

9. Änderung Bebauungsplan **Begründung**
„Kranichholz“ **– Entwurf –**

Stadt Lüdinghausen

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen	7	
3.4	Bauweise / Bauformen	7	
3.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7	
4	Erschließung	8	
4.1	Anbindung an des übergeordnete Straßennetz	8	
4.2	Rad- und Fußwegenetz	8	
4.3	Ruhender Verkehr	8	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
5	Belange des Freiraums	9	
5.1	Biotop- und Artenschutz	9	
5.2	Eingriffsregelung	10	
6	Ver- und Entsorgung	11	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	11	
6.2	Abwasserentsorgung	11	
6.3	Müllentsorgung	11	
7	Altlasten und Kampfmittel	11	
7.1	Altlasten	11	
7.2	Kampfmittel	14	
8	Immissionsschutz	14	
9	Denkmalschutz	15	
10	Flächenbilanz	15	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen hat am 13.2.2014 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Kranichholz“ einzuleiten.

Das ca. 0,94 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Lüdinghausener Innenstadt. Es wird begrenzt durch

- die Olfener Straße (B 235) im Westen,
- die nördliche Grenze des Flurstücks 324, Flur 22, Gemarkung Lüdinghausen Stadt im Norden,
- die parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks 324, Flur 22, Gemarkung Lüdinghausen Stadt gelegene Lärmschutzwand im Osten sowie
- die südliche Grenze des Flurstücks 212, Flur 22, Gemarkung Lüdinghausen Stadt, den bestehenden Lärmschutzwall im Süden einbeziehend.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Das Plangebiet wurde in den letzten Jahren im nördlichen Teilbereich durch einen Gewerbebetrieb genutzt, von dem Emissionen bezogen auf die östlich und südlich angrenzende Wohnbebauung ausgingen.

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist das Ziel, die Flächen im Plangebiet einer neuen, städtebaulich verträglichen Nutzung zuzuführen. In Ergänzung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung soll der östliche Teil des Plangebietes künftig ebenfalls durch Wohnbebauung genutzt werden. Der westliche Teil soll weiterhin im Sinne der bisherigen städtebaulichen Konzeption zu einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe entwickelt werden.

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

1.3 Derzeitige Situation

Der nördliche Teil des Plangebietes wurde bisher durch einen Gewerbebetrieb genutzt, der mittlerweile aufgegeben wurde. Die baulichen Anlagen wurden zwischenzeitlich entfernt. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Lärmschutzwall bis an die Olfener Straße. Auf dem Wall befinden sich abgesehen von mastig wachsenden Gräsern einzelne gebüschartig wachsende Salweiden.

Im Osten befindet sich eine etwa 3,5 m hohe Lärmschutzwand.
Im Nordwesten sowie im Südosten befinden sich zwei Wohnhäuser mit umgebenden Gartenflächen.
Östlich, nördlich und südlich des Plangebietes schließen sich entlang der Straßen Riedkamp, Olfener Str. und Eickholt wohnbaulich genutzte Flächen an.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,94 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Lüdinghausen daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- Flächennutzungsplan

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

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

Westlich der Olfener Straße stellt der Flächennutzungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Bauflächen östlich des Plangebietes sind

als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahrens für die östlichen Teile des Plangebietes die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung entsprechend der im Folgenden begründeten Zielsetzung des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“.

– **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Kranichholz“. Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet bisher die Festsetzung als „Mischgebiet“. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer maximalen Baukörperhöhe von 10,0 m. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Gem. § 1 (10) BauNVO waren Erweiterungen des auf dem Grundstück Olfener Straße 86 ansässigen Betriebes zulässig, wenn die Einhaltung des Immissionsschutzes gewährleistet war.

– **Sonstige planungsrechtliche Vorgaben**

Die Olfener Straße ist als Bundesstraße (B 235) Teil des klassifizierten Straßennetzes.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die ehemals gewerblich genutzten Flächen im östlichen Teil einer Bebauung mit Wohngebäuden zuzuführen. Vorgesehen sind Einfamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser, wobei die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern offen gehalten werden soll.

