entsprechend wird hier die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gewählt.

Ausschluss gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Eine Anordnung von Tankstellen bzw. Gartenbaubetrieben wäre aus den zuvor bereits benannten Gründen auch im Allgemeinen Wohngebiet städtebaulich nicht sinnvoll.

Zudem wird auf die Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude verwiesen, die unter Pkt. 2.5 erläutert ist.

2.2.4 Einzelhandelsdifferenzierung

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) soll deshalb Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten am abseitig gelegenen Standort „Rohrkamp / Werkstraße“ im Grundsatz ausgeschlossen sein. Insbesondere soll keine Massierung des Einzelhandels im Zusammenhang mit dem westlich der Straße gelegenen Baumarkt als Subzentrum entstehen. 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, (außer Getränke⁴)
- Reformwaren

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“

- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

Das Sortiment "Getränke" ist - wie in den Ausführungen des Einzelhandelskonzeptes ausdrücklich als abwägbar benannt - aus der allgemeinen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgenommen, da sowohl mit der ehemaligen Saftfabrik Krings als auch der Weinhandlung (benachbart vom Nottengartenweg) als Nachfolgebetrieb bereits ein derartiges Angebot im Plangebiet vorgehalten wurde bzw. wird.

Die nach BauNVO zulässigen Nutzungen sollen im **Gewerbegebiet** dahingehend eingeschränkt werden, dass der Einzelhandel mit für Lüdinghausen **nahversorgungs- und auch mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig** ist (Ausnahme: sogenannter "Annexhandel, siehe unten), damit kein Nahversorger / zentrenrelevanter Magnet abseitig der Wohnquartiere entsteht.

Stadtfunktional ist kleinteiliger Einzelhandel zur **Nahversorgung** im Abschnitt **Mischgebiet MI₁ und MI₂** mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200m² denkbar. Diese Größe ist im Einzelhandelskonzept als stadtbildprägend und typisch für Lüdinghauser Läden ermittelt worden. Ein kleinerer Nachbarschaftsladen - auch im Sinne zukünftiger Betriebsformen - wäre in fußläufiger Nachbarschaft zum umfangreichen Wohnquartier "Seeweg" stadtfunktional durchaus zu begrüßen. Zentrenrelevantes Sortiment soll hingegen ausgeschlossen sein (Ausnahme: sogenannter "Annexhandel, siehe unten).

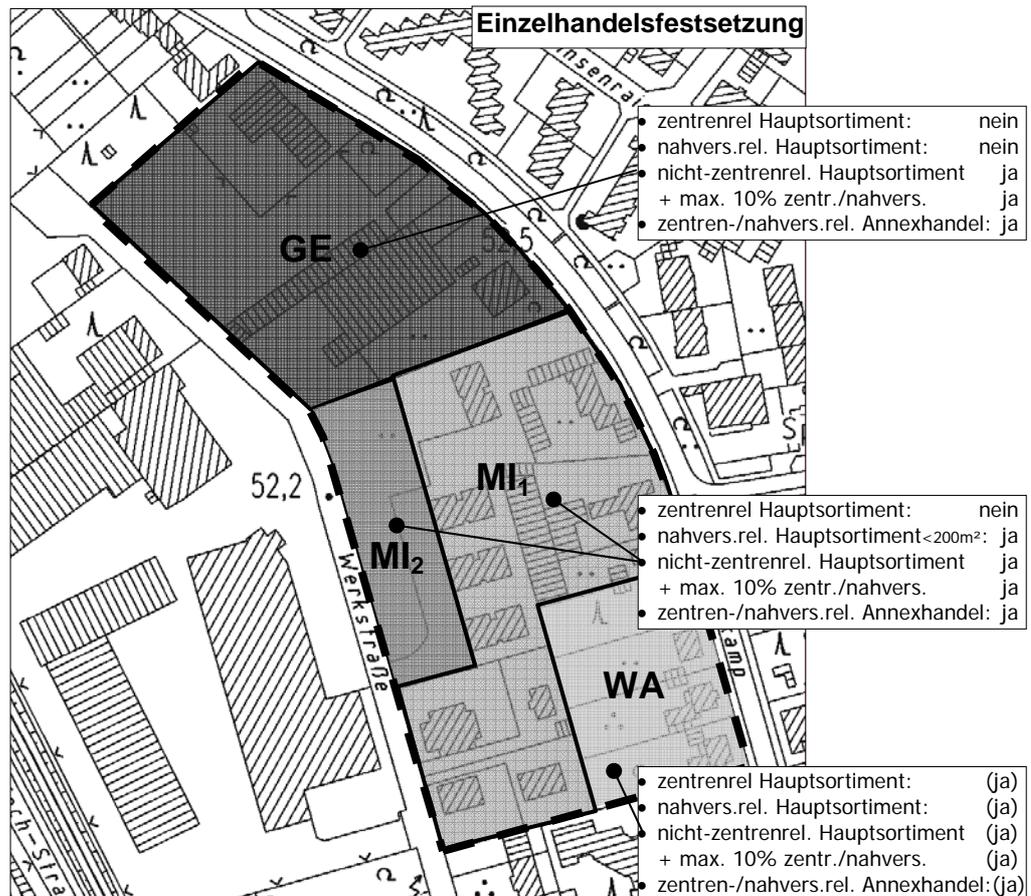
"Annexhandel"

