

Begründung zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes „Burg Vischering“

(unter gleichzeitiger Aufhebung eines Teilbereiches
der Bebauungspläne "Burg Lüdinghausen"
und "Borg West II")

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

Inhaltsübersicht

1.	Allgem. Planungsvorgaben	2
1.1	Vorbemerkung / Planungsziel	2
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Bestands-Situation	3
1.3.1	Vorhandene Nutzungen / Städtebauliches Umfeld	3
1.3.2	Bedeutung für die Ökologie	4
1.4	Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht	5
2.	Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen/ Konzept zur Entwicklung des Plangebietes	7
2.1	Städtebauliches Konzept	7
2.2	Festsetzungen	8
2.2.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet	8
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
2.2.3	Überbaubare Flächen, Bauweise	9
2.2.4	Verkehr / Erschließung	9
2.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
2.4	Grünflächen	12
2.5	Wasserflächen / Gewässer / Gräben / Gräften	13
2.6	vorbeugender Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet	14
3.	Naturräumliche Belange	15
3.1	Umweltbericht	15
3.2	Eingriff und Ausgleich	15
3.3	Artenschutz	16
4.	Sonstige Planungsbelange	16
4.1	Immissionsschutz	16
4.2	Ver- und Entsorgung	17
4.3	Altlasten	17
4.4	Kampfmittel	17
4.5	Denkmalschutz	18
4.6	Bergbau	19
5.	Auswirkungen der Planung	19
5.1	Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche	19
5.3	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	19
6.	Bodenordnung	20
7.	Flächenbilanz	20

1. Allgem. Planungsvorgaben

1.1 Vorbemerkung / Planungsziel

Die Stadt Lüdinghausen verfügt mit den drei nahe der Innenstadt und direkt benachbart zueinander gelegenen Burgen "Lüdinghausen", "Vischering" und "Wolfsberg" über ein herausragendes und einmaliges historisches bauliches Ensemble mit einmaligen kulturellen und touristischen Entwicklungsmöglichkeiten. Zwischen den Burgen Lüdinghausen und Vischering, dem Kloster, dem Altenheim und dem St. Antonius-Gymnasium und in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt befindet sich ein offener Natur- und Kulturraum in einer einzigartigen Wasserlandschaft der Vischering- und der Mühlenstever. Dieses Areal wird zur Zeit zu einem großen Teil noch landwirtschaftlich genutzt und bietet aufgrund seiner direkten Lage am Zentrum der Stadt ein hohes Aufwertungspotential.

Im Rahmen eines vom Kreis Coesfeld und der Stadt Lüdinghausen initiierten **REGIONALE 2016**-Projektes soll dieses einmalige Gesamtareal zu einer **WasserBurgenWelt** weiterentwickelt werden. Das Gesamtprojekt setzt sich aus drei Einzelbausteinen zusammen:

- Die Burg Vischering wird zu einem Ort der regionalen Geschichte, zu einem **Portal für Burgen und Schlösser der Region** und zu einem Ort der Bildung, des Lernens und der Begegnung ausgebaut. Die Besucher lernen dort die regionale Geschichte und speziell die Vielfältigkeit der münsterländischen Burgenlandschaft kennen. Sie werden dort dazu angeregt, weitere Burgen und Schlösser des Münsterlandes zu besuchen.
- Weiterhin wird der zwischen Burg Vischering, Burg Lüdinghausen, Antonius-Kloster, Altenheim, St. Antonius-Gymnasium und Altstadt gelegene Freiraum – die sogenannte **Stadt-Landschaft** – konzeptionell und landschaftsarchitektonisch weiterentwickelt und neu gestaltet, so dass neue räumlich-funktionale Beziehungen zwischen den Burgen und zur Innenstadt ermöglicht werden und ein attraktiver Aufenthaltsbereich für Touristen und Bewohner der Region und darüber hinaus entsteht. Aus einem landschaftsgestalterischen Wettbewerb im April 2014 ist nachfolgend ein Masterplan (Büro JKL) entwickelt worden
- Zudem soll die Burg Vischering zu einem Knotenpunkt für ein **Kompetenznetzwerk** „Burgen - Schlösser - Parks“ im Münsterland ausgebaut werden. Mit diesem Netzwerk entsteht ein komplettierendes Angebot speziell für die „Burgherren“ der Region (räumliche, bebauungsplan-relevante Anforderungen resultieren hieraus jedoch nicht).

Diese sowie weitere Maßnahmen, die insgesamt eine Attraktivierung und Belebung der Innenstadt bewirken sollen, sind Teil eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)¹, das im Jahr 2013/14 mit Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitet worden ist.

¹ Post + Welters: "Integriertes Stadtentwicklungskonzept "StadtLandschaft" Lüdinghausen"; Dortmund, Mai und Oktober 2014

Dieser Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die punktuell vorgesehenen Maßnahmen im Bereich des von der Stadt erworbenen Maisackers an der Klosterstraße (Wegeführungen, Brücken, Ergänzungen durch Spielobjekte, Aufenthaltsmöglichkeiten) und der Burg Vischering (innere Ertüchtigung und Attraktivierung, Optimierung der Stellplatzanlage) klarzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss regelmäßig geprüft werden, inwieweit aus Gründen des sparsamen Umgangs mit der nicht-vermehrbareren Ressource "Boden" auf bereits versiegelte Standorte zurückgegriffen werden kann. Zur vorliegenden Planung stellt sich die Frage jedoch nicht, da nahezu keine nachteilige Inanspruchnahme des Bodens erfolgen soll.

Insofern besteht – auch unter dem Aspekt der Standortgebundenheit des Projektes – die Möglichkeit eines Flächenrecyclings nicht.

1.2 Geltungsbereich

Der Umring des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird grob umschrieben durch

- die Umgräfung der vorhandenen Stellplatzanlage Burg Vischering im Nordwesten,
- entlang einer nördlichen Verlängerung zwischen Vischeringsteve, nördlicher Burg-Innengräfte bis zur Mühlensteve
- an der Ostflanke die Mühlensteve bis zur Klosterstraße begleitend, westlich eines dortigen Wohnhauses Richtung Süden verschwenkend und zum östlichen Ufer der Mühlensteve zurückkehrend bis zu den nördlichen Grünanlagen (Geländekante) der Burg Lüdinghausen,
- im Südwesten entlang des Kapitelweges bis zur Klosterstraße,
- dann wieder zum Ausgangspunkt Stellplatzanlage Burg Vischering zurückkehrend.

Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt 12,2 ha. Er ersetzt durch seine Überlagerung in Teilbereichen den Bebauungsplan "Burg Lüdinghausen" und "Borg West II".

Seine exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestands-Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen / Städtebauliches Umfeld

Auf den ersten Blick des Besuchers ist das Plangebiet durch Landschaft und Landwirtschaft geprägt: Über die Klosterstraße zentral in den Bereich kommend nimmt man zunächst hauptsächlich die Übergänge der Mühlen- und der Vischeringsteve, den aufragenden Bewuchs nördlich und die landwirtschaftlichen Flächen südlich der Klosterstraße wahr. Bereits außerhalb des Plangebietes liegen der Innenstadtrand östlich der Mühlensteve und der Gebäudekomplex des Antonius-Gymnasiums und -klosters westlich der Vischeringsteve.