Die im Nahbereich zur Olfener Straße gelegenen Flächen sollen weiterhin einer gemischten Nutzung Raum bieten.

Die zulässige Geschossigkeit und Baukörperhöhe orientiert sich mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung an dem auch bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung.

Die Erschließung des nördlichen Teilbereiches erfolgt über eine, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zu errichtende, private Erschließungsstraße, die in einer Wendeanlage mündet. Der südliche Teil des Plangebietes wird - wie bisher - über den Riedkamp erschlossen.

Die bisher an der südlichen und östlichen Grenze des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, - wand) werden künftig nicht mehr festgesetzt, da mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung die Ursache für diese Maßnahmen entfallen ist.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO entlang der Olfener Straße sowie als „Allgemeines Wohngebiet“ im östlichen Teilbereich festgesetzt.

- **Mischgebiet**

Die Bauflächen entlang der Olfener Straße werden entsprechend der oben dargestellten städtebaulichen Konzeption weiterhin als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage am Stadtrand von Lüdinghausen sollen die gem. § 6 (2) Nr. 3 sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lüdinghausen zu vermeiden.

Die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) werden ausgeschlossen, um eine der Lage des Plangebietes am Ortseingang angemessene, hochwertige Nutzungsstruktur zu sichern, die mit der dahinterliegenden Wohnnutzung verträglich ist.

Aus gleichem Grunde werden auch die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Die Bauflächen im östlichen Teil des Plangebietes werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartiers eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

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

Die Geschossigkeit wird entsprechend der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Baukörperhöhe wird aus Gründen der rechtlichen Eindeutigkeit zukünftig in Meter über NHN festgesetzt. In Anlehnung an die bisher festgesetzte maximale Baukörperhöhe von 10,0 m wird für das Plangebiet zukünftig – bei einer vorhandenen Geländehöhe von ca. 52,50 m ü. NHN – eine Baukörperhöhe von 62,50 m ü. NHN festgesetzt.

Dies entspricht unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhen einer Baukörperhöhe von ca. 10 m.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl werden entsprechend dem bisher festgesetzten Maß mit 0,4 für die Grundflächenzahl und 0,8 für die Geschossflächenzahl übernommen.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet mit Baugrenzen festgesetzt. Für die Festsetzung von Baulinien besteht hier kein städtebauliches Erfordernis.

Im Bereich des „Mischgebietes“ werden die überbaubaren Flächen im Sinne einer flexiblen Grundstücksnutzung weit gefasst. Im östlichen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bereich werden jeweils Baufenster mit einer Tiefe von 15 m definiert, die einen Abstand von 6 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten, um eine einheitliche Anordnung der Bebauung zu gewährleisten. Dabei dient die Vorzone zum Straßenraum der Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfs.

3.4 Bauweise / Bauformen

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB werden für die 9. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an des übergeordnete Straßennetz

Die Erschließung des nördlichen Teils des Plangebiets erfolgt über eine Anbindung an die Olfener Straße mit einem Stichweg entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, der im östlichen Bereich nach Süden verschwenkt. Die Verkehrsfläche wird als „private Verkehrsfläche“ mit einer Breite von 7,0 m im westlichen Bereich und einer Breite von 6,0 m im östlichen Bereich festgesetzt. Die Erschließungsstraße mündet in eine Wendeanlage, die das Wenden von PKW ermöglicht.

Für den Bereich zwischen der geplanten Erschließungsstraße und der südlich gelegenen Einmündung „Riedkamp“ wird entlang der B 235 ein „Zu- und Abfahrtsverbot“ festgesetzt, um aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Anbindungen zueinander (ca. 100 m) eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Bundesstraße durch die Anlage weiterer Grundstückszufahrten zu vermeiden.