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 vor Ort (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 als Randsortiment mit einem Anteil von max. 10% der gesamten Verkaufsfläche zulässig.

Für das **Allgemeine Wohngebiet** ist die Einzelhandelsnutzung ohnehin gem. § 4 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig sind.

Zusammengefasst wird die Nutzung "Einzelhandel" daher wie folgt gestaffelt modifiziert:



| | a | b | c | d |
|---|------|------|------|------|
| Gewerbegebiet | nein | nein | ja | ja |
| Mischgebiet MI ₁ und MI ₂ | nein | ja | ja | ja |
| Allgemeines Wohngebiet | (ja) | (ja) | (ja) | (ja) |

- Einzelhandel mit **zentrenrelevanten** Sortimenten
- Einzelhandel mit **nahversorgungsrelevanten** Sortimenten
- Einzelhandel mit **nicht**-zentren- oder -nahversorgungsrelevanten Sortimenten (letztere lediglich mit **max. 10%** der Gesamtverkaufsfläche)
- Einzelhandel mit zentren- oder -nahversorgungsrelevanten Sortimenten als **Ausnahmefall** im Zusammenhang mit Eigenproduktion (max. 200m² VK)

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Baukörperhöhen

Die Grundflächenzahl (**GRZ**; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) als zulässiges Maß der baulichen Nutzung schöpft im Gewerbegebiet sowie den Mischgebieten MI₁ und MI₂ die nach den Vorgaben des § 17 BauNVO zulässige Obergrenzen von 0,8 bzw. 0,6 aus, um eine intensive kompakte Nutzung des Mischgebietes zu gewährleisten und unnötige Inanspruchnahme von Freiraum zu verhindern.

Die Überlegung, die höchstzulässige GRZ in den Mischgebieten MI₁ und MI₂ auf 0,4 zu begrenzen, ist aus folgenden Gründen verworfen worden: Auch wenn insbesondere die in den jüngsten Jahren erfolgte Bebauung hauptsächlich auf Wohnnutzung gerichtet war, und eine entsprechende Auflockerung für das Wohnumfeld angemessen wäre, wird angesichts der verbliebenen alt-gewerblichen Überbauung am Rohrkamp die höhere GRZ von 0,6 gewählt. Eine

durchaus gewünschte handwerklich / gewerbliche Ansiedlung / Erweiterung soll nicht daran scheitern, dass frühzeitig die GRZ ausgeschöpft sein könnte.

Für das Allgemeine Wohngebiet greift die übliche GRZ von 0,4.

Auf die Benennung einer max. Geschossflächenzahl (GFZ) kann wegen der nachfolgend benannten maximalen Geschossigkeit und Gebäudehöhe verzichtet werden.

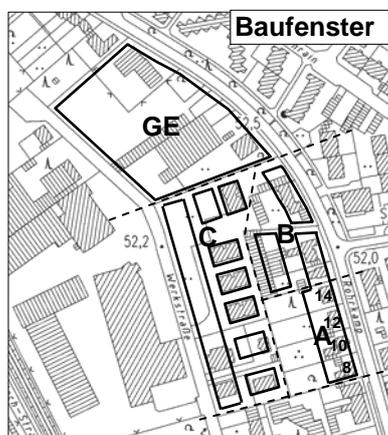
Um künftige Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung einzupassen, wird eine **maximal zweigeschossige** Bebauung festgesetzt. Da Gewerbehallen allerdings in der Regel nur eingeschossig, aber mit großen inneren lichten Höhen konzipiert werden, reicht sie alleine nicht aus, um die Maßstäblichkeit zu sichern. Deshalb werden zudem maximale **First- und Traufhöhen** festgesetzt.

