

**Umweltbericht  
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.  | Planungsvorgaben / Planungsziel / Methodik                                  | 3 |
| 2.  | Bebauungsplan-Festsetzungen   | 3 |
| 2.1 | Art und Maß der Nutzung   | 3 |
| 2.2 | Verkehrsflächen   | 3 |
| 2.3 | Grün- und Wasserflächen   | 3 |
| 3.  | Planungsalternativen  | 4 |
| 3.1 | Null-Variante   | 4 |
| 3.2 | alternative Standorte   | 4 |
| 3.3 | stärkere Verdichtung  | 4 |
| 4.  | Bestandsbeschreibung Umwelt   | 4 |
| 4.1 | Schutzgut Mensch  | 4 |
| 4.2 | Schutzgut Tiere   | 4 |
| 4.3 | Schutzgut Pflanzen  | 5 |
| 4.4 | Schutzgut Boden   | 5 |
| 4.5 | Schutzgut Wasser  | 5 |
| 4.6 | Schutzgut Luft / Klima  | 5 |
| 4.7 | Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild                                       | 5 |
| 4.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter   | 6 |
| 4.9 | Wechselwirkungen  | 6 |
| 5.  | Prognose und Bewertung der zu erwartenden<br>erheblichen Umweltauswirkungen | 6 |
| 5.1 | Vermeidungsmaßnahmen  | 6 |
| 5.2 | Verminderungsmaßnahmen  | 6 |
| 5.3 | Ausgleichsmaßnahmen   | 6 |
| 5.4 | Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen                      | 6 |
| 6.  | Überwachung (Monitoring)  | 7 |
| 7.  | Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der<br>Zusammenstellung der Angaben  | 7 |
| 8.  | Zusammenfassung   | 8 |

## 1. Planungsvorgaben / Planungsziel / Methodik

Die Stadt Lüdinghausen beabsichtigt, für den mittleren und nördlichen Abschnitt zwischen der Werkstraße und dem Rohrkamp Zielvorgaben treffen, mit welchen Nutzungsschwerpunkten er zukünftig genutzt werden soll. Daher soll ein Bebauungsplan Grundlagen zur Beurteilung der Zulässigkeiten treffen. Dieser Bereich ist bislang als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,4 ha, die sich nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt aufteilt:

|                        |            |   |      |
|------------------------|------------|---|------|
| Gewerbegebiet          | ca. 1,2 ha | = | 37 % |
| Mischgebiet            | ca. 1,6 ha | = | 54 % |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 0,4 ha | = | 9 %  |

Zur Abwägungstransparenz über die umweltbezogenen Auswirkungen ist gemäß § 2a BauGB dieser Umweltbericht erstellt worden.

Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB vorgegebenen Reihenfolge. Somit

- führt er zunächst die Bebauungsplan-Festsetzungen und die Planungsalternativen auf,
- beschreibt dann den Umweltbestand,
- zeigt, welche Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen getroffen werden und
- prognostiziert, welche Umweltauswirkungen letztlich trotzdessen verbleiben.

## 2. Bebauungsplan-Festsetzungen

### 2.1 Art und Maß der Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird mit "Gewerbegebiet", "Mischgebiet<sub>1-2</sub>" und "Allgemeinem Wohngebiet" gestaffelt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer GRZ von 0,8 (GE) über 0,6 (MI) bis 0,4 (WA) und der festgesetzten maximalen Baukörperhöhe an den Vorgaben der BauNVO bzw. am Bestand.

Auch aus dem ökologischen Grund der kompakten Nutzung bereits bebauter und erschlossener Bereiche erscheint eine Reduzierung der zulässigen baulichen Dichte nicht zweckmäßig.

### 2.2 Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan sieht keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen vor. Insofern kommt die Planung aus ökologischer Sicht ohne verkehrliche Flächenversiegelungen aus. Lediglich auf den privaten Grundstücken sind Zuwegungen zu rückwärtigen Grundstückshälften wahrscheinlich.

