

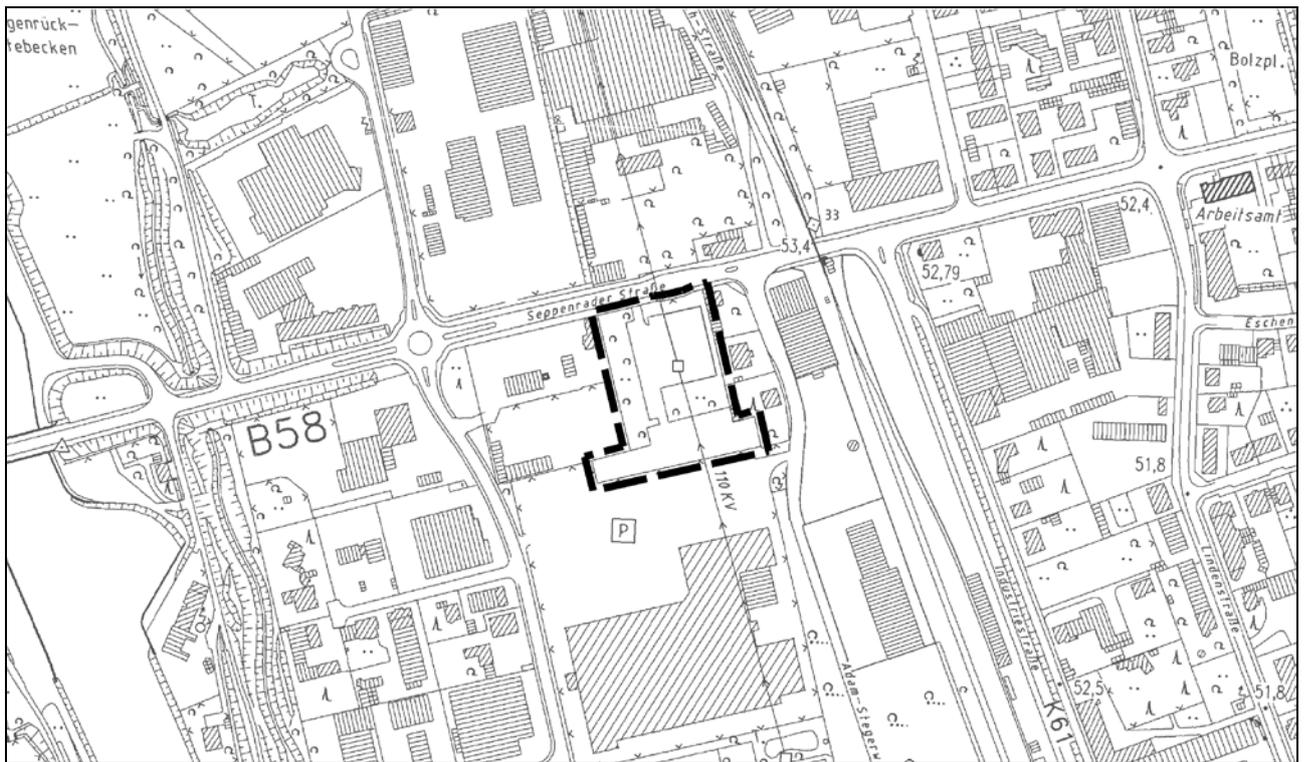
Stadt Lüdinghausen



11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“

Stadtteil: Lüdinghausen (Kernstadt)

Änderungsgebiet: Teilbereich südlich der Seppenrader Straße (B 58)
zwischen der Hans-Böckler-Straße im Westen und der
Adam-Stegerwald-Straße im Osten



BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand:

VORENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld,

Tel. 05205-3230; Fax. 22679, e-mail: info@dhp-sennestadt.de

20.01.2015

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes (Plangebiet)	3
2	Anlass und Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“	4
3	Wesentliche Planungsinhalte	4
4	Verfahren	5
5	Raumordnung und Landesplanung	6
6	Flächennutzungsplan	6
7	Örtliche Gegebenheiten / Bestehendes Planungsrecht	6
8	Bauleitplanung	8
8.1	Städtebauliches Konzept	8
8.2	Art der baulichen Nutzung	10
8.3	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen / Bauweise	13
8.4	Baugestalterische Festsetzungen	14
8.5	Verkehrsflächen / Belange des Verkehrs	14
8.6	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen	15
9	Auswirkungen der Bauleitplanung	15
9.1	Belange des Denkmalschutzes	15
9.2	Belange der Ver- und Entsorgung	15
9.2.1	Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung	15
9.2.2	Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung	16
9.3	Belange der Umwelt	16
9.3.1	Natur- und Landschaftsschutz	16
9.3.2	Altablagerungen und Bodenschutz	16
9.3.3	Immissionsschutz	16
9.3.4	Artenschutz	19
9.3.5	Klimaschutz / Energieeffizienz	20
11	Kosten	20

Begründung zur

11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“

Stadtteil: Lüdinghausen (Kernstadt)

Plangebiet: Teilbereich südlich der Seppenrader Straße (B 58) zwischen der Hans-Böckler-Straße im Westen und der Adam-Stegerwald-Straße im Osten

Verfahrensstand:

VORENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

1 Räumlicher Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes (Plangebiet)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Lüdinghausen - Stadt und umfasst in der Flur 33 die Flurstücke 7, 132 und 180 mit einer Größe von 0,84 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ wird begrenzt

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 278 (tlw.);
Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 152, 153 und 151;
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 181 (tlw.);
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 175 und 173.