Eine eindeutige Bezugshöhe – insbesondere für Grundstücke, die sowohl an die "Werkstraße" als auch an den "Rohrkamp" grenzen – ist gewährleistet durch die Verwendung von Höhenangaben "über Normal-Null" (üNN). Die alleinig als Orientierungshinweis in die Planzeichnung eingeschriebenen Kanaldeckelhöhen zeigen auf, dass in der "Werkstraße" ein Gefälle von 12 cm und im "Rohrkamp" ein Gefälle von 22 cm besteht.

Da die vorhandene Dachlandschaft des Plangebietes (Satteldächer, Zeltdächer, Flachdächer) nicht einheitlich ist, lassen sich hieraus auch keine Vorgaben für künftig einzuhaltenden Dachformen treffen. Zur Klarstellung sei hier verdeutlicht, dass somit die maximal zulässige Traufhöhe gleichzeitig auch das absolute Obermaß für Flachdächer ist. Von höheren Ausprägungen würde ansonsten eine optisch erdrückende Wirkung ausgehen.

2.4 Überbaubare Flächen, Bauweise

Der **gewerbliche** nördliche Abschnitt wird durch Baugrenzen so gefasst, dass sich ein umfangreiches Baufenster ergibt. Eine städtebauliche Notwendigkeit für eine innere Differenzierung besteht nicht, zudem würden die Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbebauten voraussichtlich zu stark eingeschränkt. Es soll eine abweichende Bauweise in der Art zur Anwendung kommen, dass Gebäudekörper zwar eine Länge von über 50m haben dürfen, diese aber mit dem bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstand zur Nachbargrenze gebaut werden müssen.



Für die **Mischgebiete** und das **Allgemeine Wohngebiet** ergibt sich folgende Konstellation:

Die Gebäude sind dort in offener Bauweise zu errichten.

Wegen des Abstands von 120m zwischen der Werkstraße und dem Rohrkamp ist für die etwa 60m tiefen Grundstücke eine rückwärtige Bebauung sinnvoll. Als Grundmodell soll hierfür je eine straßenseitige Zeile zur Werkstraße und zum Rohrkamp angeordnet werden.

Die Eigentümer der Grundstücke Rohrkamp 8-14 haben sich jedoch vorab klar dagegen ausgesprochen, eine Hinterlandbebauung verwirklichen zu wollen. Stattdessen wird dort (siehe Grafik:"A")

das Baufenster für sie in einer solchen Tiefe gezogen, wie sich der vorhandene Baukörper "Rohrkamp 10a" erstreckt. Deshalb wird nur für die nördlich angrenzenden Grundstücke am Rohrkamp entsprechende rückwärtige Baumöglichkeiten "in zweiter Reihe" eröffnet (siehe Grafik:"B"), deren Erschließung privat über die Vorderliegergrundstücke erfolgen müsste. In einigen Fällen wäre hierzu auch die Beseitigung vorhandener Gebäude nötig.

Für das Grundstück des ehemaligen Bauunternehmens "Schole" sowie für die Grundstücke entlang der Werkstraße wird hingegen die Systematik übernommen, wie sie für die neuere Bebauung des zentralen Abschnitts angelegt wurde (siehe Grafik:"C"): Während unmittelbar entlang der Straße ein nord-süd-langgestrecktes Baufenster aufgespannt wird, werden auf den rückwärtigen Grundstückshälften deutlich kürzere zeilenartige Baufenster einzeln gestaffelt. Dieser Typus passt auch zu den Verhältnissen auf den Grundstücken "Werkstraße 17 / 19" sowie "Werkstraße 9 / 11". Einige (zum Teil auch nur untergeordnete) Gebäudeteile ragen über die vordere bzw. hintere Baugrenze hinaus. Sie genießen Bestandsschutz. Vor dem Hintergrund, dass im Südwesten des Plangebietes an der Werkstraße bereits "in zweiter Reihe" gebaut ist, wäre ein deutlicheres Heranrücken der straßenseitigen Bebauung an die Hinterlieger nicht im Sinn der städtebaulichen Zielsetzung, vergleichbare Größenproportionen der Vorder- und Hinterlieger zu erzielen.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB können Festsetzungen getroffen werden, wie viele Wohnungen maximal pro Wohngebäude zulässig sind.