### 3. Planungsalternativen

Als Alternativen sind grundsätzlich folgende Lösungen denkbar: es ist zu prüfen,

- ob nicht komplett auf die Planung verzichtet werden kann,
- ob ggfs. alternative Standorte zur Verfügung stünden oder
- ob der Eingriff in den Naturhaushalt durch eine stärkere Verdichtung reduzieren ließe:

#### 3.1 Null-Variante: Verzicht

Der gänzliche Verzicht auf die Konkretisierung von Zulässigkeiten innerhalb des bebauten, aber unbeplanten Innenbereiches würde keine Verbesserung im ökologischen Sinn bedeuten. Vielmehr müsste für einige Vorhaben, die künftig in dem Bereich zwischen Werkstraße und Rohrkamp realisiert werden können, auf bislang unbebauten Freiraum zurückgegriffen werden.

Ein Verzicht auf die Planung soll daher verworfen werden.

#### 3.2 alternative Standorte

Alternative Standorte wären theoretisch a) in vergleichbaren, bereits bebauten Lagen, oder b) im Freiraum denkbar. Die erstgenannte Lösung brächte keinerlei Vorteil gegenüber der geplanten Situation, die letztgenannte würde sogar mit wesentlichen Nachteilen für die Ökologie einhergehen.

#### 3.3 stärkere Verdichtung

Der Bebauungsplanentwurf schöpft mit den vorgesehenen Grundflächenzahlen die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung aus. Ein Überschreiten, wie es die BauNVO für Sonderfälle ermöglicht, wäre für den Planbereich nicht angemessen und würde voraussichtlich auch zu Konflikten mit dem bereits bebauten Umfeld führen.

## 4. Bestandsbeschreibung Umwelt

Der überplante Bereich ist bereits weitgehend bebaut. Die nicht gebäudegenutzten Flächen sind zu großen Teilen als zumindest teilversiegelte Zufahrten oder Lagerflächen genutzt. Darüber hinaus finden sich vergleichsweise intensiv genutzte (Zier-)Gartenflächen.

Naturrechtliche Unterschutzstellungen – wie Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile – liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

#### 4.1 Schutzgut Mensch

Während im nördlichen Plangebiet vergleichsweise wenige Personen - z.T. als Betriebsleiter - wohnen, leben zahlreiche Bürger im mittleren und südlichen Abschnitt. Insbesondere an der Schnittstelle zwischen dem alteingesessenen Gewerbegebiet und der neu entstandenen Wohnbebauung besteht Sensibilität hinsichtlich der Geräusentwicklung. Es ist zu betonen, dass die dortige Wohnnutzung erst später herangerückt ist, insofern das Gebot der Rücksichtnahme zwar gegenseitig gilt, aber insbesondere die Bewohner die Bedarfe der gewerblichen Betriebsflächen zu berücksichtigen haben.

Naturgemäß wird durch Neubebauung bislang unbebaute Fläche in Anspruch genommen. Sie kann allerdings nicht als Freiraum bezeichnet werden, sondern ist deutlich durch die allseitig umgebende Bebauung geprägt. Eine besondere Naherholungseignung ist somit hier nicht betroffen.

#### 4.2 Schutzgut Tiere

Vorkommen seltener und geschützter Tierarten sind aus dem Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Weder Landschafts- oder Naturschutzgebiete oder gar FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete sind im weiten Umfeld vorhanden.

Auch die Nutzung durch verschiedene, allgemein verbreitete Arten als Lebens- und Nahrungsraum dürfte sich in engen Grenzen bewegen. Eine Betroffenheit dieses Schutzgutes ist nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich des Artenschutzes hat die entsprechende Untersuchung keine Betroffenheit ermittelt.

#### **4.3 Schutzgut Pflanzen**

Im Plangebiet sind – soweit überhaupt – lediglich Grünflächenanteile der privaten Hausgärten vorhanden. Bei der in Teilbereichen erfolgten Umnutzung aufgegebener Gewerbeflächen zu Wohnen haben sich Entsiegelungen von Lagerflächen und anschließende gärtnerische Gestaltung ergeben. Im Gegenzug ermöglichen es die neuen Baufenster, dass bspw. rückwärtige Grundstückshälften am Rohrkamp bebaut werden können, was den Verlust von Gartenflächen zur Folge hat. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer grundsätzlich eine gärtnerische Gestaltung ihrer Grundstücke anstreben und daher bereits ohne Reglementierung zumindest eine Mindestqualität hinsichtlich der Bepflanzung erreicht wird. Eine Notwendigkeit für Erhaltungsfestsetzungen besteht nicht.