Der verbindliche Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus

- A. Zeichnerische Festsetzungen,
- B. Rechtsgrundlagen,
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- E. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

Diese Begründung ist gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Für die Bauleitplanung genutzte Fachgutachten:

- *Neubau Jet-Tankstelle - Verkehrstechnische Untersuchung Erläuterungsbericht 03/2014, Planungsbüro Hahm, Osnabrück, April 2014*
- *Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Tankstelle mit Waschstraße, einer Systemgastronomie sowie weiterer Dienstleistungseinrichtungen an der Seppenrader Straße in Lüdinghausen, Up-penkamp + Partner, Ahaus, Juni 2014*
- *Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Mai 2011.*

2 Anlass und Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“

Auf Antrag des Eigentümers der Grundstücke soll der Bebauungsplan „Wieschebrink“ innerhalb des vorgehend beschriebenen Geltungsbereiches überplant werden. Hierzu soll der Bebauungsplan „Wieschebrink“ geändert werden (11. Änderung). Der Grundstückseigentümer hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes verbunden sind, vollständig zu tragen.

Die Stadt Lüdinghausen macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.

Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsraumes der Kommune, so dass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht etwa von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Nachnutzung einer Gewerbebrache innerhalb bereits rechtskräftig festgesetztem Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung - BauNVO).

Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung - mag sie nun mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht - in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.

Dieses ist hier der Fall, indem die vorhandene durch Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistungen geprägte Struktur an dem Standort gesichert und entwickelt wird.

3 Wesentliche Planungsinhalte

Grundlage für den Antrag zur Planänderung sind Nutzungsüberlegungen für den Standort, die die Errichtung einer Tankstelle, einer Waschstraße für Kfz, ein Schnell-Restaurant und Kfz-bezogener Dienstleistung (Autoreparatur, Reifenservice etc.) umfassen.

In diesem Zusammenhang soll auch die Auslagerung eines in der nördlichen Innenstadt (Münsterstraße) gelegenen Reifenbetriebes vorbereitet werden. Zur Sicherstellung der tatsächlichen Realisierung wird auch ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Lüdinghausen geschlossen.

Diese Nutzungen sind nach den zurzeit rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollumfänglich zulässig.

Mit der Bebauungsplanänderung soll diese Zulässigkeit vorbereitet werden, wobei nicht explizit auf die im Nutzungskonzept genannten Nutzungen beschränkt wird, sondern im Sinne der vorliegenden rechtskräftigen „Angebotsplanung“ des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ ein Spielraum für die Nutzungen beibehalten werden soll. Insofern sollen auch Einzelhandelsnutzungen gem. den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes ermöglicht werden.

Inhalt der Bebauungsplanänderung soll (weiterhin) die Festsetzung als „Gewerbegebiet“ entsprechend § 8 BauNVO sein.

Hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung sind folgende wesentliche Änderungen gegenüber dem heute rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen:

	Rechtskräftige Festsetzung	Änderungsplanung
Einzelhandelsbetrieb	Unzulässig	Allgemeine Zulässigkeit von nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Einzelhandelskonzept
Schnell-Restaurant (Schank- und Speisewirtschaft)	Unzulässig	Allgemeine Zulässigkeit
Tankstelle	Ausnahmsweise zulässig (Beschränkung auf Einzelhandel nur mit Mineralölerzeugnissen)	Allgemeine Zulässigkeit (Beschränkung auf Mineralölerzeugnisse, Kfz-Bedarf; Reisebedarf in reiseüblichen Mengen)

Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung sollen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert für die Änderung übernommen werden. Aufgrund der Vornutzung sowie der zukünftig zulässigen Nutzung und vor dem Hintergrund der faktischen Situation auf den benachbarten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (Großflächiger Einzelhandel, Tankstelle, Gewerbebetriebe) soll eine Überschreitung der maximal zulässigen Obergrenze der Grundfläche von 0,8 gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO zulässig sein.

4 Verfahren

Es ist die Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ im Sinne eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a (4) BauGB vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Plangebietes (0,84 ha) liegt unter 20.000 m²; somit sind die Vorgaben nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt.
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) verbunden.
- Die Planung wird einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll die Änderung des Bebauungsplanes ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung von bislang in dem Umfeld des Plangebietes in vorhandenen Bebauungsplänen festgesetzter Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung vorgesehen.

Das Bauleitplanverfahren erfolgt trotz der Anwendung des § 13a BauGB nicht im beschleunigten Verfahren, sondern als zweistufiges Verfahren mit der Offenlage des Plamentwurfes vorgeschalteter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

5 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) „Münsterland“ weist den Änderungsbe- reich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus.

Mit der bauleitplanerischen Änderung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes entspricht der Bebauungsplan hier weiterhin der regionalplanerischen Vorgabe.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch - BauGB ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt worden.

Die Bezirksplanungsbehörde teilt in ihrer Antwort vom Dezember 2012 mit, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen, dass formal Agglomerationseffekte mit dem großflächigen Einzelhandel zu berücksichtigen sind, diese aber aufgrund der hier vorgesehenen ausschließlichen Zulässigkeit von nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment unbeachtlich sind, zumal negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur der Stadt Lüdinghausen aufgrund der geplanten Sortimentsstruktur ausgeschlossen werden können.

6 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt für das Änderungsgebiet sowie die westlich und östlich angrenzenden Flächen an der Seppenra- der Straße „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Südlich daran schließt die Darstellung „Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel“ an, aus der die Parzelle 180 im Bebauungsplan in „Gewerbegebiet“ umgewandelt wird.