Die Errichtung einer Linksabbiegespur sowie eines separaten Radweges ist aufgrund des vergleichsweise überschaubaren Verkehrsaufkommens entbehrlich. Die bisherigen Zufahrten in das Baugebiet Kranichholz – das bereits ein Vielfaches der aktuell vorgesehenen neuen Gebäude beherbergt – bewältigen den Verkehr seit Jahren ohne erkennbare Konflikte.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

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

4.3 Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

5 Belange des Freiraums

5.1 Biotop- und Artenschutz

Vor dem Hintergrund der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG ist gem. Handlungsempfehlung des Landes NRW* im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Hierbei werden die im Messtischblatt 4210, Lüdinghausen potenziell aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen nicht ausschließbaren Arten im Sinne der „worst-case“ Analyse betrachtet.

Das Plangebiet liegt im anthropogen geformten Siedlungsbereich östlich der Olfener Straße (B235). Die am nördlichen Rand der Fläche ehemals gewerblich genutzten Gebäude sind bereits abgerissen worden und das großflächig versiegelte Grundstück ist entsiegelt. So stellt sich der nördliche Teil des Plangebietes aktuell überwiegend als Rohbodenfläche dar. Lediglich ein am nordwestlichen Rand gelegenes Wohngebäude ist noch vorhanden. Hier stocken zudem einzelne Bäume (Birke, Kiefer, Waldnuss) mit geringem Stammdurchmesser (BHD unter 30 cm). Höhlen wurden nicht gesichtet, jedoch können die Gehölze Potenzial als Bruthabitat für verschiedene europäische Vogelarten bieten. Im Südwesten befindet sich ein weiteres Wohnhaus mit umgebenden gepflegten Gartenstrukturen. Nennenswerte Biotopstrukturen sind hier nicht vorhanden.

Der ehemals aus Immissionsschutzgründen erforderliche Lärmschutzwall südlich des Gewerbebetriebes ist mit einzelnen Gehölzen –mehrstämmigen Salweiden BHD max. 30 cm– bestanden, ansonsten von mastig wachsenden Gräsern bewachsen. Ehemals vorhandene Nadelbäume am nördlichen Fuße des Walls sind gefällt.

Ein mögliches Habitatpotenzial in den ehemals vorhandenen Gebäuden ist bereits im Rahmen der Abrissgenehmigung geprüft und beachtet worden*. Hiernach konnten lediglich Vorkommen von Gebäude bewohnenden Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) nicht ausgeschlossen werden und so wurden nach gutachterlicher Vorgabe an dem nordwestlichen Gebäude, Fledermauskästen als Ersatzquartiere angebracht.

Dieses nordwestliche Gebäude soll jedoch nur kurzfristig – während in der ersten Bauphase u.a. bereits 2 neue Gebäude errichtet werden

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

* öKon: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben Döpper, Abbruch von Betriebsgebäuden, Münster 21. März 2014

– erhalten bleiben. So könnten vor Abriss des nordwestlichen Gebäudes die Fledermauskästen voraussichtlich langfristig an diesen neuen Wohngebäuden fachgerecht angebracht werden.

Um diese Vorgehensweise rechtlich abschließend zu sichern, ist zum Satzungsbeschluss die Artenschutzprüfung auch für den Abriss des nordwestlichen Gebäudes vorzunehmen und die Zwischenlösung wie auch die abschließende Lage der Kästen zu definieren.

Für alle übrigen, in der Liste des LANUV für diesen Bereich benannten planungsrelevanten, Arten ist das Gesamtgefüge der Biotopstrukturen nicht ausreichend (fehlende Gewässerstrukturen, fehlende Gehölz- oder Altholzflächen...) oder bestehen störende menschliche Einflüsse, so dass diese Arten nicht zu erwarten sind.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Gehölze nicht unmittelbar überplant. Da die Gehölze jedoch nicht explizit als „zu erhalten“ festgesetzt werden, sind Fällungen nicht ausgeschlossen. Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben gem. § 44 (1) BNatSchG gilt für diese Gehölze, dass wie bisher eine Fällung nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09.) vorgenommen werden darf. Fällungen außerhalb dieses Zeitfensters sind nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine brütenden europäischen Vogelarten vorhanden sind.