In der Vergangenheit sind Initiativen an die Stadtverwaltung herangetragen worden, die eine starke Massierung von Wohneinheiten vorsahen (16 Wohneinheiten, Gebäudeaußenmaße 21,5x23,5m). Städtebauliche Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist hingegen, eine zu massive Anhäufung von (Kleinst-)Wohnungen zu vermeiden.



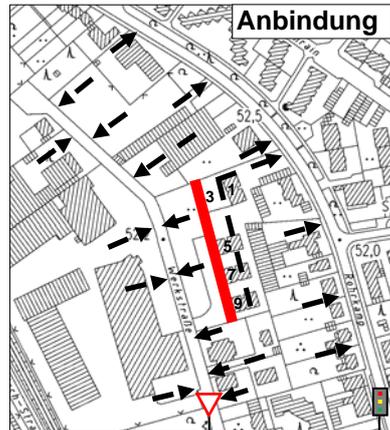
Wohngebäude Alter Josefsgraben

Deshalb sollen in den MI₁ und 2 je Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig sein. Dieser Wert greift die Anzahl der Wohnungen der Neubauten des "Alten Josefsgrabens" auf. Sie sind in ihrer Ausprägung her dem Standort angemessen und erreichen in etwa die Obergrenze dessen, was an Wohndichte noch den Lüdinghauser Verhältnissen entspricht und keine übermäßigen Verkehre / Stellplatzbedarfe auslöst.

Zudem soll die Funktion der einzelnen Gebäude auch an ihrer Maßstäblichkeit ablesbar sein. Somit ergeben sich für gewerbliche Bauten naturgemäß größere Volumina als für Wohngebäude. Die Beschränkung der Wohneinheiten soll ein Faktor sein, um dieses Ziel zu erreichen.

2.6 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist im Westen durch die Werkstraße und im Osten durch den Rohrkamp an die Seppenrader Straße angebunden, die als Bundesstraße B 58 ausreichend Kapazität als übergeordnete Hauptverkehrsstraße hat. Die Zufahrt des Rohrkamps auf die B 58 ist per Ampel geregelt, so dass der Verkehrsfluss dort relativ glatt verläuft. Die Zufahrt von der Werkstraße auf die B 58 sowie umgekehrt ist zu Spitzenzeiten bereits gelegentlich umständlicher, da Wartezeiten entstehen.



Deshalb hat sich der Bauherr der Wohngebäude am Alten Josefsgraben verpflichten müssen, dass die 40 Wohneinheiten über die gleichnamige Zuwegung auf den Rohrkamp geführt werden. Die zusätzlichen Wohngebäude, die innerhalb des Plangebietes durch neue Baufelder auf den sehr tiefen Grundstücken möglich werden, sollen über private Stichzuwegungen über die Vorderliegergrundstücke zum Rohrkamp geführt werden.

Ein textliches Zu- und Abfahrtsverbot stellt klar, dass für die Bebauung "Alter Josefsgraben 1, 3, 5, 7 und 9 keine Zufahrt mehr auf die Werkstraße erfolgt (textl. Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB). Lediglich für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge ist eine Ausnahme möglich, da sie mit ihrer Fahrthäufigkeit nicht zu Problemen im Verkehrsablauf führen. In der Örtlichkeit lässt sich das Zu- und Abfahrtsverbot bpsw. durch abschließbare Poller durchsetzen.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken zu decken. Regelungen, die Stellplätze in einem Bereich konzentriert anzuordnen, sind nicht erforderlich.

Fuß- und Radverkehr

Separate Fuß- und Radwegeverbindungen sind zwar allgemein wünschenswert, im Plangebiet jedoch nicht vorrangig, zumal sich kein entsprechender Korridor öffnet, der hierzu zur Verfügung stünde. Die Einkäufe in dem im Westen gelegenen Baumarkt werden ohnehin überwiegend mit Pkw / Lieferwagen erledigt.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für den Verlauf des ehemaligen Josefsgrabens ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lüdinghausen sowie der Versorgungsträger eingezeichnet. Dies ist wegen eines dort verlaufenden Rohres (Regenwasser) erforderlich. Der Bereich darf nur insoweit (bspw. durch Carport, Stellplätze etc.) überbaut werden, dass weiterhin eine kurzfristige Zugänglichkeit besteht. Um zu gewährleisten, dass ausreichend Arbeitsstreifen für Wartung / Instandsetzung verbleibt, halten zudem die Baugrenzen je einen Meter Mindestabstand von der etwa 4m breiten Rohrparzelle.