Mit der bauleitplanerischen Änderung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes entspricht der Bebauungsplan hier weiterhin dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

7 Örtliche Gegebenheiten / Bestehendes Planungsrecht

Der Standort des Plangebietes sowie dessen nähere Umgebung sind als Gemengelage mit einer Mischung aus gewerblichen Betrieben, Dienstleistungs- und Handelseinrich- tungen sowie Wohnnutzung gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Bebauung und Versiegelung geprägt gewesen und diente im Wesentlichen als Stellplatzanlage des ehemaligen Reifen- Runderneuerungsbetriebes (Reifen Darley). Auf dessen ehemaligen Betriebsstandort befindet sich heute südlich des Plangebietes ein SB-Warenhaus mit Getränkemarkt (Darley-Park).

In dem Plangebiet hat sich aufgrund der nur extensiven Nutzung als Abstellfläche teil- weise eine Vegetation aus Beifuß und Gräsern entwickelt. Lediglich in dem südwestli- chen Randbereich befindet sich Baum- und Strauchbewuchs.

Das Plangebiet ist komplett eingezäunt. Prägend für den Standort ist der mittig im Ge- biet stehende Mast der 110-kV-Leitung Lüdinghausen - Selm, für deren Masten ein Ra- dius von 15 m freizuhalten ist. In einem Schutzstreifen von je 16 m beiderseits der Lei- tungssachse dürfen Gebäudekörper je nach Leitungsabschnitt eine

Gesamthöhe von max. 63,88 m über NHN (incl. aller Aufbauten) nicht überschreiten. Da die Geländehöhe im Geltungsbereich der Änderung bei rd. 52,00 m über NHN liegt, ist die realisierbare Gebäudehöhe daher durch diese Bestimmung eingeschränkt. Das Plangebiet ist durch eine Zu- und Abfahrt an der B 58 (Seppenrader Straße) erschlossen. In dieser befindet sich bereits eine Linksabbiegespur und eine vorgelagerte Bushaltestelle.

Nordöstlich des Plangebietes, über die Seppenrader Straße hinaus, befinden sich ausschließlich gewerblich-industrielle Nutzungen.

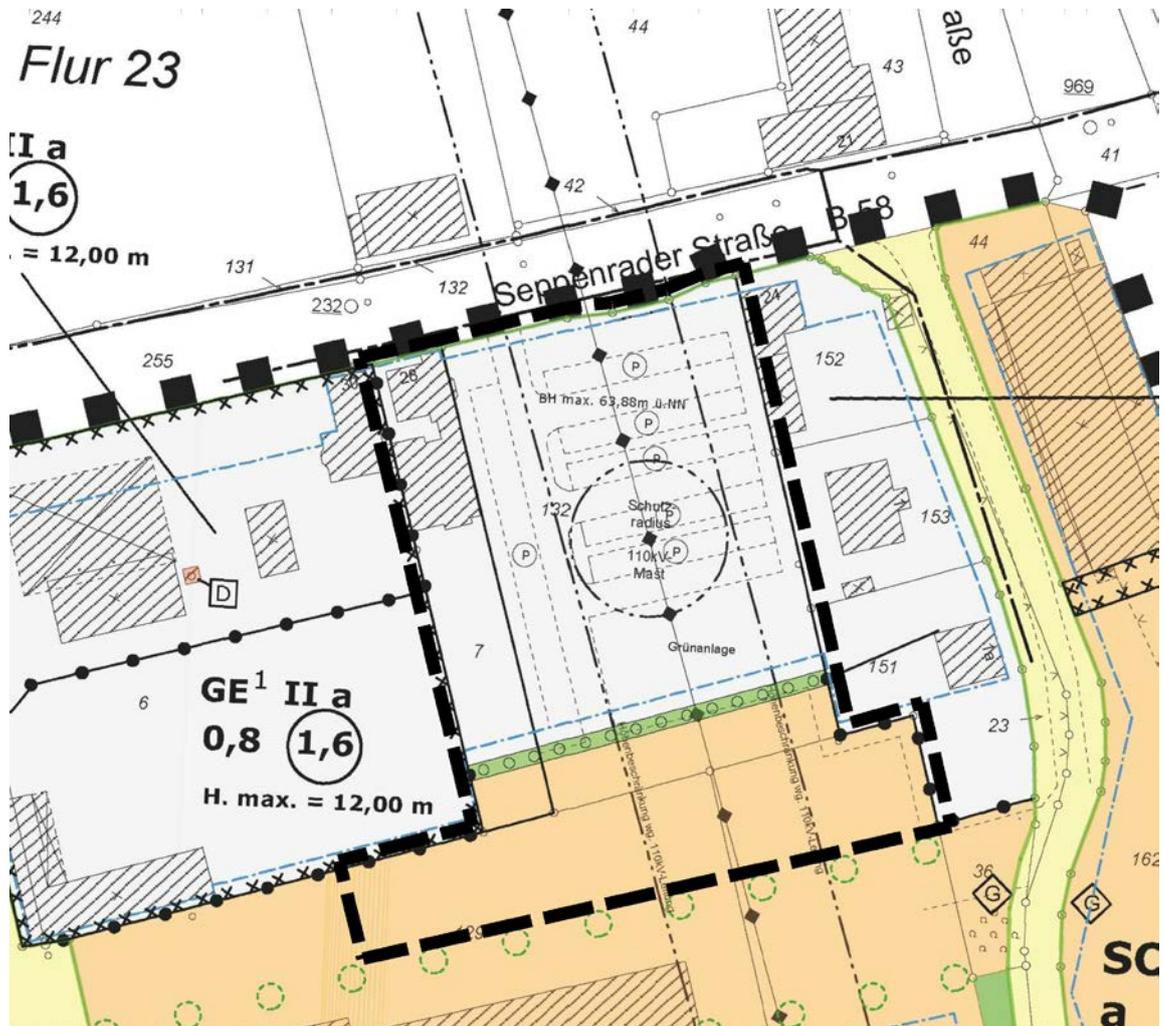
Westlich und östlich des Plangebietes schließen Gebäude mit nicht betriebsgebundener Wohnnutzung unmittelbar an.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes; Quelle: tim-online Topographisches Informationsmanagement Land NRW 2013