In der Gesamtbetrachtung wird sich somit der Grünbestand in etwa im gleichbleibenden Rahmen bewegen.

#### **4.4 Schutzgut Boden**

Das Gelände des Änderungsbereiches ist flach, besondere Gesteinsformationen sind daher nicht zu vermuten. In der Bodenkarte<sup>1</sup> werden die natürlichen Bodenverhältnisse mit „Gley, z.T. Podsol-Gley (Flugsand und sandige Flussablagerungen) sowie „schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch“ (humoser sandiger Boden über Flugsande bzw. sandige Flussablagerungen) wiedergegeben. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit und durch einen geringen bis mittleren landwirtschaftlichen Ertrag aus.

Der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die Versiegelung des Bodens stattfindet (Konsequenz: Veränderung des Wasserhaushaltes, Verdichtung, Beseitigung von Grünflächen) bewegt sich im vertretbaren innerstädtisch üblichem Maß. Er wird nicht durch den künftig vorliegenden Bebauungsplan verursacht, sondern ist bereits bislang aufgrund der Einstufung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zulässig gewesen.

#### **4.5 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet gibt es weder stehende noch fließende Gewässer. Es ist weder als Wasserschutzzone, noch als Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.

#### **4.6 Schutzgut Luft / Klima**

Das Plangebiet liegt großräumig im überwiegend maritim geprägten Bereich der Westfälischen Bucht mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von über 9° C und 700-750 mm mittlerer Niederschlagshöhe im Jahr. Der Wind weht überwiegend aus westlichen bis südwestlichen Richtungen (MURL, 1989).

Einschränkungen der Luft-Austauschbeziehungen sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits allseitig durch Bebauung abgeschirmt ist. Zudem wäre die Errichtung von Baukörpern auch bereits gem. § 34 BauGB zulässig gewesen.

Die Emissionssituation ist für das Plangebiet nur grob durch das „Emissionskataster Luft 1996/97“ des Landesumweltamtes für NRW im 2x2km-Raster dokumentiert, kleinräumige Erkenntnisse lassen sich daraus kaum ableiten. Generell liegen jedoch die Bestandswerte im untersten bis mittleren Bereich der landesweiten Emissionsbelastungen.

Von wesentlichen Beeinträchtigungen der Luftgüte durch die Neubebauung sowie den zusätzlichen Pkw-Verkehr ausgehenden Abgase ist nicht auszugehen. Gewerbliche Luftemissionen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Erheblichkeit zu überprüfen.

---

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW, 1981: Bodenkarte Lünen L4310 im Maßstab 1:50.000

#### **4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Der Planbereich zeigt sich dem externen Betrachter hauptsächlich von der Werkstraße sowie dem Rohrkamp. Er stellt sich vergleichsweise durchmischt dar als ein Nebeneinander kleingewerblicher Hallen und bis zu zweigeschossiger Wohnbebauung. Insbesondere die westlich der Werkstraße gelegenen Gewerbehallen zeigen zur Bahnlinie hin ein großmaßstäbliches Bild. Ein *Landschaftsbild*, wie man es sich im Sinne von Freiraum vorstellt, gibt es nicht.

Der Bebauungsplan verfolgt ausdrücklich das Ziel, durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Nutzungsart sowie zur Begrenzung der je Gebäude zulässigen Wohnungen unmaßstäbliche Auswüchse zu verhindern.

#### **4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter, wie bspw. Bau-/Bodendenkmäler oder Prozessionswege, sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Spezielle lokale Wechselwirkungen, die über die allgemeinen Verflechtungen wie bspw. zwischen Mensch, Landschaftsbild und Bewuchs hinausgehen, sind nicht bekannt.

### **5. Prognose und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich zu vermeiden. Soweit nicht auf sie verzichtet werden kann, sollen sie zumindest gemindert werden, und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben in ihrem verbleibenden Umfang ausgeglichen werden.