Darüber hinaus queren - außerhalb der zuvor benannten Leitungsrechts-Fläche - auch eine Gashochdruckleitung, Gasleitungen,

Strom- und Infokabel das Plangebiet hauptsächlich ost-westlich. Für die Gasfernleitung ist ein beidseitiger Schutzstreifen von je 3m einzuhalten. Soweit zwischen den sonstigen Versorgungsträgern und den Grundstückseigentümern anderweitige Lösungen gefunden / Regelungen getroffen werden, soll nicht eine im BPlan fixierte Trassenbindung einer Überbauung dann evtl. freierwerdender Flächen entgegenstehen.

Darüber hinaus ist die langgestreckte L-förmige Zufahrt der neuen Wohnbebauung "Alter Josesfgraben" mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungs- und Einsatzfahrzeuge gesichert.

3. Naturräumliche Belange

3.1 Umweltbericht

Die Berücksichtigung aller Schutzgüter sowie die Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. §2a BauGB ist im Umweltbericht aufgezeigt, der als Anlage Bestandteil dieser Bebauungsplan-Begründung ist. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das Vorhaben mit größter Wahrscheinlichkeit nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen führt, zumal kein nennenswerter Grünbestand im Planbereich vorliegt.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Der zu überplanende Bereich ist bereits gem. § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Das heißt, dass sich neue Vorhaben nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Durch den deutlichen baulichen Bestand innerhalb des Planbereiches ist seit langem grundsätzlich eine Bebaubarkeit gegeben, die sich an den Dichtewerten eines Misch- bzw. sogar Gewerbegebietes orientiert. Durch diesen Bebauungsplan werden somit keine neuen Zulässigkeiten hinsichtlich des Eingriffs in den Naturhaushalt geschaffen, sondern nur die Art der zulässigen baulichen Nutzung konkretisiert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, insofern entsteht kein Eingriff, der gem. § 1a BauGB i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen werden müsste.

Ohnehin ist nicht zu erkennen, dass naturräumliche Belange auch nur annähernd gravierend berührt sein könnten.

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, 28 Vogelarten, 3 Amphibienarten und 1 Reptilienart potenziell vor (s. Anlage Planungsrelevante Arten). Das tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten dürfte in dem Gebiet deutlich geringer sein. Mit Bezug zu den erwartenden geringen Wirkfaktoren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp“ 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 Planung damit nicht entgegen.

4. Sonstige Planungsbelange

4.1 Immissionsschutz

Die im Plangebiet vorhandenen verschiedenen Nutzungen mit ihren unterschiedlichen Emissionsgraden und ihren unterschiedlichen Immissionsempfindlichkeiten sind bereits unter Punkt 1.3 benannt. Die Abstandsliste kommt mit ihren vergleichsweise pauschalen Werten zur Anwendung, aber auch die für die "unbedenklichste" Abstandsklasse VII empfohlenen 100m Abstand der Betriebe zur nächstgelegenen Wohnbebauung wird an vielen Stellen nicht eingehalten werden können. Mit der Anwendung der Abstandsliste soll jedoch kein umfassender Ausschluss sämtlicher Vorhaben erfolgen, vielmehr ist hier auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (Pkt. 2.2.1 Abstandserlass) abzustellen⁵.

Aufgrund der für vorherige Vorhaben (Wohnbebauung benachbart zum Safterzeuger) bereits erstellten Lärmabschätzungen sind einzelfallbezogene Regelungen zur Konfliktbewältigung bereits umgesetzt. Daher sollen auch zukünftig Vorhaben am Einzelfall beurteilt werden und zielgerichtete konkrete Maßnahmen als Auflage der Baugenehmigung erhalten, statt vorab pauschale Hemmnisse zu aufzubauen.

Eine fachgutachterliche Stellungnahme hat die Zielsetzung und die daraus resultierenden Festsetzungen als plausibel bestätigt⁶.

Folgende Aspekte des Immissionsschutzes sind in die Abwägung zu diesem Bebauungsplan eingeflossen:

Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes liegen mehrere Gewerbebetriebe, weitere grenzen an:

Der ehemalige saftproduzierende Betrieb "Krings" ist aufgegeben worden, so dass seine immissionstechnisch problematischen Obst-anlieferungen (zur Obsternte auch in den späten Abendstunden) nun entfallen. Insofern ist der Konflikt mit der Bebauung auf dem ehemaligen Bauunternehmensgrundstück "Schole", die bis unmittelbar an die Grenze herangerückt ist, entschärft. Gutachterlich wurde für sie nachgewiesen, dass bei Durchführung entsprechenden passiven Lärmschutzes die Grenzwerte eingehalten sind. Somit ist vorgesorgt, dass auf dem "Krings"-Grundstück weiterhin gewerbliche Nutzungen stattfinden können.