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Wieschebrink“ rechtskräftig als Gewerbegebiet bzw. in seinem südlichen Teil als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel überplant. Beide Nutzungen sind in dem Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern räumlich voneinander getrennt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet ist mit 0,8, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 bei einer abweichenden Bauweise angegeben. Diese Festsetzung gilt auch für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen.



Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Wieschebrink" mit Abgrenzung des Plangebietes

8 Bauleitplanung

8.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beschränkt sich auf eine idealtypische Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen in dem Plangebiet.

Dabei wird die bauliche Ausnutzbarkeit durch folgende Randbedingungen bestimmt:

- Lage der 110-kV-Leitung mit Mast und zu berücksichtigenden Schutzstreifen,
- Lage des Zu- und Abfahrtsbereiches zur Seppenrader Straße durch Linksabbiegespur in der Straße vorgegeben,
- Zusätzliche ausschließliche Zufahrt von der Seppenrader Straße (Rechtseinbiegen von der B 58) westlich der Zu- und Abfahrt in das Plangebiet,
- Grundsätzlich Ausschluss der Durchfahrt zwischen B 58 und Darley-Park-Gelände zur Vermeidung von Schleichverkehr. Lediglich Ausnahmeregelung, dass von Süden eine beschränkte Zufahrt in eine Waschstraße zugelassen werden kann.

Die Grundlage für den Antrag zur Planänderung sieht für den Standort die Errichtung einer Tankstelle, einer Waschstraße für Kfz, ein Schnell-Restaurant und Kfz-bezogener Dienstleistung (Autoreparatur, Reifenservice etc.) vor (siehe Planskizze).



Planskizze als Grundlage für den Antrag zur Planänderung

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ werden folgende Festsetzungen getroffen.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird innerhalb des Plangebietes Gewerbegebiet (GE₄) gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5), (6) und (9) BauNVO festgesetzt.

Hinweis:

Die Kennzeichnung als GE₄ erfolgt aus redaktionellen Gründen, um in der Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ mit den dort weiterhin festgesetzten Gewerbegebieten GE₁ / GE₂ / GE₃ zu bleiben.

Zulässig sind unter der Maßgabe, dass die Betriebe und Anlagen vom Störgrad her nicht erheblich belästigend sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO mit Verkaufsstelle / Laden als Tankstellenshop ausschließlich für Mineralölerzeugnisse und Kfz-Bedarf sowie Waren, die einen Reisebedarf darstellen (Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reisetoyllettenartikel, Lebens- und Genussmittel in reiseüblichen Mengen, Tabakwaren etc.) sowie Waschanlagen.

Zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit ausschließlich folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten (*Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Stand: Mai 2011*)
 - Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
 - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
 - Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf
 - Lampen / Leuchten
 - Büromaschinen (nur Großgeräte wie bspw. Kopierer / Drucker; ohne Computer / Drucker)
 - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
 - Matratzen, Bettwaren
 - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen
 - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
 - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
 - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
 - Antennen, Satellitenanlagen
 - Sportgroßgeräte wie z.B.: Fitnessgeräte, Ruderboote, Reitsättel / Zaumzeug / Geschirr
 - Kfz- / Motorradzubehör
 - Campinggroßgeräte, Herde, Öfen (Haus- und Küchengeräte)
 - Fahrräder, Fahrradzubehör
 - Angelsportgeräte, Angelsportzubehör
- Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 200 m² mit nahversorgungs-, zentren und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (*Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Stand: Mai 2011: „Lüdinghauser Sortimentsliste, S. 74*) als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Gastronomiebetriebe (Schank- und Speisewirtschaften) als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Lagerplätze, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Ausstellungsgebäude, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen,
- Verkaufsstellen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn
 - das Angebot aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt und
 - die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet ist.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 4 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:

- Lagerplätze, die dem Gewerbebetrieb nicht zugeordnet sind als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Beherbergungsbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung (z.B. Bordelle, Dirnenunterkünfte) sowie Betriebe mit eindeutigen sexistischen Angeboten und Darstellungen (z.B. Eros-Center) als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Gewerbebetriebe und Anlagen als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen und nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen / Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist,
- Kioske und stationäre Imbisswagen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. die Zulässigkeit der Nutzungen in dem Plangebiet orientiert sich an den bisher in dem Bebauungsplan „Wieschebrink“ getroffenen Festsetzungen sowie an den Planungszielen der Änderung.

Diese gehen davon aus, dass das Plangebiet einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt wird, wobei hier aufgrund der Prägung des Standortes an der Seppenrader Straße eine Ausrichtung zu Kfz-affinen Nutzungen (Tankstelle, Waschstraße, Schnellgastronomie etc.) erwartet wird.