Erst auf den zweiten Blick ist wahrzunehmen, dass hinter dem Bewuchs nördlich der Klosterstraße eine der bedeutendsten und besterhaltenen wehrhaften Ringmantelburgen Westfalens liegt. Ebenso versperrt die landwirtschaftliche Nutzung (zumeist Mais)

südlich der Klosterstraße die Sicht auf die stadtbildprägende Renaissanceburg Lüdinghausen.

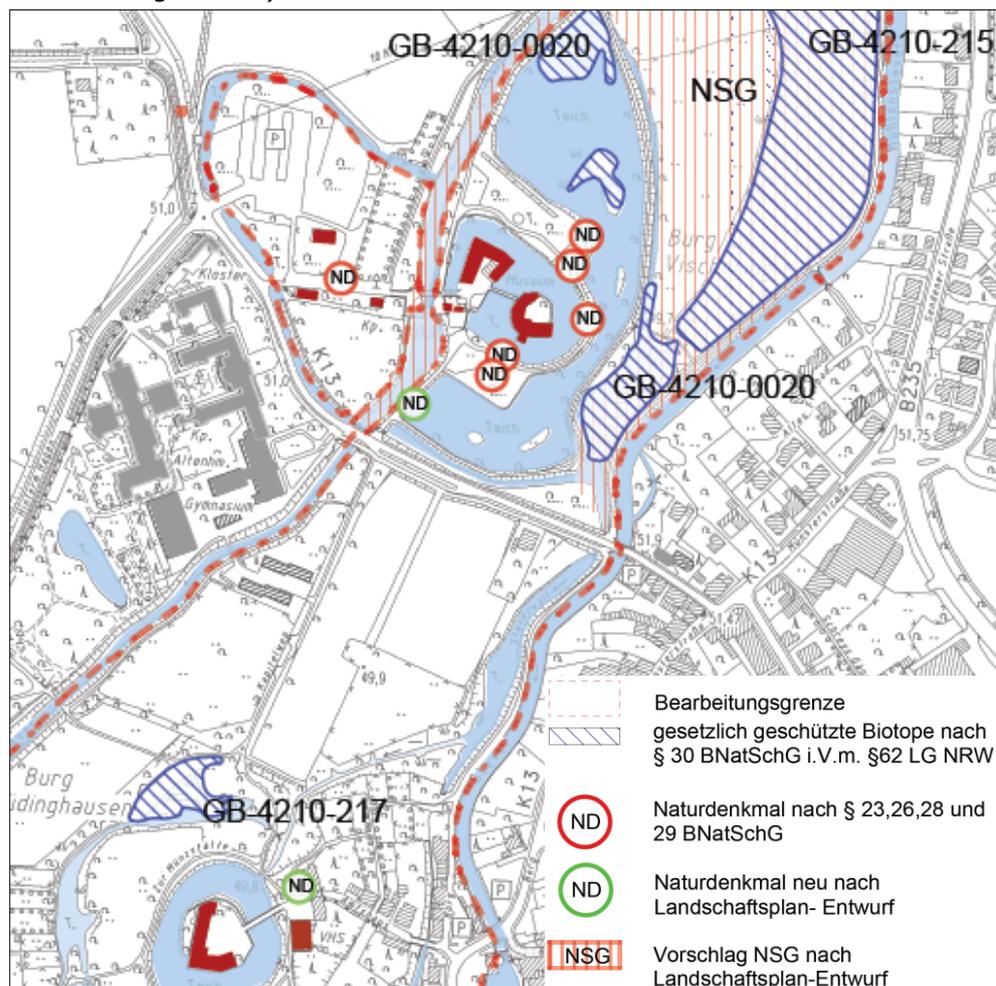
Das Gelände bewegt sich in Höhenlagen zwischen 50 und 52m üNN und ist im Grundsatz topographisch sehr wenig bewegt. Stärker wahrnehmbar sind dann eher baulich bedingte Höhenunterschiede, wie bspw. die gut einen Meter über den südlich angrenzenden Maisflächen gelegene Klosterstraße.

Wesentliches topographisches Element sind die Gräftensysteme rund um die Burgen Vischering und Lüdinghausen, die Mühlen- und Vischeringstever, der Bewuchs insbesondere um die Burg Vischering sowie die insbesondere im Umfeld der Burg Lüdinghausen entstandene Kulturlandschaft.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

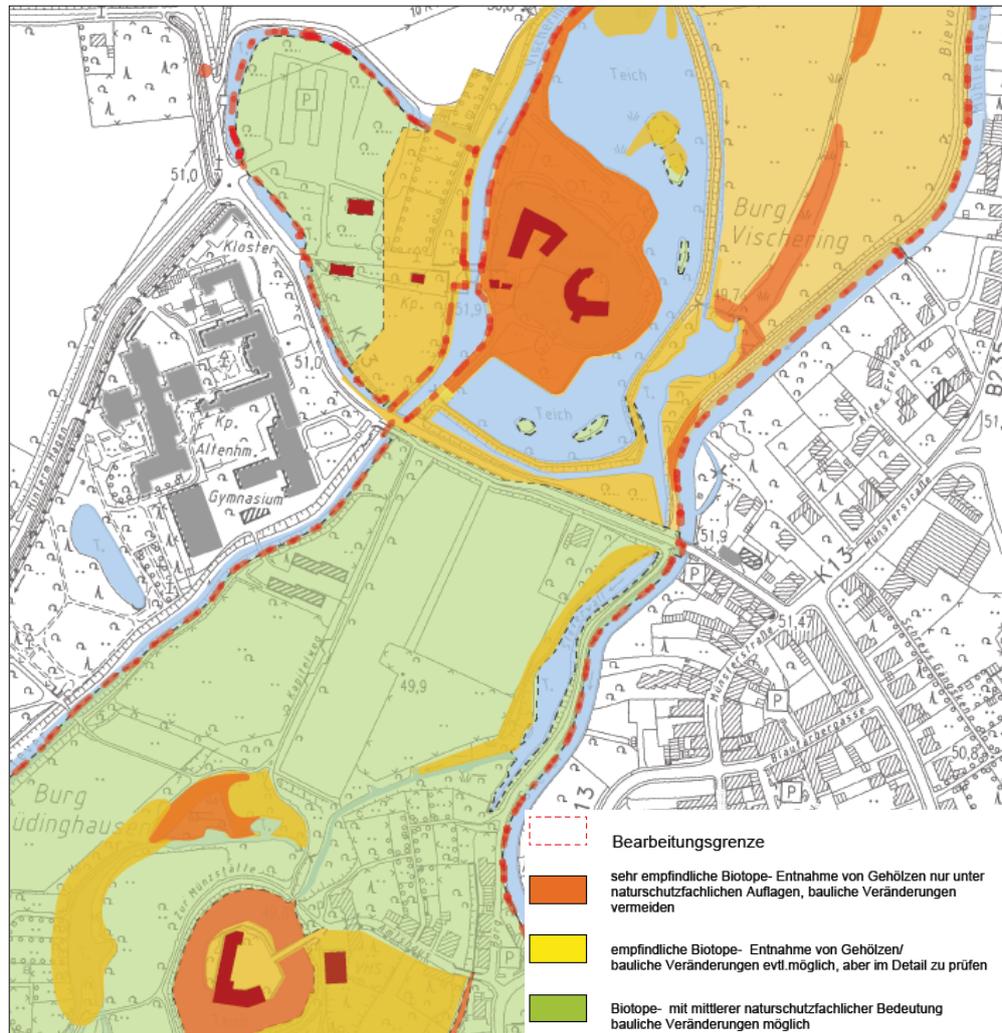
Der zentrale südliche Bereich des Plangebietes ist aktuell durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Mais-Anbau) geprägt.