Dass der Eingriff in den Naturhaushalt nicht komplett vermieden oder durch deutliche Verdichtung reduziert werden können, haben die Ausführungen unter Pkt. 3 verdeutlicht.

#### **5.2 Verminderungsmaßnahmen**

Die aus der BauNVO abgeleiteten Grenzen zur Versiegelung (GRZ) gewährleisten, dass keine übermäßige Verdichtung auf den Grundstücken stattfindet. Die Festsetzungen zu maximalen Baukörperhöhen sichern in den Grundzügen eine ortsbildungsgemessene bauliche Entwicklung.

#### **5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt zulässig werden, die nicht schon bislang aufgrund der Einstufung nach § 34 BauGB möglich gewesen wären.

#### **5.4 Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

Im folgenden wird aufgezeigt, inwieweit die trotz der Verminderungsmaßnahmen verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen sich räumlich ausdehnen, wie schwer sie sind, wie groß ihre Wahrscheinlichkeit und Häufigkeit ist, und ob sie rückgängig zu machen sind:

##### **Schutzgut Mensch**

Die Anwohner werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr werden klarere Vorgaben und Nutzungszuordnungen getroffen.

##### **Schutzgut Tiere**

Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Tierwelt erwartet.

#### Schutzgut Pflanzen

Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Pflanzenwelt erwartet.

#### Schutzgut Boden

Die Begrenzung der Versiegelung sichert, dass der Boden nicht über das vertretbare Maß in Anspruch genommen wird.

#### Schutzgut Wasser

Da sich die Versiegelbarkeit des Bodens nicht erhöht, werden keine gravierenden Veränderungen im Wasserhaushalt erwartet. Auch werden keine Überschwemmungsbereiche in Anspruch genommen oder Uferrandbereiche verändert.

#### Schutzgut Luft / Klima

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen keine Anlagen zu, von denen größere Emissionen ausgehen. Mögliche Luft- / Geruchsbelastungen wären im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Der Luft-Austausch wird durch die neuen Baukörper nicht abgeschirmt.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Stadtbild wird nicht beeinträchtigt, vielmehr sollen Auswüchse im Vorfeld verhindert werden.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

## 6. Überwachung (Monitoring)

Dieser Umweltbericht soll im Vorfeld ermitteln, mit welchen Auswirkungen dieses Bebauungsplanes auf die Umwelt zu rechnen ist. Wie bei jeder Prognose ist es natürlich unsicher, ob die Vorhersage tatsächlich so eintritt. Sollten durch die Planrealisierung unerwartet erhebliche Auswirkungen – wie beispielsweise Verlärmung, Luftverunreinigung, etc. entstehen, so werden die Mitarbeiter der Stadtverwaltung bei ihren regelmäßigen Außendiensttätigkeiten dies mit ausreichend großer Wahrscheinlichkeit feststellen. Darüber hinaus machen oftmals anwohnende Bürger ergänzend auf derartige Problemstellungen aufmerksam, bevor eine tatsächliche Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte eintritt. Denkbar wäre bspw. eine erhebliche Verkehrszunahme, die deutlich über die allgemein zu verzeichnenden Anstiege hinausginge.

Ein Maßnahmenbündel wie bspw. regelmäßige Luftgütemessungen etc. wäre aufgrund des vergleichsweise unproblematischen Vorhabens unangemessen sowie sehr aufwendig.

## 7. Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur bestehenden und zukünftigen Beeinträchtigung des Gebietes durch Luftschadstoffe, sowie zu den klimatischen Austauschbeziehungen liegen keine kleinräumigen, sondern nur auf ein 2x2km-Raster bezogene Angaben vor.

## **8. Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan „Rohrkamp“ soll die sich bislang aus § 34 BauGB abgeleiteten Nutzungszulässigkeiten konkretisieren und zuordnen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Umweltauswirkungen umfassen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung.

Dieser Umweltbericht zeigt auf, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen eine Versiegelung von Flächen und eine Umgestaltung des Stadtbildes stattfindet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen, die dem o.g. Ziel der städtebaulichen Neuordnung gravierend entgegenstünden, sind jedoch nicht zu erwarten.

**Lüdinghausen, im Oktober 2014**  
**STADT LÜDINGHAUSEN**