Zu diesem Zweck sollen Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen / Waschstraßen ebenso zulässig sein, wie Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sowie Gastronomiebetriebe.

Die beiden letztgenannten Nutzungen sind an dem Standort gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen zulässig, da negative Folgen für den Einzelhandel in der Innenstadt ausgeschlossen werden können und ihre Ansiedlung nicht zu einer Zweckentfremdung der Gewerbeflächen führt.

Dieses gilt auch für die Zulässigkeit von Tankstelle und Waschanlage, zumal solche Nutzungen sich bereits im Umfeld des Plangebietes an der regional bedeutsamen Seppenrader Straße befinden. Es ist explizit vorgesehen, einen am nördlichen Innenstadtrand (Münsterstraße) gelegenen Reifenbetrieb in den Geltungsbereich dieser 11. Änderung zu verlegen.

Um die Optionen für gewerbliche und handwerkliche Nutzungen zu erweitern, sollen auch ausnahmsweise solche Betriebe zulässig sein, die die Flächen nur im Sinne einer Ausstellung von Erzeugnissen nutzen.

Desweiteren soll betriebsgebundenes Wohnen zulässig sein, da solche Nutzungen sich bereits im Umfeld des Plangebietes befinden und dem Grunde nach eine solche Nutzung im Gebiet dem Planungsziel eines Gewerbegebietes nicht entgegensteht. Dieses kann jedoch zur Einschränkung der Emissionsintensität anzusiedelnder Betriebe und Anlagen im Plangebiet führen.

In dem Gebiet sollen zudem sog. Verkaufsstellen mit maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig sein, die nicht als Einzelhandelsbetriebe zu charakterisieren sind. Damit wird den Empfehlungen des Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Stand: Mai 2011 gefolgt, welches solche Einrichtungen für die Versorgungssituation in Lüdinghausen für stadtbildprägend und daher typisch einstuft. Zudem fügen sich solche Verkaufsstellen in die Versorgungsstruktur der Stadt Lüdinghausen ein.

Der Ausschluss von Nutzungsarten ist städtebaulich begründet. Der Ausschluss ergibt sich aus der vorhandenen Situation und dem Planungsziel, welche eine Abweichung von den in der BauNVO vorgegebenen Gebietstypen rechtfertigen.

Mit dem Ausschluss nicht betriebsgebundener Lagerplätze soll in dem Kfz-affinen Umfeld vermieden werden, dass im westlichen Eingangsbereich des Stadtteiles Lüdinghausen eine „Restfläche“ ohne baulichen gewerblichen Bezug entsteht.

Die Nutzungen / Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da hierfür zum einen andere Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen und die Nutzungen nicht mit der primären gewerblichen Zielsetzung an dem Standort und seinem Umfeld harmoniert.

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass das Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen im Sinne von § 3 (5a) BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten (von Menschen bewohnte oder stark frequentierte Bereiche) im Sinne des § 50 BImSchG besteht.

Die Seveso-II-Richtlinie und die Störfallverordnung (12. BImSchV) definieren sehr spezifische Grundlagen für die Ermittlung angemessener Abstände („Achtungsabstände“) zwischen schutzwürdigen Gebieten und Betriebsbereichen, in denen gefährliche Stoffe verwendet werden oder vorkommen etc..

Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - „KAS 18“) soll als Grundlage für die Einbeziehung des Belanges in die kommunale Bauleitplanung dienen.

Für Neuplanungen enthält dieser Leitfaden Abstandsempfehlungen für Betriebsbereiche, in denen bestimmte Stoffe in bestimmten Mengen vorkommen bzw. verwendet werden. Die aufgeführte Liste ist nicht abschließend, auch sind mit Bezug auf die Seveso-II-Richtlinie sowie die Störfallverordnung beim Vorkommen bzw. der Verwendung von Mischungen gefährlicher Stoffe ggf. andere Abstandserfordernisse gegeben. Den aufgeführten Stoffen sind in dem Leitfaden Achtungsabstände der Klassen I bis IV zugeordnet, für die Abstände zwischen mindestens 200 m sowie 1.500 m und mehr definiert werden.

Diese Abstände werden mit der Planung unterschritten. Da der Bebauungsplan als sog. "Angebotsbebauungsplan" fungiert, erfolgt ein grundsätzlicher Ausschluss von Gewerbebetrieben und Anlagen mit Betriebsbereichen i.S.d. § 5 (3a) BImSchG. Damit wird im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung bereits vor der Projektplanung und dem Anlagen- und Baugenehmigungsverfahren sichergestellt, dass in dem von schutzwürdigen Gebieten umgebenen Gewerbegebiet i.W. keine sogenannten „Störfallbetriebe“ angesiedelt werden.

8.3 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen / Bauweise

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ wird in dem Gewerbegebiet entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO in dem Baugebiet zulässig.

Eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage des § 17 (2) BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO für das Gewerbegebiet kann erfolgen, da

- die Überschreitung von 0,8 auf 1,0 GRZ zu keiner nachteiligen Wirkung auf die natürliche Funktion des Bodens bzw.
- die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- die vorgesehene Nutzung an dem Standort hinsichtlich des notwendigen Angebotes an Stellplätzen dieses erfordert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an diesem Standort können zudem weiterhin sichergestellt werden.