Im Ergebnis wird

- unter Berücksichtigung der ergänzenden Artenschutzprüfung (die für den Abriss des nordwestlichen Gebäudes und damit Sicherung der Fledermaus-Ersatzstandorte für die an dem Gebäude angebrachten Fledermauskästen erstellt wurde),
- unter Berücksichtigung, dass Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gefällt werden

durch die Planung „...die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin...“ erfüllt, so dass durch die Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden.

5.2 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon ist festzustellen, dass das zulässige Maß der baulichen Versiegelung (Grundflächenzahl) inner-

halb des Plangebietes durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung nicht erhöht wird und in der Örtlichkeit zudem großflächige Entsiegelungen stattgefunden haben. Insofern wird durch die Planung auch faktisch kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

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

6.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung wird über das vorhandene Kanalisationsnetz gewährleistet.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist über das örtliche Abfuhrunternehmen gewährleistet. Soweit seitens der Müllabfuhr Fahrzeuge eingesetzt werden, die mit der Größe des Wendehammers nicht auskommen, müssen die Anwohner dieser Stichstraße ihre Mülltonnen bis zur Einmündung in die nächste durchgängig befahrbare Straße bringen.

7 Altlasten und Kampfmittel

7.1 Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Standort eines Abbruch- und Tiefbauunternehmens wurde für die betroffenen Flächen im Norden des Plangebietes eine orientierende Altlastenuntersuchung mit Gefahrenabschätzung durchgeführt*.

Zur Erkundung des Untergrundes wurden 18 Rammkernsondierungen mit einer Tiefe von 2,0 m bzw. 4,0 m ausgeführt. Es wurden drei Teilflächen definiert, aus denen jeweils tiefenzonierte Bodenmischproben entsprechend der Vorsorgewerte der BBodSchV untersucht wurden. Darüber hinaus wurden organoleptisch auffällige Einzelproben auf den Gehalt an Kohlenwasserstoffen analysiert.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich der Untergrund unterhalb der teilweise vorhandenen Oberflächenbefestigung (Betonsteinpflaster) zunächst aus rolligen und gemischtkörnigen bzw. schwach bindigen anthropogenen Anschüttungsböden zusammensetzt. Der natürlich gewachsene Untergrund steht ab Tiefenlagen zwischen 0,4 m und 3,3 m an und wird zunächst aus Schwemmlerablagerungen (sandige Schluffe) gebildet. Diese werden zur Tiefe hin von den Taländen der Stever und schließlich von den Ablagerungen der Schluff-Folge unterlagert.

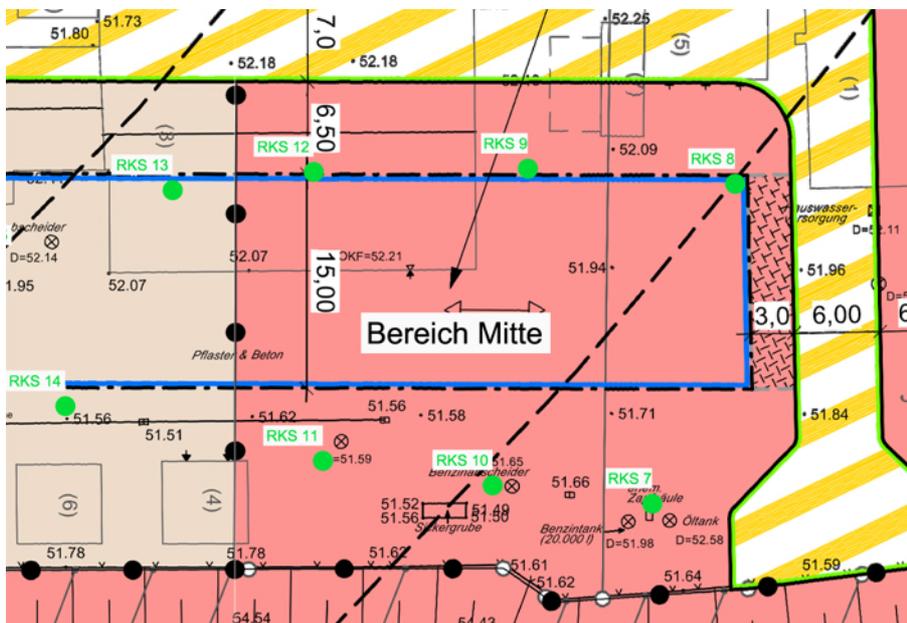
Grundwasser wurde in den angelegten Bohrungen nur teilweise in Tiefen zwischen etwa +50,25 m ü. NHN und etwa +49,5 m ü. NHN