Nördlich der Klosterstraße und vor allem nördlich der Burg Vischering geht der Landschaftsraum jedoch in ökologisch sehr wertvolle Bereiche über, die nur eingeschränkt anthropogener Nutzung unterliegen. Auch der Bewuchs rund um die Burgen ist stellenweise von mittlerer bis hoher ökologischer Bedeutung (z.T. auch als Naturdenkmal geschützt)².



² Büro GTL Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten: "Biotoptypenkartierung und -bewertung/ Erhebung planungsrelevanter Arten zum „ISEK StadtLandschaft“, Düsseldorf, Januar 2014

Die ökologische Bedeutung nimmt von Süden nach Norden stark zu. insbesondere nördlich der Burg Vischering ist davon auszugehen, dass intensive Austauschbeziehungen zum weitläufigen Offenlandbereich entlang der Stever bestehen.



1.4 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht: Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Der **Landesentwicklungsplan** ordnet der Stadt Lüdinghausen in seinem Teil A in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums mit 50.000–100.000 Einwohnern im Versorgungsbereich zu.

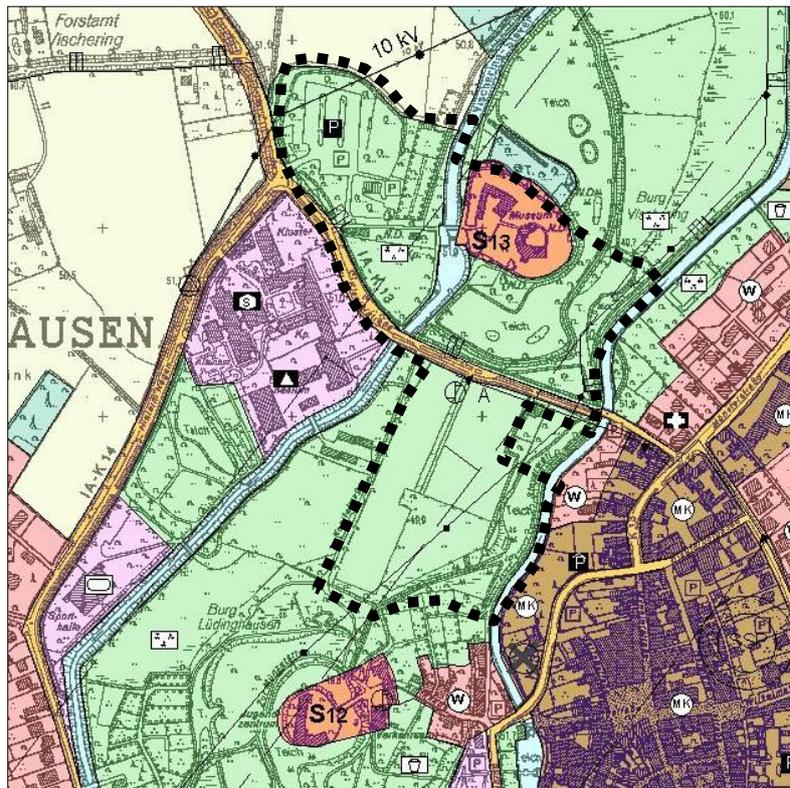
Der **Regionalplan** weist den Geltungsbereich als "allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" mit den überlagernden Darstellungen "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" sowie



z.T. auch "Schutz der Natur"

aus.

Flächennutzungsplan

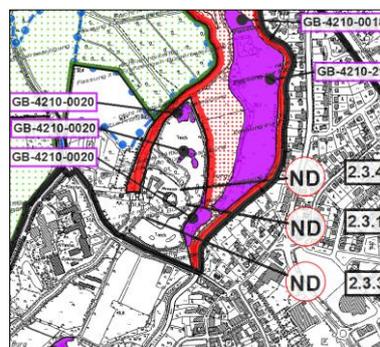


Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Lüdinghausen zeigt den gesamten Bereich zwischen den Burgen und bis zur Klosterstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage". Die Burg Vischering ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Kulturzentrum" dargestellt.

Für den südlich angrenzenden Bereich, der ebenfalls Bestandteil der Stadtlandschaft WasserBurgenWelt ist, besteht der **Bebauungsplan "Burg Lüdinghausen"**. Er setzt diese Burg als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Jugendeinrichtungen sowie Rathaus" fest, die Bereiche um die Burg als "öffentliche Grünfläche" bzw. "Wasserfläche".

Vergleichbare Festsetzungen soll auch dieser zukünftig nördlich daran angrenzende Bebauungsplan "Burg Vischering" treffen. Somit ist die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung korrekt aus der übergeordneten Planung hergeleitet.

Der Entwurf des **Landschaftsplanes "Lüdinghausen"** greift festgesetzte Naturschutzgebiete nördlich und östlich um die Burg Vischering sowie drei als Naturdenkmal gesicherte Bäume auf. Ergänzend sind Biotope zu nennen die bereits per se durch den § 62 des Landschaftsgesetzes NRW unter Schutz stehen.



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

2.1 Städtebauliches Konzept: der Masterplan

Am 1.4.2014 hat eine vielköpfige Fachjury im Rahmen eines landschaftsarchitektonischen Wettbewerbes den Entwurf des Büros JKL Georgsmarienhütte als besten aus acht eingereichten Arbeiten bewertet. Er konnte dadurch überzeugen, die Landschaft zwischen den Burgen und der Innenstadt wie selbstverständlich weiter zu entwickeln, ohne sie zu einem Gegenpol neben den bereits vorhandenen Hauptattraktionen werden zu lassen. Vielmehr besticht er durch seine Klarheit und weitläufige Offenheit.