Aufgrund der Vornutzung sowie der Zulässigkeit bestimmter Gewerbebetriebe (Kfz-Handel, Tankstellen, Auto-Waschanlage), die ggf. mit wasser- und bodenbelastenden Stoffen arbeiten und daher einen Bedarf an Flächenversiegelung haben sowie vor dem Hintergrund der faktischen Situation auf den benachbarten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (Großflächiger Einzelhandel, Tankstelle, Gewerbebetriebe) soll eine Überschreitung der maximal zulässigen Obergrenze der Grundfläche von 0,8 gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO zulässig sein.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird in Abhängigkeit zu der GRZ und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) mit 1,6 festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird mit 65,50 m NHN (Zielsetzung: 12,00 m erzielbare bauliche Höhe) bestimmt, wobei maximal eine Höhe von 63,88m über NHN in den Schutzbereichen der 110-kV-Leitung erreicht werden darf. Zur Orientierung sind im Bereich nördlich des Plangebietes zwei Kanaldeckelhöhen (53,55 m NHN und 53,50 m NHN) aufgezeigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen Möglichkeiten der baulichen Entwicklung bieten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ weiterhin durch Baugrenzen großzügig gefasst. Die straßenseitige Baugrenze verbleibt weiterhin auf Höhe der vorderen Gebäudekanten "Seppenrader Straße 24 und 30". Sie greift somit den Bestand des Umfeldes auf und unterschreitet die Abstände des § 9 FStrG.

Als Bauweise ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit der Maßgabe festgesetzt, dass - von der offenen Bauweise abweichend - Baukörperlängen und -breiten von mehr als 50,00 m zulässig sind. Die Gebäude sind aber weiterhin mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Damit entspricht die Festsetzung weiterhin der bisher gültigen Regelung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“.

8.4 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen werden auf der Grundlage des § 86 BauO NRW zu Werbeanlagen getroffen, um hier eine für die gewerblichen Nutzer ausreichende und städtebaulich verträgliche Werbemöglichkeit zu schaffen.

Es sind Werbeanlagen zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Gebäudefassadenfläche, sie dürfen mit ihrer Oberkante den oberen Abschluss des Gebäudes (Attika / First) maximal um 1,50 m überschreiten unter Wahrung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von 12,00 m über NHN;
- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage in einer Höhe bis max. 5,00 m über dem Gelände z.B. an Masten oder Seilen oder als Pylon (max. Breite 2,00 m) errichtet werden;
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden sollen;
- als belichtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz hinsichtlich der Beteiligung des Straßenbaulastträgers entlang der Bundesstraße sind zu beachten.

Für Tankstellen dürfen Preistafeln in die öffentliche Verkehrsfläche (Bürgersteig) ragen, sofern die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird.

8.5 Verkehrsflächen / Belange des Verkehrs

Innerhalb des Plangebietes werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

Die heute bereits zulässige Zu- und Abfahrt zu dem Plangebiet wird als solche festgesetzt.

Für die anderen Bereiche entlang der Seppenrader Straße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um die Anzahl der Einmündungen hier auf die genannte zu reduzieren.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird die Möglichkeit einer zusätzlichen Zufahrt von der Seppenrader Straße (Rechts-Rein) berücksichtigt, für den Fall der Errichtung einer Tankstelle in diesem Bereich. Hierzu erfolgt in der Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich eine Kennzeichnung / Hinweis.

Ausschließlich für die Anfahrt einer Waschanlage ist für das Gewerbegebiet eine Zufahrt aus dem Sondergebiet im Süden zulässig.

Dem Grunde nach gilt hier ein Durchfahrtsverbot, mithin soll keine verkehrliche Vernetzung der beiden Bereiche möglich sein (Regelung über "Städtebaulichen Vertrag" gemäß § 11 BauGB).

Hiermit soll ein Schleichverkehr über das Gewerbegebiet zwischen der Seppenrader Straße und dem Sondergebiet (Großflächiger Einzelhandel) vermieden werden.

Bzgl. des Zu- und Abgangsverkehrs zur Seppenrader Straße ist eine Verkehrsprognose unter Berücksichtigung der Ansiedlung insbesondere einer Tankstelle sowie einer Systemgastronomie in dem Plangebiet erstellt worden (*Neubau Jet-Tankstelle - Verkehrstechnische Untersuchung Erläuterungsbericht 03/2014, Planungsbüro Hahm, Osnaabrück, April 2014*). Sie hat exemplarisch die grundsätzliche Machbarkeit eines derartigen Verkehrsfrequenz-Erzeugers geprüft. Dazu ist anhand der beschriebenen Nutzungskonstellation für die hier in Rede stehende Angebotsplanung die verkehrliche vorhandene und zu erwartende Situation untersucht worden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass

- für den langfristigen Prognosehorizont 2025 eine Anbindung der Zu- / Abfahrt zu einer Tankstelle aus verkehrsplanerischer Sicht als unkritisch einzustufen ist,
- eine Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte in befriedigender Form

- gegeben ist und eine übermäßige Stauung von Linksabbiegern vermieden werden kann.

Die Untersuchung für die bauplanungsrechtliche Ebene ersetzt nicht bzw. nimmt nicht die gegenüber dem Straßenbaulastträger im hierfür erforderlichen Baugenehmigungsverfahren konkretisiert zu erbringenden Nachweise der verkehrssicheren und leistungsfähigen Abwicklung. Hierzu sind dem Straßenbaulastträger im Genehmigungsverfahren detailliertere verkehrstechnische Entwürfe für einen Sicherheitsaudit vorzulegen.

Fußgänger- und Radfahrerverkehr

Auch unter Berücksichtigung dieser zukünftig wieder aktivierten Zu- und Abfahrt an der Seppenrader Straße sind die Belange des Rad- und Fußgängerverkehres durch die Planung nicht betroffen. Es ergibt sich durch die Bauleitplanung keine Veränderung gegenüber der heutigen Situation bzw. dem bestehenden Planungsrecht. Detailgestaltungen werden sich erst aus dem Baugenehmigungsverfahren und dem verkehrstechnischen Entwurf ergeben. Es ist darauf zu verweisen, dass unmittelbar westlich bereits eine vergleichbare Situation mit der dortigen Tankstelle vorliegt.

Öffentlicher Personenverkehr

Die Bushaltestelle an der Seppenrader Straße wird zwar nach Auskunft des Betreibers Regionalverkehr Münsterland nur wenig frequentiert, dennoch soll diese an dem Standort erhalten bleiben. Eine Verlegung ist nicht sinnvoll, da die Haltestelle im Bedarfsfall von den Gelenkbussen bei ihrer heutigen Lage weiterhin wie gewohnt angefahren werden kann.

8.6 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sollen in dem Gewerbegebiet allgemein in der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Eine Ausnahme bildet der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Norden des Plangebietes bis zur Plangebietsgrenze (Fuß- / Radwegbegrenzung der Seppenrader Straße / Straßenbegrenzungslinie). Hier sind Anlagen der §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

9 Auswirkungen der Bauleitplanung

9.1 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Westlich benachbart steht jedoch ein Schornsteinteil als Bestandteil eines ehemaligen Sägewerkes unter Denkmalschutz.

Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege innerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

9.2 Belange der Ver- und Entsorgung

9.2.1 Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Plangebiet kann an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Es ergeben sich durch die Bauleitplanung bzgl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine veränderten Anforderungen. Das Plangebiet ist heute bereits durch die zulässige gewerbliche Nutzung bei der Versorgungsinfrastruktur berücksichtigt.

9.2.2 Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Kapazitäten der Entwässerungsleitungen und Anlagen. Dem Grunde nach wird der heutige Bestand nicht verändert.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 51a LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

9.3 Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe 1 *Verfahren*).

Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

9.3.1 Natur- und Landschaftsschutz

Schutzwürdige oder nach § 62 LG geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Auch in der näheren Umgebung des überplanten Bereiches werden durch das Biotopkataster für Nordrhein-Westfalen nach aktuellem Stand keine ökologisch wertvollen Biotop erfasst.

Aufgrund der vorhandenen Situation (ehemals gewerblich genutzte Fläche / Versiegelung der Fläche) sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen (Bebauungsplan „Wieschebrink“).

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3.2 Altablagerungen und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt nach heutigem Kenntnisstand nicht innerhalb einer Fläche mit Bodenbelastungen bzw. ist in keinem Kataster als Altstandort oder Verdachtsfläche geführt.

Es werden Böden im Innenbereich in Anspruch genommen, die heute bereits baulich genutzt bzw. versiegelt sind.

9.3.3 Immissionsschutz

Lärm

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wieschebrink“ sind bereits heute zum Teil nicht betriebsgebundene Wohnnutzungen südlich der Seppenrader Straße (B 58) zwischen der Hans-Böckler-Straße im Westen und der Adam-Stegerwald-Straße im Osten

mit „Gewerbegebiet“ überplant.

Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Vornutzung sowie dem Umfeld dieser Gebäude kann hier von einer Gemengelage gesprochen werden.

Mit dem Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung einer Tankstelle mit Waschstraße, einer Systemgastronomie sowie weiterer Dienstleistungseinrichtungen an der Seppenrader Straße in Lüdinghausen, Uppenkamp + Partner, Ahaus, Juni 2014 ist exemplarisch die grundsätzliche Machbarkeit der Bauvorhaben in dem Gewerbegebiet nachgewiesen worden.

Dabei ist für den Angebotsplan anhand der o.g. Planvorhaben exemplarisch die lärmtechnische Umsetzbarkeit geprüft worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im weiteren Umfeld befindlichen Gewerbebetriebe als potentielle Vorbelastung für die maßgeblichen Immissionsorte als nicht relevant einzustufen sind.

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wurde festgestellt, dass eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen bewirken können, nicht erforderlich ist.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes bzw. der Einhaltung des Immissionsrichtwertes an den relevanten Immissionsorten (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) ergibt sich folgende Abwägung.

a) Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete nach BauNVO wären die vorhandene und die geplante Bebauung von einander abzurücken. Um die idealtypischen Orientierungswerte bzw. die Richtwerte der TA Lärm einhalten zu können, wäre die Nutzung der gewerblichen Innenbereichsfläche deutlich in der Fläche zu begrenzen bzw. freizuhalten.

Dieses steht dem Ziel, der Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache an dieser Stelle den städtebaulichen Zielvorstellungen entgegen und scheidet daher als Lösung aus.

Bauleitplanerische Festsetzungen zur Sicherstellung eines Immissionsschutzes (wie z.B. die Anwendung pauschalierter Abstandsklassen-Einteilungen auf der Grundlage des Abstandserlasses NRW) innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind daher nicht vorzunehmen.

b) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden aktiven Schutzmaßnahmen im Falle einer ausbleibenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Das Immissions-Gutachten zeigt, dass schalltechnische Einrichtungen im Sinne von Lärmschutzwänden als aktive Maßnahmen zum Immissionsschutz an der Stelle taugen. Diese Maßnahmen sind jedoch - zumindest soweit sie die Optik zum öffentlichen Straßenraum prägen würden - aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht nicht akzeptabel, da sie aufgrund der notwendigen Höhe eine Zäsur innerhalb der Raumfolge der Bebauung in dem Bereich bedeuten würden.