Für den gewerblich genutzten Riegel im Mischgebiet MI₂ (mit zulässiger Wohnnutzung lediglich in den Obergeschossen) entlang

⁵ "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

⁶ Uppenkamp + Partner: Bebauungsplan Rohrkamp, Schalltechnische Stellungnahme, Schreiben vom 18.7.2012

der Werkstraße ist in der Vorausschau davon auszugehen, dass die Lärmwerte ebenfalls eingehalten werden können.

Hinsichtlich des ehemaligen chemie-/pharmaorientierten Betriebes im Nordosten des Plangebietes sind keine Emissionen bekannt, die Tätigkeit dort konzentrierte sich scheinbar auf den Handel mit diesen Produkten. Die Geschäftstätigkeit des Gartenhütten-/Carport-Händlers ist eingestellt, jedoch auch zuvor verursachte er keine nennenswerten Emissionen.

Der im Osten des Plangebietes gelegene Fliesen-Meisterbetrieb hat das in diesem Handwerk übliche Emissionsverhalten. Als Geräuschquellen sind hier die Anlieferung, das Beladen der Betriebsfahrzeuge sowie das gelegentliche Zuschneiden des Materials zu nennen. Von übermäßigen Störungen für das Umfeld ist nicht auszugehen.

Westlich der Werkstraße verursacht die Anlieferung des Bau- / Holzmarktes sowie der Zu- und Abfahrtsverkehr der dortigen Parkplätze Lärm. Ein zwischenzeitlich im Planverfahren als Allgemeines Wohngebiet vorgesehener Bereich wird aufgrund einer fachgutachterlichen Stellungnahme als MI₁ festgesetzt, um die eigene gewerbliche Nutzung (Kfz-Betrieb) als auch auf die zuvor benannten Emittenten zu reagieren.

Verkehrslärm

Die Bahntrasse Dortmund - Gronau verläuft in einem Abstand von ca. 100m Entfernung zur westlichen Außengrenze des Geltungsbereiches. Aufgrund der geringen Fahrtenhäufigkeit (momentan Stundentakt), der eingesetzten relativ modernen Talent-Züge sowie der Abschirmungswirkung der vorgelagerten großformatigen Gewerbehallen ist nicht davon auszugehen, dass nennenswerte Störungen auf das Plangebiet ausgehen.

Gerüche

Im nahegelegenen Maggi-Werk werden Lebensmittel produziert. Bei Westwind würden Gerüche in etwa über das Plangebiet geweht. Störende Geruchsfahnen sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht wahrzunehmen, dem örtlichen Ordnungsamt liegen hierzu keine Beschwerden vor.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasser, Löschwasser, Gas, Strom, Kommunikationstechnik

Die Versorgung der Grundstücke im Planbereich mit Wasser, Strom, Gas und Kommunikationstechnik ist über die in der Werkstraße und dem Rohrkamp liegenden Leitungen gesichert.

Soweit die Brandlast / Brandgefährdung anzunehmender gewerblicher Betriebe darüber hinausgeht, ist mit dem Versorgungsträger über eine ergänzende Löschwasserversorgung zu verhandeln, bzw. ersatzweise ein entsprechendes Reservoir anzulegen. Spezielle Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierfür nicht erforderlich.

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.

Die Länge der privaten Stichzuwegung "Alter Josefsgraben" kann es erforderlich machen, dass deren Anwohner ihre Mülltonnen bis zur Einmündung in die nächste durchgängig befahrbare Straße bringen müssen, falls die Fahrzeuge der Müllabfuhr wegen der Größe ihrer Fahrzeuge nicht in das Gebiet hineinfahren können.

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Kanalisierung im Trennsystem angebunden. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Pumpwerk Vossweg und anschließend der Kläranlage Lüdinghausen zugeführt. Das Regenwasser wird durch den verrohrten ehemaligen Josefsgraben zum Regenklärbecken am "Nottengartenweg" geleitet.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird keine Neuzulässigkeit weiterer Bebauung ausgelöst. Diese ist aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB bereits vorab vorhanden.

Aufgrund der ohnehin vorhandenen Kanalisation besteht im Plangebiet keine Versickerungspflicht für die Niederschlagswasserbeseitigung.