Der Entwurf ist seitdem zu einem **Masterplan** weiterentwickelt worden. Der Hauptinhalt seiner Maßnahmen besteht neben

- der Attraktivierung der Burg Vischering (s.o.: Portal für Burgen und Schlösser der Region; Kompetenznetzwerk)

insbesondere in

- der Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen,
- der Sanierung, aber auch dem Rückbau (bzw. Rückstufung) vorhandener Wege,
- dem Angebot von Aktionsfeldern für verschiedene Altersgruppen entlang der wichtigen östlichen Verbindungsachse an der Schnittstelle zur Innenstadt

- der Schaffung sicherer und attraktiver Querungshilfen über die Klosterstraße,
- der Erstellung neuer Brücken, insbesondere zum in Bau befindlichen SteverHotel,
- der Verlegung bzw. Optimierung der Bushaltestelle für das St. Antonius-Gymnasium
- der Optimierung der Stellplatzanlage für die Burg Vischering,
- dem Abriss der veralteten Schulpavillons,
- der Bereitstellung einer einfach gehaltenen Veranstaltungsfläche zwischen den Burgen,
- dem Auslichten der Landschaft durch die Entnahme überalterter Gehölze und Neuanpflanzungen,
- der Schaffung von Feuchtwiesen und Schilfmeeren entlang der Steverarme.

2.2 Festsetzungen

Mit Hilfe des sogenannten "**einfachen Bebauungsplanes**" gem. § 30 Abs. 3 BauGB sollen die unabdingbaren zur Realisierung des Masterplanes erforderlichen Festsetzungen getroffen werden. Im übrigen bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

Der Bebauungsplan "Burg Vischering" dokumentiert, dass die im § 35 Abs. 3

- Nr. 1 (FNP-Darstellungen)
- Nr. 2 (Landschafts- oder sonstigen Plandarstellungen)
- Nr. 4 (Aufwendungen für Straßen, Infrastruktur etc.)
- Nr. 7 (Splittersiedlung)
- Nr. 8 (Funkstellen / Radaranlagen)

des BauGB benannten öffentlichen Belange den Vorhaben und Maßnahmen des Masterplanes nicht entgegenstehen.

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen (Nr. 3), des Natur-/ Landschaftsschutzes, Denkmalschutzes (Nr. 5) sowie der Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz (Nr. 6) ist nachfolgend in dieser Begründung, z.T. aber auch erst in den fachgesetzlich erforderlichen Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren einzugehen.

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Kulturzentrum Burg Vischering"

Die Hauptburg, die Vorburg sowie der Bereich entlang der auf sie zuführenden Wegeachse werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kulturzentrum Burg Vischering" festgesetzt. In ihm sind das zentrale Informationszentrum zur Historie der Burg sowie Seminarräume vorgesehen, in denen Workshops, außerschulisches Lernen sowie kulturelle / soziale Begegnung stattfinden können. In der Gesamtnutzfläche untergeordnet sollen – wie es dort heutzutage insbesondere auf der Vorburg bereits stattfindet – gastronomische Angebote für die Besucher vorgehalten werden.



Entlang der Wegeachse soll das ehemalige Pförtnerhaus als zentrales Burgenportal ausgebaut werden und somit die Funktion eines zentralen Informationsbüros (mit dazugehörigem Sortiment an Reise- und Informationsliteratur sowie sonstigem touristischen Bedarf) für die Besucher aller Schlösser und Burgen der Region übernehmen. Entsprechend wird auch der Bereich entlang dieser Achse dem o.g. Sondergebiet zugeordnet.

Die St. Georgs-Kapelle soll nach heutiger Kenntnis unverändert als Sakralbau genutzt bleiben.

Aus dem o.g. Ziel der Burg-Attraktivierung sowie der behutsamen touristischen Vermarktung resultiert, dass ggfs. untergeordnete Ergänzungsbauten (bspw. Pavillon, Toilettenanlagen, Bauwerke zur Sicherstellung der Fluchtmöglichkeiten im Brandfall, Fahrradständer etc.) erforderlich werden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie bspw.

- Grundflächenzahl (**GRZ**; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder
- Geschossflächenzahl (**GFZ**; Anteil des Grundstücks, der von der Summe der einzelnen Geschossflächen überdeckt werden darf)

sind im vorliegenden Fall der Burg Vischering nicht zweckmäßig, ebensowenig die Vorgabe minimaler oder maximaler Baukörperhöhen. Vielmehr werden aus den Vorgaben des § 35 BauGB sowie aus den aus dem Denkmalschutz (s. Pkt. 4.5) hervorgehenden Erlaubnisvorbehalten Auflagen resultieren, die eine maßvolle bzw. der besonderen Situation angemessene Bebauung sicherstellen.

2.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Aus den unter Pkt. 2.2.2 genannten Gründen sind auch Festsetzungen zu Baugrenzen, Baulinien oder zur Bauweise nicht zweckmäßig.

Vielmehr soll eine ausreichende Flexibilität verbleiben, um Lösungen umsetzen zu können, die dem Denkmalschutz sowie der besonderen baulichen und landschaftlichen Situation Rechnung tragen.

2.2.4 Verkehr / Erschließung

Auch wenn bei den meisten Betrachtungen stets der Pkw-Verkehr in den Vordergrund tritt, sind für das Projekt der WasserBurgenWelt vor allem die Fußgänger und Radfahrer bedeutend. Mit Hilfe der Maßnahmen aus dem Masterplan sollen die Besucher – möglichst unabhängig vom Straßennetz – durch die StadtLandschaft von den Burgen zur Innenstadt und umgekehrt gelangen.

Zudem fahren täglich sehr viele Schüler mit dem Rad zur Schule, sie sind auf kurze, attraktive und sichere Wege angewiesen.

motorisierter Verkehr

Der Geltungsbereich wird in ost-westlicher Richtung durch die Kreisstraße K 13 "Klosterstraße" durchquert. Sie bindet die Bauerschaft "Berenbrock" über die Münsterstraße an die B 235 bzw. über die Straße "Hinterm Hagen" an die B 58.

Trotz ihrer Klassifizierung als Kreisstraße erscheinen die bloßen DTV-Werte (durchschnittlicher Tagesverkehr) mit 1.271 Fahrzeugen (Schwerlastanteil 4,3 %) vergleichsweise gering³. Allerdings ergeben sich an Schultagen morgens und nachmittags Spitzenzeiten, die zu sehr lebhaftem Verkehr und auch zu Rückstau führen, die häufig von der Einmündung "Klosterstraße / Münsterstraße" bis weit über die Brücke der Mühlensteier hinaus reichen.

Die Fläche der Klosterstraße sowie des evtl. zu ergänzenden Straßenbegleitgrüns wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Busverkehr / -haltestelle

Südlich der Klosterstraße liegt die Schulbus-Haltestelle für das St. Antonius-Gymnasium im freien Streckenabschnitt, sie wird von den Linien 512, 523, 544 und 645 angefahren. Zu Spitzenzeiten warten bis zu sechs Busse (darunter auch Gelenkbusse) auf die Schüler.