Das planerische Ziel ist hier, eine gewerbliche Entwicklung entlang der Seppenrader Straße und somit über die Grundstücke in dem Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes hinaus nicht durch die Errichtung von Wänden und Wällen zu behindern.

Zudem wären die Einrichtungen aufgrund des notwendigen Grenzabstandes nicht grenzständig zu errichten, was wiederum zu einem erheblichen Flächenverlust auf den betroffenen Baugrundstücken aufgrund der notwendigen Abstandsflächen führen würde.

In dem Gewerbegebiet wird auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Richtung der westlich und östlich des Plangebietes innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO liegenden Immissionsorte verzichtet.

c) Umgang mit und Umfang der zu ergreifenden / festzusetzenden passiven Schutzmaßnahmen im Falle ausbleibender bzw. nicht genügender aktiver Schutzmaßnahmen

Städtebauliches Ziel ist es daher, den Immissionsschutz, also das Einhalten des Schutzanspruches für Gewerbegebiete ohne aktiven Schallschutz zu erreichen.

Der notwendige Immissionsschutz hat unter Berücksichtigung der in dem Änderungsgebiet tatsächlich entstehenden Nutzungen zu erfolgen. Dabei ist in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ im Sinne des Gebotes der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu verfahren.

Notwendige Schutzvorkehrungen sind daher der architektonischen Selbsthilfe zu überlassen. Die Bewältigung des Immissionsschutzes kann dadurch geschehen, dass die durch Betriebslärm betroffenen nächstgelegenen Wohngebäude zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen durchführen.

Dieses kann z.B. erreicht werden, wenn die durch den Lärm betroffenen Fenster (Immissionsorte) zu gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen in dem Sinne umgebaut werden, dass sie gemäß TA Lärm nicht als Immissionsort gelten. Beispiele dafür sind z.B. festverglaste, nicht zu öffnende Fenster, die dann über eine mechanische Lüftung verfügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungen innerhalb des Änderungsgebietes ist ein Nachweis erforderlich, dass der Betrieb der gewerblichen Anlagen die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm einhält. Sollten die vorgegebenen Anforderungen nicht eingehalten werden, sind geeignete Maßnahmen zur Lärminderung durchzuführen.

Erst im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren ist die konkrete Ausgestaltung der Bauvorhaben innerhalb des Gewerbegebietes bekannt. Daher ist dann im Detail einzuschätzen, ob und ggfs. welche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die heute bereits faktisch und planungsrechtlich vorhandene Gebietstypik „Gewerbegebiet“ weder in dem Änderungsbereich noch im Bereich der potentiellen Immissionsorte verändert wird.

Luftschadstoffe

Eine Berücksichtigung der 39. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) kann im Zusammenhang mit der nicht betriebsgebundenen Wohnnutzung außerhalb des Änderungsgebietes bzgl. des zu erwartenden Verkehrs unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen in dem Änderungsgebiet im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen unter 20.000 KFZ-Einheiten/Tag liegen wird und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben.

Mit der potentiellen Erhöhung des Verkehrsanteiles auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch die Nutzungen erfolgt zudem keine signifikante Veränderung der Straßenverkehrsbelastung.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 39. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken straßenrelevanter Schadstoffe (Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol, Feinstaub (PM₁₀-Partikel)) dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich in Bereichen von 20.000 KFZ-Einheiten (DTV) und mehr bewegen (bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen - PM₁₀- 6.000 KFZ-Einheiten bei geschlossener Bebauung).

9.3.4 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch ehemals vorhandene gewerbliche Bebauung / Versiegelung bzw. unmittelbar angrenzende Bebauung und Verkehrswege geprägt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben die vorhandenen Pflanzstrukturen innerhalb des Plangebietes keine hohe Bedeutung.

Diese Strukturen werden nur von häufig vorkommenden Tierarten genutzt, die als Kulturfolger auf die angrenzenden Grundstücke ausweichen können.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten auszuschließen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sowie der bislang erfolgten Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Plangebietsfläche ausgeschlossen werden.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Gebüsche als Niststandort nutzen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Flächen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

Der im Süden zwischen dem Gewerbegebiet und dem Sondergebiet vorhandene Gehölzbestand weist nach heutigem Kenntnisstand keine Nester, Spalten oder Höhlungen auf. Aufgrund der Lage innerhalb der Bebauung wird unterstellt, dass dieser Bereich ohnehin nur von Tierarten genutzt wird, die gegenüber anthropogenen Störungen tolerant sind. Zudem befinden sich auf den angrenzenden Grundstücken Ausweichmöglichkeiten, so dass die Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Daher führt die Umsetzung der Vorhabenplanung nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Popu-

lation führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung.
Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.
Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

9.3.5 Klimaschutz / Energieeffizienz

Bei den Planungsinhalten handelt es sich im Wesentlichen um die Überplanung einer Gewerbebrache für eine gewerbliche Nachnutzung. Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind bei den zulässigen baulichen Anlagen / Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie.

11 Kosten

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.
Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben innerhalb der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ verbunden sind, vollständig zu tragen.

Lüdinghausen / Bielefeld, im Januar 2015

Verfasser:
Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

Dipl.-Ing. Jens-Peter Huesmann