4.3 Altlasten

Der Kreis Coesfeld als Untere Bodenschutzbehörde hat auf zwei Bereiche hingewiesen, die aufgrund ihrer Vornutzung als altlastenverdächtige Flächen einzustufen sind:

- eine ehemalige Betriebstankstelle in Verbindung mit einem Waschplatz und Schlammfang (somit zwei Teilflächen) auf dem Gelände des früheren Schole-Baubetriebs (seinerzeit Rohrkamp 20)
- einem Überfüllschaden (sanieret, aber nicht dokumentiert) der Heizölanlage der früheren Firma Krings (seinerzeit Rohrkamp 22)

Die Standorte sind in der Planzeichnung hervorgehoben. Der Bereich des ehemaligen Schole-Baubetriebs ist bereits seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts mit Wohnhäusern überbaut, das Gebäude "Alter Josefsgraben 1" ist unmittelbar auf einer der gekennzeichneten Schole-Flächen errichtet. Da das Baugenehmigungsverfahren beim Kreis Coesfeld unter Einbezug der Umweltabteilung des Kreises Coesfeld durchgeführt wurde, ist diese Problematik berücksichtigt worden.

Eine Nutzung dieser gekennzeichneten Flächen 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.

Der nutzungsbezogene Sanierungsaufwand korrespondiert dabei mit der durch die Nutzung erzielbare Bodenrendite: Für Gewerbebetriebe lassen sich nur geringe Bodenpreise erzielen, die Sanierungsintensität ist wegen geringerer Nutzungssensibilität aber auch nicht so hoch. Dahingegen muss für Wohnnutzung wesentlich höherer Sanierungsaufwand betrieben werden, was allerdings auch durch höhere erzielbare Bodenpreise kompensiert wird.

4.4 Kampfmittel

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes (Luftbilddauswertung) liegen keine Hinweise vor, dass Überprüfungs- oder Entmunitierungsmaßnahmen erforderlich wären.

Sollte dennoch gewünscht werden, dass der Bereich abgesucht werden soll, geschähe das - soweit nicht doch Kampfmittel gefunden würden - auf Kosten des Veranlassers.

in die Planzeichnung ist ein Hinweis aufgenommen, der das Verhalten bei der möglichen Entdeckung von Kampfmitteln aufzeigt.

4.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld befinden sich Denkmale.

4.6 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen wie eine Umlegung oder öffentlicher Flächenaufkauf sind nicht erforderlich.

5. Auswirkungen der Planung

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit der Zielsetzung, dass für die Gemengelage die Zulässigkeit von Vorhaben künftig klar beurteilt werden kann. Somit wird für die Grundstückseigentümer die künftige Entwicklungsmöglichkeit verdeutlicht, differenziert in:

- den nördlichen schwerpunktmäßig gewerblich orientierten Bereich,
- die daran angrenzende Mischbebauung und
- den wohngepprägten südlichen Abschnitt.

Einschränkungen sind durch die Bebauungsplanfestsetzungen insoweit verbunden, dass eine schleichende Entwicklung zur ausschließlichen Wohnnutzung - insbesondere in den vorrangig auch für gewerbliche Betriebe vorgesehenen Bereichen - unterbunden wird. Im MI₂ hat der Eigentümer eine entsprechende büro-/gewerbliche Absicht auch bereits aufgezeigt..

Zudem ist die Ausnutzbarkeit durch die Beschränkung der Wohneinheiten reduziert. Somit soll vermieden werden, dass eine unangemessene Massierung von (Kleinst-)Wohnungen zur Verzerrung der Maßstäblichkeit führt.

5.2 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Lüdinghausen

Durch die Beschränkung der Einzelhandelszulässigkeiten ist davon auszugehen, dass aus dem Planbereich keine schädlichen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur Lüdinghausens ausgelöst werden.

5.3 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist unter Pkt.3.2 erläutert.

6. Flächenbilanz

| | | | |
|-----------------------------|-------------|---|--------|
| Gesamtfläche | ca. 3,36 ha | = | 100 % |
| davon: | | | |
| Gewerbegebiet | ca. 1,24 ha | = | 36,9 % |
| Mischgebiet MI ₁ | ca. 1,39 ha | = | 44,7 % |
| Mischgebiet MI ₂ | ca. 0,24 ha | = | 10,2 % |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 0,39 ha | = | 8,2 % |

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Oktober 2014
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister

Anlage:
Abstandsliste
Umweltbericht
Liste planungsrelevanter Arten

Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4210

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotop, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten,

| Art | | Status | Erhalt | Bemerk | KIGehoeel | oVeg | Saeu | Gaert | Gebaeu |
|---------------------------|----------------------|------------------|--------|--------|-----------|------|------|-------|-----------|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | | | | | | | |
| Säugetiere | | | | | | | | | |
| Eptesicus serotinus | Breitflügelgedermaus | Art vorhanden | G | | X | | | XX | WS/WQ |
| Myotis daubentonii | Wasserfledermaus | Art vorhanden | G | | X | | | X | (WQ) |
| Myotis nattereri | Fransenfledermaus | Art vorhanden | G | | X | | (X) | (X) | X/WS/WQ |
| Nyctalus leisleri | Kleiner Abendsegler | Art vorhanden | U | | X/WS/WQ | | | X | (WS)/(WQ) |
| Nyctalus noctula | Großer Abendsegler | Art vorhanden | G | | WS/WQ | (X) | (X) | X | (WQ) |
| Pipistrellus nathusii | Rauhhaufledermaus | Art vorhanden | G | | | | | | (WS)/(WQ) |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | Art vorhanden | G | | XX | | | XX | WS/WQ |
| Plecotus auritus | Braunes Langohr | Art vorhanden | G | | X | | X | X | WS/(WQ) |
| Vögel | | | | | | | | | |
| Accipiter gentilis | Habicht | sicher brütend | G | | X | | | X | |
| Accipiter nisus | Sperber | sicher brütend | G | | X | | X | X | |
| Alcedo atthis | Eisvogel | sicher brütend | G | | | XX | | (X) | |
| Anthus pratensis | Wiesenpieper | sicher brütend | G- | | | | XX | | |
| Ardea cinerea | Graureiher | sicher brütend | G | | X | | | X | |
| Asio otus | Waldohreule | sicher brütend | G | | XX | | (X) | X | |
| Athene noctua | Steinkauz | beobachtet zur E | G | | XX | | X | X | X |
| Aythya ferina | Tafelente | sicher brütend | S | | | | (X) | | |
| Buteo buteo | Mäusebussard | sicher brütend | G | | X | | X | | |
| Charadrius dubius | Flussregenpfeifer | sicher brütend | U | | | XX | | | |
| Ciconia ciconia | Weißstorch | sicher brütend | S+ | | | | X | | X |
| Circus aeruginosus | Rohrweihe | beobachtet zur E | U | | | | X | | |
| Delichon urbica | Mehlschwalbe | sicher brütend | G- | | | | X | X | XX |
| Dryobates minor | Kleinspecht | sicher brütend | G | | X | | | X | |
| Dryocopus martius | Schwarzspecht | sicher brütend | G | | X | | X | | |
| Falco subbuteo | Baumfalke | sicher brütend | U | | X | | X | | |
| Falco tinnunculus | Turmfalke | sicher brütend | G | | X | | X | X | X |
| Hirundo rustica | Rauchschwalbe | sicher brütend | G- | | | | X | X | XX |
| Locustella naevia | Feldschwirl | sicher brütend | G | | XX | | XX | | |
| Lullula arborea | Heidelerche | sicher brütend | U | | | X | XX | | |
| Luscinia megarhynchos | Nachtigall | sicher brütend | G | | XX | | X | X | |
| Oriolus oriolus | Pirol | sicher brütend | U- | | X | | | X | |
| Perdix perdix | Rebhuhn | sicher brütend | U | | | | XX | X | |
| Pernis apivorus | Wespenbussard | sicher brütend | U | | X | | X | | |
| Phoenicurus phoenicurus | Gartenrotschwanz | sicher brütend | U- | | X | | | X | |
| Streptopelia turtur | Turteltaube | sicher brütend | U- | | XX | | | (X) | |
| Strix aluco | Waldkauz | sicher brütend | G | | X | | (X) | X | X |
| Tyto alba | Schleiereule | sicher brütend | G | | X | | XX | X | X |
| Amphibien | | | | | | | | | |
| Bufo calamita | Kreuzkröte | Art vorhanden | U | | | X | (X) | XX | |
| Hyla arborea | Laubfrosch | Art vorhanden | U+ | | XX | | XX | (X) | |
| Triturus cristatus | Kammolch | Art vorhanden | G | | X | | (X) | (X) | |
| Reptilien | | | | | | | | | |
| Lacerta agilis | Zauneidechse | Art vorhanden | G- | | X | (X) | XX | X | (X) |

Quelle: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW