

Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

„Große Busch – Wolfsbieke“

der Stadt Lüdinghausen



- Fassung für das Verfahren zur
frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

Inhaltsübersicht

1. Planungsvorgaben / Planungsziel / Methodik	3
2. Bebauungsplan-Festsetzungen	3
2.1 Art und Maß der Nutzung	3
2.2 Verkehrsflächen	3
2.3 Grünflächen	3
2.4 Ausgleichsmaßnahmen	3
3. Planungsalternativen	3
4. Bestandsbeschreibung Umwelt	4
4.1 Schutzgut Mensch	4
4.2 Schutzgut Tiere	4
4.3 Schutzgut Pflanzen	4
4.4 Schutzgut Boden	4
4.5 Schutzgut Wasser	4
4.6 Schutzgut Luft / Klima	4
4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild	5
4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
4.9 Wechselwirkungen	5
5. Prognose und Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	5
5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	5
5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	5
6. Überwachung (Monitoring)	5
7. Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben	6
8. Zusammenfassung	6

1. Planungsvorgaben / Planungsziel / Methodik

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Große Busch - Wolfsbieke" soll die bislang für das Gewerbegebiet getroffenen Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel konkretisieren.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha. Er ist bereits durch einen großen Gebäudekomplex bebaut und liegt südlich der B 58 Seppenrader Straße und nördlich der Wohnbebauung der Siedlung "Große Busch". Richtung Westen schließen sich die Freiflächen der Hanglage Seppenrades an.

Zur Abwägungstransparenz über die umweltbezogenen Auswirkungen ist dieser Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt worden. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der in der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB vorgegebenen Reihenfolge. Somit führt er zunächst die Bebauungsplan-Festsetzungen und die Planungsalternativen auf, beschreibt dann den Umweltbestand, zeigt, welche Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen getroffen werden und prognostiziert, welche Umweltauswirkungen letztlich trotzdessen verbleiben.

2. Bebauungsplan-Festsetzungen

2.1 Art und Maß der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein „Gewerbegebiet“ festgesetzt, dessen Zulässigkeiten hinsichtlich des Einzelhandels konkretisiert werden. Auch die seit dem Jahr 2000 ausgeübte produzierende / Dienstleistungsnutzung wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung und sämtliche sonstigen textlichen / zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert.

2.2 Verkehrsflächen

Hinsichtlich der Verkehrsflächen finden keine Veränderungen statt.

2.3 Grünflächen

Die Festsetzungen zu Grünflächen bleiben ebenso unverändert.

2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich, weil gegenüber den bisherigen Festsetzungen keine weiteren zulässigen Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden.

3. Planungsalternativen

Als Alternativen sind grundsätzlich folgende Lösungen denkbar: es ist zu prüfen, ob nicht komplett auf die Planung verzichtet werden kann, ob ggfs. alternative Standorte zur Verfügung stünden oder ob sich der Eingriff in den Naturhaushalt durch eine stärkere Verdichtung reduzieren ließe.

Im vorliegenden Fall kommt jedoch offenkundig keine dieser drei Möglichkeiten in Betracht, weil sie keine Vorteile für die Umwelt brächten, aber deutliche Nachteile hinsichtlich der Steuerung des Einzelhandels.

4. Bestandsbeschreibung Umwelt

Das Plangebiet ist geprägt durch das großformatige ehemalige Geschäftsgebäude mit seinen überwiegend versiegelten (Stellplatz-)Flächen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand.

Wesentlicher naturräumlicher Bestand ist eine unter Naturschutz stehende mächtige Eiche im Südwesten, die von einer weitläufigen Rasenfläche umgeben ist. Zum Teil ist der Geltungsbereich durch Hecken eingegrünt.

Nach Westen ergibt sich der Übergang in den freien Landschaftsraum, der sich durch die – für münsterländische Verhältnisse recht deutliche – Hangneigung auszeichnet.

Zusätzliche Veränderungen werden durch die künftigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst.

4.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich wird im Norden von der B 58, im Süden von bestehender Wohnbebauung eingefasst.

Durch die hinzukommende Bebauung werden keine gravierenden Konflikte durch eine Andersartigkeit der neuen Nutzung ausgelöst. Störungen im Wohnumfeld (bspw. durch unangemessene Verkehrszunahme, Lärm, soziale Veränderungen) sind nicht zu erwarten.

Auch ist in der Gestalt des bebauten Areals selber keine Erholungsfunktion zu erkennen, die durch die geänderten Festsetzungen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens beeinträchtigt wäre.

4.2 Schutzgut Tiere

Für den Planbereich sind keine besonderen Tiervorkommen bekannt, vielmehr ist von den allgemeinen Arten im Umfeld der vorhandenen Bebauung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Tierarten aufgrund der zu ändernden Festsetzungen ist keinesfalls zu erwarten.

4.3 Schutzgut Pflanzen

Durch die zu ändernden Festsetzungen zu zulässigen Nutzungsarten resultieren keine Auswirkungen auf die Pflanzenwelt.

4.4 Schutzgut Boden

Die zu ändernden Festsetzungen erlauben keine zusätzlich zulässigen Eingriffe in den Bodenhaushalt.

4.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist von den zu ändernden Festsetzungen nicht betroffen.

4.6 Schutzgut Luft / Klima

Es sind keine Schadstoffemissionen oder störenden Einflüsse bekannt, die von der vorhandenen Nutzung im Plangebiet ausgehen. Naturgemäß bildet der großflächige Baukörper einen Riegel im bodennahen Luftaustausch. Günstigerweise erstreckt er sich so, dass er nur mit seiner Schmalseite quer zur Hauptwindrichtung "West-süd-west" steht.

Der Ausstoß einer größeren Menge von Luftschadstoffen wird ebenso wenig befürchtet, hier hätte die potentielle Ansiedlung eines emittierenden Betriebes strenge Auflagen aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung zu erfüllen.

Zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten (und somit Abschirmungsgefahren) werden durch die vorliegende 2. Bebauungsplan-Änderung jedoch nicht geschaffen.

4.7 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Der Geltungsbereich zeigt sich dem Betrachter als großflächiger Hallenbau, er bildet für das Landschafts- wie das Ortsbild einen Fremdkörper. Dieser Anblick ist jedoch seit fast vier Jahrzehnten Tatsache.

Durch die zu ändernden Festsetzungen werden jedoch keine Veränderungen im Orts- und Landschaftsbild ausgelöst.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld stehen keine Gebäude unter Denkmalschutz. Eine Betroffenheit ist durch die 2. Änderung somit nicht zu erkennen.

4.9 Wechselwirkungen

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

5. Prognose und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

Dass Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen keine Relevanz hinsichtlich dieser 2. Bebauungsplanänderung haben, ist unter Pkt. 3 aufgeführt worden.

Verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind für die Schutzgüter

- Mensch
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft / Klima
- Landschaftsbild / Ortsbild
- Kultur- und Sachgüter

nicht zu erkennen.

5.2 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde auf die Änderung der Nutzungsfestsetzungen verzichtet, wären im Hinblick auf den Zustand von Natur und Landschaft keine nennenswerten Veränderungen / Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

6. Überwachung (Monitoring)

Dieser Umweltbericht soll im Vorfeld ermitteln, mit welchen Auswirkungen dieser 2. Bebauungsplanänderung auf die Umwelt zu rechnen ist. Wie bei jeder Prognose ist es natürlich unsicher, ob die Vorhersage tatsächlich so eintritt. Sollten durch die Planrealisierung unerwartet erhebliche Auswirkungen – wie beispielsweise Verlärmung, Luftverunreinigung, etc. entstehen, so werden die Mitarbeiter der Stadtverwaltung bei ihren regelmäßigen Aussendiensttätigkeiten dies mit ausreichend großer Wahrscheinlichkeit feststellen. Darüber hinaus machen oftmals anwohnende Bürger ergänzend auf derartige Problemstellungen aufmerksam, bevor eine tatsächliche Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte eintritt.

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

7. Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur bestehenden und zukünftigen Beeinträchtigung des Gebietes durch Luftschadstoffe, sowie zu den klimatischen Austauschbeziehungen liegen keine kleinräumigen, sondern nur auf ein 2x2km-Raster bezogene Angaben vor. Auch lassen sich keine exakten Aussagen zum Grundwasserhaushalt treffen.

8. Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch - Wolfsbieke“ sollen insbesondere konkretisierende Festsetzungen zur Einzelhandelszulässigkeit getroffen werden.

Das Erfordernis für Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Umweltauswirkungen ist nicht zu erkennen, da durch die Planänderung keine Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Nachteilige Auswirkungen, die dem o. g. Ziel der städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels gravierend entgegenstünden, sind nicht zu erwarten.

Lüdinghausen, im Juli 2016
STADT LÜDINGHAUSEN