* Bebauungsplangebiet „Kranichholz“ Olfener Straße 59348 Lüdinghausen; Orientierende Altlastenuntersuchungen; Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, GeoConsult Dülmen – Dipl.-Geol. Gregor Peletz, Dülmen, November 2014

angetroffen. Der maximale Grundwasserstand ist bei etwa +51 m ü. NHN zu erwarten. Es ist ein etwa nach Osten gerichteter Grundwasserabstrom vorhanden.

Im Zuge der Feldarbeiten wurden an den entnommenen Bodenproben in Teilbereichen schwache bis sehr schwache organoleptischen Auffälligkeiten (Geruch nach Kohlenwasserstoffen / Öl) festgestellt. Dabei wurden in zwei Bereichen oberflächennah auffällige Kohlenwasserstoff-Gehalte (RKS 8; 0,3 – 0,7 m □ 6.400 mg/kg TS und RKS 13; 0,0 – 0,3 m □ maximal 810 mg/kg TS) vorgefunden.

Zur Sanierung der lokalen Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen im Umfeld der Bohrungen RKS 8 und RKS 13 sind die betroffenen Bereiche unter fachgutachterlicher Begleitung bis zur Unterkante der organoleptischen Auffälligkeiten (im Bereich RKS 8 bis etwa 0,7 m, im Bereich RKS 13 bis etwa 0,3 m unter aktueller GOK) auszuheben. Die Sohle sowie die Wandungen der Aushubbereiche sind freizumessen. Als Sanierungszielwert wird hier aus gutachterlicher Sicht ein KW-Gehalt < 300 mg/kg empfohlen, diese ist jedoch noch abschließend mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Coesfeld abzustimmen und festzulegen.



Lage der Rammkernsondierungen (Quelle: Orientierende Alllastenuntersuchung; Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, s.o.)

Für anfallendes Aushubmaterial ist noch eine Deklarationsanalytik entsprechend der Parameter der LAGA TR-Boden sowie der Depo- nie-Verordnung vorzunehmen, um eine fachgerechte Entsorgung vornehmen zu können.

Im Bereich der Teilfläche Ost sollte eine Sicherung der Fläche zur Gefahrenabwehr in der Form erfolgen, dass ein Bodenaustausch im

gesamten Bereich mindestens bis in ein Niveau von 0,6 m unter aktueller GOK vorgenommen wird. Das anfallende Bodenaushubmaterial ist entsprechend einer noch vorzunehmenden Deklarationsanalytik entsprechend LAGA TR-Boden und Deponieverordnung einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Auch diese Arbeiten sind unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Coesfeld auszuführen.

An der Basis des Bodenaushubs ist eine Grabesperre auszubringen, um bei einer späteren Nutzung einen direkten Kontakt Boden – Mensch zu vermeiden. Eine solche Grabesperre kann in Form eines Geogitters Polyethylen, Polyester oder Polypropylen (z.B. Produkt Fortrac der Firma Huesker oder vergleichbar) oder in Form einer einzubringenden Grobschlaglage aus Kalksteinschotter (HKS 0/80 o.ä.) hergestellt werden.

Anschließend ist eine Bodenauffüllung mit nachweislich inertem Bodenmaterial vorzunehmen. Empfohlen wird die Verwendung von Füllsand oder Kiessand, der lagenweise (Stärke maximal 0,3 m) einzubringen und zu verdichten ist. Hierdurch wird zugleich eine ausreichende Tragschicht für die Gründung nicht unterkellerten Wohngebäude hergestellt.

Die Durchführung der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen einer engen Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Coesfeld bedarf.

Zudem sind die Eingriffe in den Untergrund sowie die fachgerechte Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Der Sanierungserfolg sowie die Durchführung der Sicherungsmaßnahmen sind abschließend zu dokumentieren.

Nach erfolgter Sanierung ist für die Teilflächen Mitte und West festzustellen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Eine Gefährdungslage für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser ist hier nicht gegeben, die genannten Bereiche können daher uneingeschränkt einer weiteren Nutzung als Wohnbauland zugeführt werden.

Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan aufgrund der bestehenden Bodenverunreinigungen als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet.

Vor dem Hintergrund, dass vor Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet für die geplante Wohnnutzung zunächst eine Sanierung der Flächen erforderlich wird, wird in den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB aufgenommen. Demnach ist

innerhalb der als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichneten Bereiche die geplante Nutzung erst nach Durchführung der ordnungsgemäßen Sanierung und entsprechender Bestätigung der durchgeführten Sanierungsmaßnahme durch die Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zulässig.

7.2 Kampfmittel

Im Rahmen der Luftbildauswertung kann für das Plangebiet eine Gefährdung durch Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Eine Teilfläche im Westen des Plangebietes weist demnach Spuren einer Bombardierung auf. Die Teilfläche ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet worden. Für die betroffenen Flächen werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen:

Die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung sind zu sondieren.

Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

Darüber hinaus wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

- * Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kranichholz“ in 59348 Lüdinghausen, Gutachten Nr. L100497, Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus, April 1997
- Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kranichholz“ in 59348 Lüdinghausen, Gutachten Nr. L020396, Ingenieurbüro Richters & Hüls, Ahaus, März 1996

8 Immissionsschutz

Zur seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes „Kranichholz“ wurden ein Immissionsgutachten zur Ermittlung durch den Straßenverkehr auf der Olfener Straße verursachten Schallimmissionen sowie ein weiteres Gutachten zur Ermittlung der mit dem Gewerbelärm des vormals im Plangebiet ansässigen Abbruchunternehmens verbundenen Schallimmissionen erstellt*.

Als Ergebnis der Untersuchung des Gewerbelärms wurden entlang der südlichen Grenze des Betriebsgrundstück ein Lärmschutzwall und entlang der östlichen Grenze eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Da mit Aufgabe des Betriebes und Änderung des Bebauungsplanes die Immissionen faktisch nicht mehr bestehen und auch planungsrechtlich ausgeschlossen sind, entfällt die Notwendigkeit für die genannten Lärmschutzmaßnahmen. Die entsprechenden Festsetzungen werden aufgehoben. Da sich Lärmschutzwall und -wand jeweils auf den an das ehemals gewerblich genutzte Grundstück angrenzen-

den privaten Grundstücksflächen befinden, bleibt die optionale Beseitigung dieser Anlagen den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen. Eine Beeinträchtigung der nördlich bzw. westlich angrenzenden Gewerbebetriebe durch die vorliegende Planung ist nicht zu erwarten. Schon heute wird das Immissionsverhalten dieser Betriebe durch die im Umfeld des Plangebietes bereits vorhandene Wohnbebauung am Riedkamp begrenzt. Durch die Planung wird insofern keine Veränderung dieser Situation hervorgerufen.

Im Ergebnis der Untersuchung zum Straßenverkehrslärm ist festzustellen, dass aufgrund der vom motorisierten Verkehr auf dem bestehenden Straßennetz ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebiets vorhandenen und geplanten Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die entsprechenden Festsetzungen wurden für die 9. Änderung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Da die in dem Gutachten zu Grunde gelegte Verkehrsbelastung oberhalb der aktuellen Belastungszahlen der Olfener Straße liegt, wurde von einer Neuberechnung der Straßenverkehrslärmemissionen abgesehen.

9 Denkmalschutz

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

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,94 ha	–	100 %
davon:			
– Mischgebiet	0,48 ha	–	51 %
– Allgemeines Wohngebiet	0,09 ha	–	10 %
– Priv. Straßenverkehrsfläche	0,37 ha	–	39 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im Dezember 2014

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