Da es gerade im Aufstellbereich der wartenden Busschüler zu Überschneidungen und Konfliktsituationen mit den Radfahrern kommt, soll eine Entschärfung durch Trennung stattfinden. Die Radwegführung und der Aufstellbereich an der Klosterstraße sollen von einander getrennt werden:

Die meisten Radfahrer, die den Radweg südlich der Klosterstraße nutzen, steuern das Schulgelände an, dessen Fahrradständer im mittleren Abschnitt entlang der Vischering-Steier liegen. Für sie soll ein Radweg diagonal durch die weitläufige Freifläche angelegt werden, die auf direktem Weg zu ihrem Ziel führt. Auf diese Weise können die Routen der Radfahrer von den Wartenden / Fußgängern entzerrt werden, so dass kaum noch Überschneidungen der Wegebeziehungen zu erwarten sind.



Nachteilig ist, dass – wie bereits heute – voraussichtlich nur zwei normale und zwei Gelenkbusse an der Haltestelle stehen können, weitere Busse jedoch im Straßenraum als Reserve warten müssen.

Ob

- die auf lange Sicht absehbare Verringerung der Schülerzahlen oder
- die in Erwägung gezogene Verlängerung der Schulstunden von 45min auf 60min

Einfluss auf die zukünftig erforderliche Zahl der Buswarteplätze hat, kann momentan noch nicht eingeschätzt werden.

³ Angaben der Abt. 66 Straßenverkehr des Kreises Coesfeld zum DTV-Wert 2010, Zählstelle südlich der Burg Vischering

ruhender Verkehr

Der heutige Parkplatz der Burg Vischering (im äußersten Nordwesten des Geltungsbereiches) ist vergleichsweise ineffizient zugeschnitten: zwei der drei Parkzeilen sind nur einseitig westlich der Fahrgasse zu beparken, getrennt durch einen langgestreckten Grünstreifen, der überwiegend aus Wildausschlägen ohne gestalterisch wirksamen Habitus oder hohem ökologischem Wert besteht.



Außer für Pkw wird der Parkplatz auch für Touristenbusse genutzt. Aufgrund der geplanten Attraktivierung der Burg Vischering und der daher anzunehmenden höheren Besucherzahlen soll

- das Stellplatz-Angebot aufgestockt und der Anlass zugleich genutzt werden, um
- eine übersichtlichere und angemessene Gestaltung zu erzielen.

Seitens des Kreises Coesfeld ist vorab grob kalkuliert worden, dass aufgrund der künftigen Nutzungen in der Burg Vischering und ihren Nebenanlagen von einem Bedarf für ca. 100 bis 150 Stellplätze (bislang vorhanden: ca. 93 Stellplätze) auszugehen ist. Daher wird die dem Sondergebiet zugeordnete Stellplatzanlage als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parken und Bushaltestelle" festgesetzt. Um in der nachfolgenden verkehrstechnischen Detailplanung ausreichend Spielraum für Schleppkurven, Fahrzeugüberhänge, angrenzende Gehwegflächen etc. zu haben, wird die Abgrenzung dieser Verkehrsfläche etwas großzügiger gefasst. Eventuell dann doch verbleibende Restflächen können dann als Straßenbegleitgrün gestaltet werden.

Nach derzeitiger Einschätzung ist die 9 m breite Zufahrt des Parkplatzes auf die Klosterstraße ausreichend dimensioniert, um die künftig absehbare stärkere Frequentierung abwickeln zu können. Um sicherzustellen, bei unerwarteten Verkehrsproblemen dennoch eine Aufweitung durchführen zu können, belässt die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche noch einen Spielraum.

Fuß- und Radwege

Die StadtLandschaft soll für die Besucher mit einem Wegenetz erschlossen werden, das je nach Bedeutung der Abschnitte hierarchisch in Wege I., II. und III. Ordnung gegliedert werden soll. Sie unterscheiden sich in ihren Breiten sowie in den Bodenbelägen (gepflastert, wassergebunden).

Der Verlauf der Wege ist im Bebauungsplan nicht exakt festgelegt, sondern lediglich gestrichelt angedeutet. Sie sind Bestandteil der o.g. öffentlichen und privaten Grünflächen. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung zur Zulässigkeit derartiger Wege.

Mehrere Überwege sollen die Querung der Klosterstraße vereinfachen und sicherer machen. Die heutige Barrierewirkung der Klosterstraße kann somit reduziert werden.

Zur engmaschigeren Vernetzung der Fußwege werden mehrere kleine Brücken, zur Anbindung an das Steverhotel jedoch auch eine größere Brücke erforderlich.

2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Belegung von Parzellen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist nicht notwendig.

Durch das Plangebiet verläuft eine Erdgas-Hochdruck-Leitung der RWE, für die jedoch entsprechende Rechte (Nicht-Überbaubarkeit und Freihalten eines 6m-Streifens von jeglichen Störungen) grundbuchlich eingetragen sind. Sie ist in der Planzeichnung nachrichtlich wiedergeben.

2.4 Grünflächen

Der Bebauungsplan "Burg Vischering" führt die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Burg Lüdinghausen" nach Norden fort und soll als Grundlage für zeitlich nachfolgende Genehmigungen / Erlaubnisse dienen.

Daher wird für die weiten, zur Umwandlung anstehenden Flächen (insbesondere der bisherige Maisacker) **südlich der Klosterstraße** die Festsetzung als **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung "**Parkanlage**" gewählt, auch wenn die vorgesehene StadtLandschaft als Fortführung dieser historisch entstandenen Kulturlandschaft nicht die Prägung eines Parks im herkömmlichen Sinne haben soll. In ihr sollen bspw. die o.g. Fuß- und Radwegeverbindungen (auch mit neuen Brücken), Aktionsfelder für verschiedene Altersgruppen, Sitzmauern, eine naturbelassen gehaltene Veranstaltungsfläche, ein "grünes Klassenzimmer" als Parkbühne sowie Feuchtwiesen und Schilfmeere angelegt werden. Insbesondere die Nord-Süd-Achse, die vom neuen Übergang über die Klosterstraße zur Burg Lüdinghausen bzw. neuen Brücke am künftigen Steverhotel führen soll, soll als Schnittstelle zur Innenstadt mit Elementen angereichert werden, die für Besucher und Einheimische zum Verweilen einladen.

Aus dem Konzept, das die Burg Vischering für Besucher attraktivieren soll, werden zudem kulturelle / historische Elemente (Steelen, Skulpturen, Hörstationen, Kunstobjekte etc.) erwartet, die das Innere der Burg nach außen kehren.

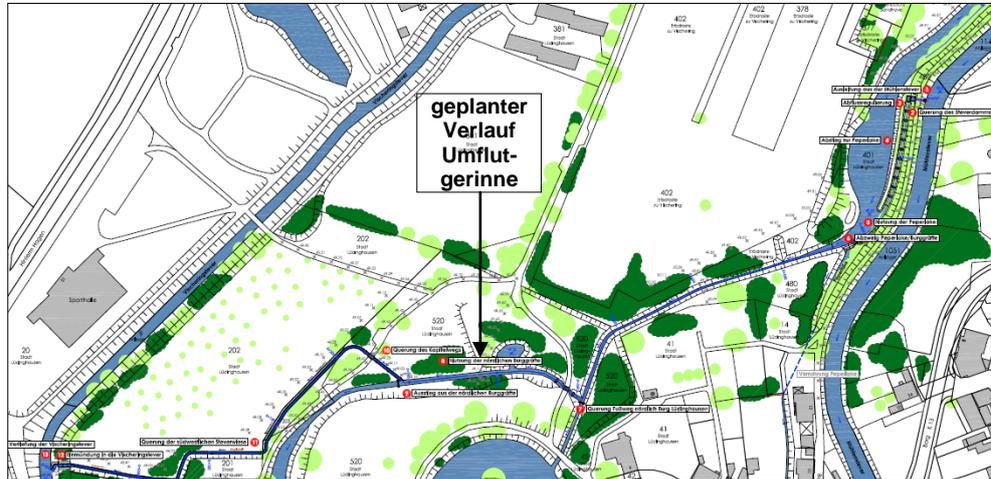
Korrespondierende Maßnahmen sind auch in dem Bereich **nördlich der Klosterstraße** vorgesehen. Diese Flächen stehen jedoch in privatem Eigentum und werden dies auf absehbare Zeit auch bleiben. Daher wird für sie die Festsetzung als **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung "**Parkanlage**" gewählt. Der Kreis Coesfeld hat diese Flächen durch langfristige Verträge gepachtet, wodurch der öffentliche Nutzungszweck auf lange Zeit gesichert ist.

Die Naturdenkmale sind als "Baum zu erhalten" in der Planzeichnung festgesetzt.

Es ergibt sich aus der Grünflächen-Zweckbestimmung, dass für ihre Erschließung als Parkanlage auch die Anlage / Erstellung von Wegen und Brücken erforderlich und zulässig ist.

2.5 Wasserflächen / Gewässer / Gräben /Gräften

Die Mühlenstever, die Vischeringstever sowie das die Burg Vischering umgebende Gräftensystem sind als Wasserflächen festgesetzt. Einschränkende Änderungen an diesem Bestand sind nicht vorgesehen. Vielmehr sind naturnahe Aufweitungen der Uferrandzonen geplant. Neue Brücken, die die Gewässer überspannen müssen natürlich den wasserrechtlichen Anforderungen genügen.



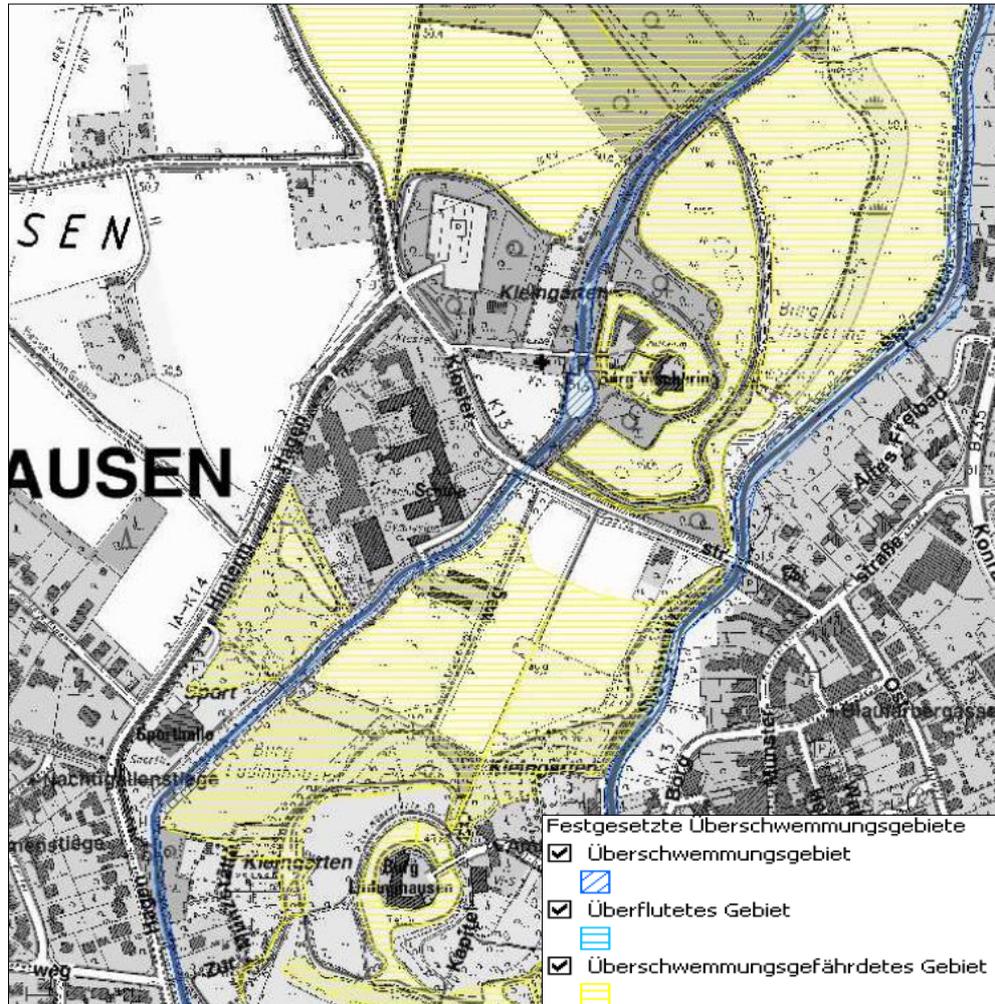
Zur Verbesserung der Durchgängigkeit des Flusssystemes für Fische ist seit langer Zeit ein ergänzendes Umflutgerinne⁴ in planerischer Vorbereitung, das eine Verbindung zwischen der Mühlen- und der Vischeringstever ermöglicht (s. Planausschnitt). Dieses Gerinne wird in Teilbereichen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst und soll durch weitere ökologische Maßnahmen (Uferbepflanzungen, Anlegen von vertieften Bereichen, die temporär wasserbestanden sind) angereichert werden.

Dieser Bebauungsplan greift diese o.g. Überlegungen in seinem Konzept auf, kann aber nicht die hierzu erforderlichen natur- und gewässerschutzrechtlichen Fach-Genehmigungen bzw. -Erlaubnisse zu ersetzen.

⁴ Büro UPlan: Entwurf für ein "Querungsgerinne" zwischen Mühlen- und Vischeringstever; Dortmund, 23.5.2013

2.6 Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet

Für die Arme der Stever, die den BPlan-Geltungsbereich säumen, sind Überschwemmungsgebiete festgesetzt worden (s. Grafik, die über gis6.nrw.de bzw. die Homepage der Bezirksregierung Münster abgerufen werden kann).



Überschwemmungsgebiete sind aufgrund der Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG, insb. §§ 76 - 78) sowie des Landeswassergesetzes (LWG, insb. §§ 113, 113a) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

In den blau schraffiert dargestellten Bereichen („gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebieten“) sind gemäß § 78 Abs. 1 WHG im Grundsatz u.a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen, das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche untersagt.

Die Untere Wasserbehörde kann eine Ausnahmegenehmigung für derartige Maßnahmen nach § 113 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) erteilen, wenn im Einzelfall das Vorhaben u. a.

- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Daher ist grundsätzlich angestrebt worden, Eingriffe in Retentionsräume zu vermeiden. Sofern sie aber aus den o.g. Ausnahmegründen gerechtfertigt sind, werden sie hinsichtlich der durch sie in Anspruch genommenen Kubatur zumindest bilanzneutral, bzw. sogar durch ausgleichende Maßnahmen mit einer Zunahme des Retentionspotentials (Anlegen von vertieften Bereichen, die temporär wasserbestanden sind) erfolgen.

Für den o.g. Bau von Brücken werden in den nachfolgenden Verfahren Anträge gem. § 99 LWG zu stellen sein.

3. Naturräumliche Belange

3.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist noch zu erstellen.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Die übliche flächenbezogene vorher-nachher-Bilanz gemäß der Arbeitshilfe zur Eingriffsbewertung in der Bauleitplanung⁵ ist für den vorliegenden Bebauungsplan nur beschränkt anwendbar. Im Gegensatz zu üblichen Bebauungsplan-Vorhaben liegt ein Schwerpunkt des Projektes "WasserBurgenWelt" in der Attraktivierung der StadtLandschaft.

Als **Eingriff** in den Naturhaushalt sind dabei insbesondere zu sehen

- das Anlegen von Wegen,
- die Errichtung von Brücken (über den Flächenansatz der o.g. Arbeitshilfe nicht zu ermitteln, da die überspannte Wasserfläche weiterhin unversiegelt bleibt),
- die Errichtung kleiner Nebengebäude / -bauten (grünes Klassenzimmer mit vertiefter Parkbühne; Sitzmauern; Aktionsfelder für verschiedene Altersgruppen), Skulpturen,
- die Erhöhung des Stellplatzangebotes auf dem Parkplatz Burg Vischering
- die Beseitigung von Einzelbäumen sowie Gebüsch.

Im Gegenzug sind jedoch zahlreiche Maßnahmen vorgesehen, die als naturräumliche Anreicherung einen **Ausgleich** schaffen, wie bspw.

- die Umwandlung der zentralen ca. 2,3 ha großen bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Maisacker) in eine Wildblumenwiese (von 2 Biotopwertpunkte/ m² auf 5 Biotopwertpunkte/ m²; -> Zugewinn ca. 70.000 BWP)
- das Anlegen des Umflutgerinnes
- die Aufwertung von Uferrandbereichen; temporäre Vernässungen
- die Entsiegelung der bislang durch die beiden Pavillons bestandenen Flächen (außerhalb des Geltungsbereiches).



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

Somit lässt sich – auch unter Verzicht auf eine detaillierte parzellenscharfe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – erkennen, dass ein Zugewinn für den Naturhaushalt erzielt wird. Detaillierte m²-genaue vorher-nachher-Betrachtungen wären erst möglich, wenn die exakte Lage und Materialität aller Ausstattungselemente feststünde. Diese durchläuft aber noch den Findungs- und Entscheidungsprozess.

3.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung steht noch aus. Ihr Schwerpunkt wird voraussichtlich insbesondere in

- der Beseitigung / Entnahme einzelner Bäume und Gehölze nördlich der Klosterstraße, um Brücken und Wege anzulegen
- der Beseitigung / Entnahme einzelner Bäume und Gehölze südlich der Klosterstraße, um Brücken und Wege anzulegen
- der Umgestaltung von Uferrandbereichen.

Hinsichtlich dieser Maßnahmen ist die mögliche Betroffenheit geschützter Arten vor allem in Bezug auf ihr Lebens- und Bruthabitat zu untersuchen.

4. Sonstige Planungsbelange

4.1 Immissionsschutz

Emissionen vom Plangebiet auf das Umfeld

Durch die für das Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen sind immissionstechnisch lediglich die Verkehrsgeräusche (Straßenverkehrslärm und Parkplatzlärm) relevant. Gewerblicher Lärm, Erschütterungen, Blendung oder Gerüche kommen nicht in Betracht. Wie zuvor bereits benannt hat die Klosterstraße ein Verkehrsaufkommen von 1.271 Fahrzeugen DTV mit einem Schwerlastanteil von 4,3 %, die dort zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt zeitweise bei 30 km/h (zu den stark frequentierten Schulzeiten, ansonsten bei 50 km/h). Die nächstgelegenen bewohnten Gebäude Klosterstraße 14 und 22 (Kloster) liegen 13 m bzw. 30 m zur Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens entfernt. Aus den Diagrammen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) lässt sich somit überschlägig für Kreisstraßen ein Mittelungspegel von 63,5 bzw. 59 dB(A) tags und. 53 bzw. 48 dB(A) nachts ermitteln. Da die DIN 18005 jedoch von einem 20/10-prozentigen Schwerlastanteil und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h ausgeht, werden die tatsächlichen Werte bei den o.g. Rahmenbedingungen der Klosterstraße deutlich darunter liegen. Somit werden dann die von der DIN 18005 empfohlenen *Orientierungswerte* (nicht Richtwerte!) von tags 60 und nachts 50 dB(A) für Mischgebiete (wie die o.g. Standorte planungsrechtlich als isolierte Stätten abseits von Wohngebieten einzustufen sind) eingehalten. Von einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung, MI 64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) ist keinesfalls auszugehen.

Der Parkplatz der Burg Vischering ist über 75m vom nächstgelegenen Bestandteil des St. Antonius-Klosters entfernt. Aus diesem Grund sowie angesichts der Tatsache, dass die Parkplatznutzung nur während der Tageszeit stattfindet, sind auch in dieser Hinsicht keine unzumutbaren Lärmbelastigungen zu erwarten.

Emissionen vom Umfeld auf das Plangebiet

Im Plangebiet sind keine Wohngebäude gelegen, lediglich die Burg Vischering dient als Standort mehrerer Arbeitsplätze. Vom Umfeld gehen keine Beeinträchtigungen aus, die negativen Einfluss auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hätten.

4.2 Ver- und Entsorgung**Wasser, Löschwasser, Strom**

Geänderte Anforderungen an die vorhandene technische Infrastruktur – die bislang unproblematisch funktioniert – sind nicht erkennbar. Städtebaulich relevante Erhöhungen der erforderlichen Kapazitäten wären in der zeitlich nachfolgend zu konkretisierenden Gebäudeplanung zu ermitteln.

Abfallbeseitigung

Geänderte Anforderungen an die Abfallbeseitigung – wie sie bislang unproblematisch erfolgt – sind nicht erkennbar.

Schmutzwasserbeseitigung

Der nächstgelegene Anschluss für einen Mischwasserkanal befindet sich in der Klosterstraße. Die Abwässer werden über ihn zum Pumpwerk 03 auf Höhe der evangelischen Kirche und von dort weiter zur Kläranlage Lüdinghausen geleitet.

Niederschlagswasserbeseitigung

Erforderliche Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht erkennbar. Die ggfs. erfolgende geringfügige flächenmäßige Erweiterung der Stellplatzanlage an der Burg Vischering kann durch Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in das umgebende Grabensystem erfolgen.

4.3 Altlasten

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

4.4 Kampfmittel

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

4.5 Denkmalschutz

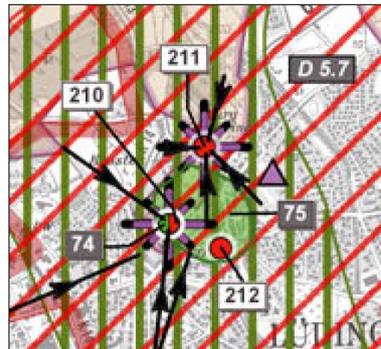
Der Geltungsbereich ist in unvergleichbarem Maß durch die einzigartige Denkmal-Landschaft geprägt, so dass selbst auf regionalplanerischer Ebene eine entsprechende Hervorhebung erfolgt ist⁶. Dort werden die Burgen Vischering und Lüdinghausen als raumwirksame und kulturlandschaftsprägende Objekte der Denkmalpflege, ihre Umgebung als denkmalpflegerisch bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche dargestellt.

Die ab 1271 zur Sicherung der landesherrlichen Rechte gegenüber den Herren von Lüdinghausen gebaute Burg Vischering ist mit ihrem wehrhaften Charakter eine der bedeutendsten und ältesten Wasserburgen Westfalens. Sie gliedert sich auf in die auf Inseln gelegene kreisrunde Hauptburg und trapezförmige Vorburg sowie den ihr vorgelagerten Neben- und Wehranlagen. Sie ist unter der Nummer A 012 seit 1986 in die Denkmalliste eingetragen. Die Unterschutzstellung umfasst:

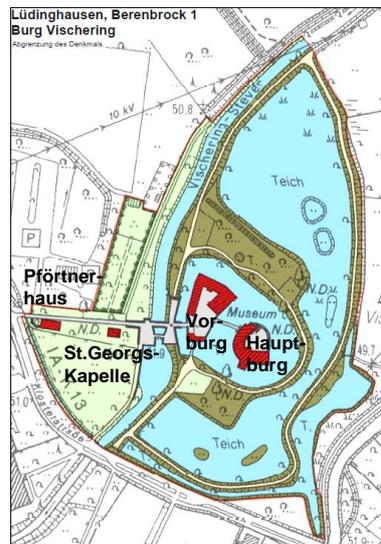
- a) Hauptburg
- b) Vorburg
- c) Vorburg-Nebengebäude (südlich)
- d) Brücke zur Vorburg mit Brückentor
- e) Zweiteilige Brücke des Wallkopfes mit Torpfeilern
- f) Stauanlage mit zwei Mühlenplätzen
- g) St. Georgs-Kapelle
- h) Pforthaus
- i) Aussentor, westlich an der Klosterstraße
- j) Pforte, südlich an der Klosterstraße
- k) Pforte, südwestlich am Wallkopf, bez. 1549
- l) Pforte, südöstlich am Wallkopf
- m) Pforte, nordöstlich auf dem Mühlendamm, bez. 1640
- n) Bildstock, Joh. V. Nepomuk
- o) Bastionsreste
- p) Burrgarten
- q) Wallhagen.

Sie beschränkt sich nicht nur auf die Baukörper, sondern bezieht auch die Wasserflächen, Dämme und Wälle, Mauern, Grünflächen und das Wegesystem als Teil mit ein.

Der Masterplan und die Inhalte dieser Bebauungsplan betreffen bzgl. des Denkmalschutzes im wesentlichen die Sanierung / Attraktivierung der Hauptburg sowie die Aufarbeitung und Ergänzung des Wegesystems.



Auszug Fachbeitrag zum Regionalplan⁶



⁶ Landschaftsverband Westfalen-Lippe:
Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung im Münsterland; Münster, 11/2012

Die o.g. Maßnahmen sind bzw. werden intensiv mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) als Denkmalfachbehörde besprochen. Eine Begehung mit den Fachleuten des LWL⁷ hat Punkte aufgezeigt, an denen

- denkmalrechtliche Erlaubnisse einzuholen bzw.
- vor Beginn bodeneingreifender Maßnahmen eine Koordination / fachliche Begleitung durch die Bodendenkmalpflege stattfinden soll.

Hinsichtlich des Bewuchses rund um die Burg sind vereinzelte Auslichtungen vorgesehen, um Ein- bzw. Durchblicke zu schaffen. Die Pfingststürme 2014 haben bereits erhebliche Verluste bei Einzelbäumen hinterlassen.

Südlich an den BPlan-Geltungsbereich grenzt das Bau- und Bodendenkmal der benachbarten Burg Lüdinghausen (z.T. im Geltungsbereich, entsprechend gekennzeichnet) an.

Das Denkmal Burg Vischering und sein umgebender Bereich wird in der Planzeichnung mit Randsignatur nachrichtlich wiedergegeben. In der Planlegende ist zudem ein Hinweis auf das Verhalten für den Fall aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen potentielle Bodendenkmale gefunden werden.

4.6 Bergbau

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufgenommen, dass der Planbereich in einem Gebiet liegt, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

5. Auswirkungen der Planung

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

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich ist unbewohnt. Die nächstgelegenen Nachbarn sind die Bewohnerinnen des St. Antonius-Klosters, die Bewohner des Einfamilienhauses Klosterstraße 14 sowie die Anlieger östlich der Mühlenstever.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes soll eine Attraktivierung der Stadtlandschaft erfolgen, somit werden mehr Besucher erwartet, die ihren Weg dann auch Richtung Innenstadt lenken sollen.

Die Ausführungen zum Immissionsschutz unter Pkt. 4.1 haben aufgezeigt, dass sich der daraus ergebende zusätzliche Lärm offenkundig in zumutbaren Grenzen hält.

Ebenso wird die Tatsache, dass sich künftig mehr Besucher dort kulturell bilden bzw. sich dort zu ihrer Freizeit / Erholung aufhalten sollen für legitim gehalten, zumal der Standort seit mehreren Jahrhunderten durch die beiden prominenten Burgen geprägt wird, für die schon immer eine stärkere Beachtung durch Besucher und Touristen gewünscht ist.

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

⁷ Ortstermin mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe am 25.2.2015

5.2 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist unter Pkt. 3.1 erläutert.
Zu den generellen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltfaktoren wird zudem der Umweltbericht eingehen, der zur Zeit noch erstellt wird.

6 Bodenordnung

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

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	12,2 ha	=	100 %
davon:			
Sonderbaufläche	0,58 ha	=	4,7 %
Verkehrsfläche	0,78 ha	=	6,4 %
Verkehrsfläche (Parkplatz)	0,89 ha	=	7,3 %
Wasserfläche	3,40 ha	=	27,9 %
Öffentliche Grünfläche – Park	3,85 ha	=	31,6 %
Private Grünfläche – Park	2,70 ha	=	22,1 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im März 2015
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister