

Begründung
zum
Bebauungsplan
"Kindergarten am Hallenbad"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
(unter gleichzeitiger Teilaufhebung des Bebauungsplanes
"Freizeitbad und Hotel am Klütensee")

der Stadt Lüdinghausen

- Fassung für das Verfahren
gem. § 3(2) BauGB -

Inhaltsübersicht

1. Allgem. Planungsvorgaben	2
1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3 Derzeitige Situation	3
1.3.1 Vorhandene Nutzungen	3
1.3.2 Bedeutung für die Ökologie	3
1.4 (bestehendes bzw. übergeordnetes) Planungsrecht	3
2. Städtebauliches Konzept	4
2.1 Einbindung des Gebietes in den Siedlungsraum	5
2.2 Festsetzungen	5
2.2.1 Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarf – Kindergarten	5
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise	5
2.2.3 Erschließung	6
2.2.4 Grünflächen	6
3. Ver- und Entsorgung des Gebietes	7
3.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Kommunikationstechnik	7
3.2 Abfallbeseitigung	7
3.3 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	7
4. Auswirkungen der Planung	7
4.1 Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft – Ausgleich	7
4.2 Umweltbericht	8
4.3 Artenschutz	8
5. Immissionsschutz	9
6. Altlasten	9
7. Bodenordnung	9
8. Sonstige Belange	9
8.1 Belange des Denkmalschutzes	9
8.2 Belange des Bergbaus	9
8.3 Kampfmittelvorkommen	9
9. Flächenbilanz	10

Anlage

redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplanes
Artenschutzprüfung

1. Allgem. Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

Der Bedarf an Kinderbetreuung steigt in Lüdinghausen stetig. Aufgrund der demographischen Entwicklung, insbesondere aber auch wegen des sich verstärkenden Elternwunsches nach frühem Wiedereinstieg in die Berufstätigkeit werden immer mehr U3- und Ü3-Plätze¹ in Kindergärten benötigt. Nach den Prognosen des Kreisjugendamtes werden für das Kindergartenjahr 2017/18 in der Ortslage Lüdinghausen vier neue Gruppen, für das Kindergartenjahr 2018/19 eine weitere fünfte Gruppe erforderlich.

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort hat sich ein städtisches Grundstück im Vorfeld des Hallenbades am Rohrkamp unter den Kriterien

- ausreichend verfügbare Größe
- großräumige Anbindung/Lage im Siedlungsbereich
- kleinteilige Anfahbarkeit (Pkw, Parken, Wenden)
- Erreichbarkeit zu Fuß / mit dem Rad
- Freiheit von Störungen auf den Standort
- Sensibilität des Umfelds
- konkurrierende Nutzungen
- Eigentumsverhältnisse

als das geeignetste herausgestellt.

Um zunächst eine Interimslösung mit Fertigmodulen umzusetzen, parallel jedoch bereits auch mit dem Bau des dauerhaften Gebäudes beginnen zu können, soll ein "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB hierzu die planungsrechtliche Zulässigkeit schaffen. Für dessen Anwendung sind die Voraussetzungen erfüllt:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von 1,28 ha und der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² sind die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen eingehalten.
- Durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Somit kann das (einstufige) Beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

Alternative, ebenso gut geeignete Brachflächen stehen für den Verwendungszweck nicht zu Verfügung. Insofern kann auf die Inanspruchnahme des nicht-vermehrbares Gutes "Boden" nicht verzichtet werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf die Parzellen 54 (tlw.), 55 (tlw.), 40 und 41, Flur 25, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 1,28 ha. Die exakte Begrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

In Teilbereichen ersetzt er die bisherigen Festsetzungen des bislang dort geltenden Bebauungsplanes "Freizeitbad und Hotel am Klutensee".

¹ U3 = Betreuungsplätze für unter-3-Jährige
Ü3 = Betreuungsplätze für über-3-Jährige

1.3 Derzeitige Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen



Das für die Kindergartennutzung vorgesehene Grundstück stellt sich momentan als Wiese dar. Zur südöstlich gelegenen Wohnbebauung entlang der Straße "Im Schilfgürtel" sowie zum südwestlich begleitenden "Rohrkamp" wird die Fläche durch einen Busch-/Gehölzstreifen flankiert.

Westlich grenzt ein großer Parkplatz an, dessen Stellplatz-Kapazitäten auch für den Kindergarten genutzt werden sollen. Rückwärtig liegt das Hallenbad. Auch die – momentan nicht anstehende – Planung, dort ein Hotel anzusiedeln, würde durch einen Kindergarten nicht beeinträchtigt.

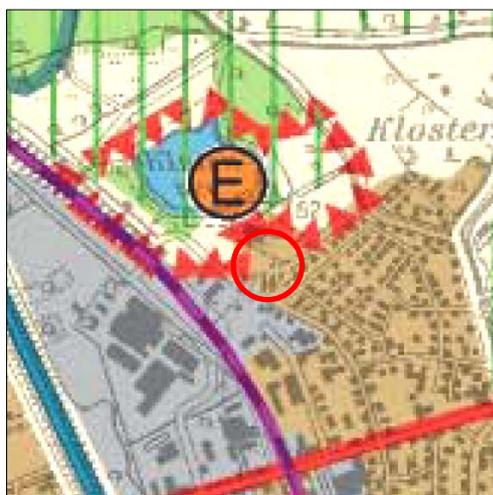
1.3.2 Bedeutung für die Ökologie



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kindergarten am Hallenbad" stellt sich als weitläufige Wiesenfläche dar, die zur Straße "Rohrkamp" sowie zu den rückwärtigen Hausgärten "Im Schilfgürtel" von einem ca. 20-25m breiten Gehölzstreifen (Ahorn, Erle, Kirsche und Buschwerk, ca. 30-40 Jahre) gesäumt wird. Der Streifen hat nicht den Status als „Waldfläche“, er wird weder forstwirtschaftlich genutzt, noch hat er eine aus anderweitiger Planung hervorgegangene Bindung bezüglich etwaiger Abstände oder ähnlichem.

Eine Prägung geht auch von dem angrenzenden Parkplatz des Hallenbades aus. Eine nennenswerte eigenständige ökologische Bedeutung, die dem Gemeinbedarfziel der Schaffung von Kindergartenplätzen in erheblichem Maße entgegensteht, ist nicht zu erkennen.

1.4 (bestehendes bzw. übergeordnetes) Planungsrecht



Der Regionalplan der Bezirksregierung Münster stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar, welcher vom Wohngebiet "Seeweg / Schilfgürtel" bis zum Hallenbad hin ausgeweitet ist.

Der vorgesehene Standort des Kindergartens deckt sich somit mit den Zielangaben des Regionalplanes.



Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Sonderbaufläche "Freizeitbad und Hotel am Klutensee" sowie öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dar. Zur entlang „Im Schilfgürtel“ gelegenen Wohnbaufläche ist ein schmaler Streifen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Die Bebauungspläne „Freizeitbad und Hotel am Klutensee“ bzw. „Seeweg-Nord“ grenzen nördlich bzw. südlich an den Standort an.

Da die planungsrechtliche Zulässigkeit für den Kindergartenneubau mit Hilfe eines "Bebauungsplanes der Innenentwicklung" geschaffen werden soll, wird die gegenüber dem bisherigen FNP abweichende Darstellung im Nachgang redaktionell als „Gemeinbedarfsfläche“ angepasst – eine konkurrierende bzw. entgegenstehende städtebauliche Zielsetzung ist nicht festzustellen.

In einem schmalen Randbereich wird der künftige Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes "Freizeitbad und Hotel am Klutensee" ersetzen.

2. Städtebauliches Konzept

In städtebaulich- / stadtfunktionaler Hinsicht ist mit dem Bebauungsplan beabsichtigt, einen Kindergarten an diesem Standort anzusiedeln, der sich hinsichtlich verschiedener Beurteilungskriterien als geeignet darstellt.

Die Notwendigkeit leitet sich aus folgenden Aspekten ab:

- Der bisherige provisorische Standort eines bislang in Modulbauweise errichteten Kindergartens („rote Villa“) am Innenstadtrand steht künftig nicht mehr zur Verfügung da er durch eine Kino- / Einzelhandelsansiedlung bebaut werden soll, die auf diese zentrale Lage unabdingbar angewiesen ist. Daher ist kurzfristig die Aufstellung dieser Module im Vorbereich des Hallenbades vorgesehen. Diese sollen mittelfristig wieder abgebaut werden, wenn a) keine Notwendigkeit zur Bewältigung der Bedarfsspitzen besteht bzw. b) ein dauerhafter Ersatzbau (s.u.) fertiggestellt ist.
- Wegen des zuvor bereits genannten grundsätzlich weiter ansteigenden Bedarfes (aktuelle demographische Situation hoher Kinderzahlen, gewandeltes Elternverhalten) ist auch dauerhaft von einem Bedarf nach einem weiteren Kindergarten auszugehen. Hinsichtlich der Bebauung des o.g. Innenstadtgrundstücks ist noch offen, ob ein dort auszuwählender Investor ggfs. einen Kindergarten auf dem Dach des Einzelhandelsmarktes errichten wird. Unabhängig davon soll jedoch per se der Standort vor dem Hallenbad planungsrechtlich für eine Kindergartenansiedlung vorbereitet werden: aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre hat sich gezeigt, dass der tatsächliche Bedarf erst vergleichsweise kurzfristig hinreichend verlässlich konkret wird, so dass der Bau eines Kindergartens als Reaktion darauf wegen der langen planungsrechtlichen Vorlaufzeiten kaum noch rechtzeitig sichergestellt werden kann. Daher soll dieser Bebauungsplan bereits proaktiv die planungsrechtliche Zulässigkeit vorbereiten.

Somit stellt sich die städtebauliche Aufgabe, für den Standort zunächst eine Bebauung mit temporären Modulen vorzusehen, die kurzfristig in Nutzung gehen kann, zugleich aber auch den parallelen Bau des dauerhaften Kindergartens zulässt.

Um

- den bisherige Grünbestand zu erhalten und optisch in den Aussenspielbereich mit einbeziehen zu können sowie
 - durch die Gebäudeanordnung klarzustellen, dass der Zugang zum Kindergarten über den Hallenbadparkplatz erfolgt und somit die Bring- / Holverkehre der Eltern nicht auf dem Randstreifen des Rohrkamps abgewickelt werden,
- soll der dauerhafte Baukörper vom Grünstreifen des Rohrkamps abgerückt und längs zum Parkplatz angeordnet, der Standort für die Module davon abseitig Richtung Nordosten platziert werden.

2.1 Einbindung des Gebietes in den Siedlungsraum

Der Aufstellungsbereich ist bereits durch die Lage zwischen der Bebauung des Wohngebietes „Seeweg Nord“ sowie dem Hallenbad baulich vorgeprägt und insofern in den Siedlungsbereich eingebunden.

Mit der dem Gemeinwohl dienenden Nutzung als Kindergarten, die sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch als Sonderbaukörper von „gewöhnlicher“ Wohnbebauung unterscheiden lässt, ist die Standortwahl städtebaulich gut zu begründen.

2.2 Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung:

Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten

Südöstlich angrenzend an die Fahrgasse des Parkplatzes bis zum vorhandenen Grünstreifen wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

Innerhalb dieser Nutzungsart wird zwischen der nördlichen und südlichen Hälfte differenziert: Da der auf Dauer anzulegende Kindergarten im Südwesten platziert werden soll (zumindest im Grundsatz in Verlängerung der vorhandenen Bebauung am Rohrkamp) ist die nördliche Hälfte für die "Module auf Zeit" reserviert.

Eine weitergehende Konkretisierung bzw. der Ausschluss anderweitiger Nutzung ist in diesem Fall aufgrund der bereits eindeutigen Zweckbestimmung nicht erforderlich.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise



Die Bebauung entlang „Im Schilfgürtel“ stellt sich in der gewohnten Weise etwa ein- bis anderthalbgeschossiger Lüdinghauser Wohngebäude dar. Ein optischer städtebaulicher Zusammenhang zu dem geplanten Sonderbaukörper des Kindergartens besteht jedoch nicht. Vielmehr wird der ins Auge gefasste Standort durch die Gestalt des benachbarten Hallenbads geprägt.

Ein konkreter Gebäudeentwurf für den Kindergarten steht noch nicht fest. Unabhängig davon, ob der Kindergarten von der Stadt oder von einem privaten Investor erstellt wird, soll daher ausreichend Gestaltungsspielraum verbleiben, um eine individuelle Lösung für den Standort zu ermöglichen.

Somit setzt der Bebauungsplan lediglich ein per Baugrenzen definiertes weitläufiges Baufenster fest. Auch wenn – anders als beispielsweise bei Wohn- oder Mischgebieten – in der Baunutzungsverordnung keine gesetzliche Obergrenze vorgegeben ist, wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,6 limitiert.

Das Gebäude darf maximal zwei Vollgeschosse erreichen, die Gebäudehöhe wird auf maximal 62,00m üNNH begrenzt. Als Referenz dient die Information, dass der in der Straße Rohrkamp vorgelagerte Kanaldeckel eine Höhe von 52,06m üNNH hat. Somit erreicht der Kindergarten eine effektive Höhe von maximal 10m. Auf

diese Weise wird dem Bauträger einerseits Spielraum für eine I- oder II-geschossige Lösung mit Sattel- oder Flachdach ermöglicht, andererseits aber auch sichergestellt, dass keine erdrückende Wirkung einer übermäßig hohen Bebauung entstehen kann.

Zudem hat die Stadt Lüdinghausen im Rahmen der Vergabe an einen Bauträger Einflussmöglichkeit auf eine ortsangemessene Dimensionierung und Gestaltung.

Für die vorübergehend aufzustellenden Module, deren Ausgestaltung (eingeschossig) bereits bekannt ist, wird die Maximalmalhöhe auf 56m üNN begrenzt.

Eine Bauweise (offen, geschlossen, abweichend) wird nicht definiert, sie ließe sich für den Sonderbaukörper Kindergarten (ggfs. über 50m lang, dennoch freistehend) nicht herleiten.

2.2.3 Erschließung

Die Aspekte der verkehrlichen Erschließung (Anbindung an das Straßennetz, ruhender Verkehr, Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr) bleiben weitestgehend unverändert:

Pkw

Die leistungsfähige Straße „Rohrkamp“ ist zur Haupterschließung bis an den vorhandenen Parkplatz geeignet, Zu- und Abfahrt auf die übergeordnete Bundesstraße B 58 „Seppenrader Straße“ erfolgen sogar ampelgesteuert.

zu Fuß / Rad

Fußgänger und Radfahrer erreichen den Standort über das gut ausgebaute Wegenetz bzw. über die Bürgersteige. Gegebenenfalls werden kurze Fußwegabschnitte des Netzes um das Hallenbad umgelegt werden müssen.

ÖPNV

Es existiert zwar eine Bushaltestelle „Klutenseebad“ der Bürgerbuslinie B 43, auf deren Angebot von zwei Fahrten vormittags und zwei Fahrten nachmittags werden sich aber die wenigsten Eltern oder Erzieher stützen wollen.

Stellplätze

Durch den Kindergarten wird ein zusätzlicher Stellplatzbedarf

- für die dort Beschäftigten sowie
- für die bringenden / abholenden Eltern

ausgelöst. Günstigerweise kombinieren sich die unterschiedlichen Hauptfrequenzierungen von Hallenbad und Kindergarten vorteilhaft, so dass mit einer weitestgehend zeitversetzten Doppelnutzung der Stellplätze ausgegangen werden kann. Es ist plausibel, dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren voraussichtlich nur vergleichsweise wenige zusätzliche Stellplätze eingefordert werden.

2.2.4 Grünflächen

Der vorhandene Grünstreifen im Südosten und Südwesten des Plangebietes soll im Grundsatz erhalten bleiben, da er nicht nur zur gestalterischen Eingrünung des Kindergartens dient, sondern als optische Abgrenzung auch wie eine psychologische Zäsur abschirmende Wirkung entfalten kann.

Da die Fläche ggfs. auch für einen Investor Relevanz für den Erwerb bedeuten könnte, wird sie als private Grünfläche festgesetzt. Ungeachtet dessen wird für sie eine Erhaltungsbindung auferlegt, damit sie auch zukünftig die zuvor benannte Wirkung entfalten kann.

Abstände, wie sie zu regulären Waldflächen eingehalten werden müssen, sind für diesen Grünstreifen aus Gehölzen und Buschwerk entbehrlich. Die insbesondere zur Vorbeugung von sturmbedingten Gebäudeschäden vorsorglichen Abstände zu

(umfallenden) Bäumen erübrigen sich, da die Bäume vergleichsweise wenig Stamm haben und zudem die hiesige Hauptwindrichtung Westsüdwest sie vom geplanten Kindergarten weg umwehen würde. Durch regelmäßigen Pflegeschnitt ("auf den Stock setzen") sind Sturmschäden somit unwahrscheinlich.

Der zuvor bereits benannte langgestreckte Grünstreifen grenzt im Osten an die Bebauung des Reinen Wohngebietes entlang „Im Schilfgürtel“. Bei einigen dieser Grundstücke ist die private Nutzung in Teilbereichen auch schon in den Grünstreifen ausgeweitet worden. Damit die Stadt Lüdinghausen eine Handhabe hat, diese privat in Anspruch genommenen Flächen an die Angrenzer zu verkaufen, wird für sie die Festsetzung als „private Grünfläche“ gewählt. Diese privaten Grünflächen können allerdings nicht in die GRZ-Kalkulation für die Bauflächen einbezogen werden.

3. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Kommunikationstechnik

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Kommunikationstechnik ist durch die Anbindung an die entsprechenden vorhandenen Netze der Gelsenwasser, RWE (o.ä.) und der Dt. Telekom (o.ä.) gewährleistet.

3.2 Abfallbeseitigung

Die Stadt Lüdinghausen betreibt die Abfallentsorgung nach Maßgabe der Gesetze und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung. Ein privates Unternehmen ist mit der Abfuhr der Rest-, Bio- und Papierabfälle sowie der Gelben Tonnen beauftragt. Die Inhaber von Gewerbetrieben sind für deren Abfälle selbst entsorgungspflichtig.

3.3 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser ist in das im Straßenraum vorhandene Trennsystem abzuleiten. Hier ist auf den bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang hinzuweisen.

4. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan "Kindergarten am Hallenbad" soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Bebaubarkeit eines städtischen Grundstücks durch einen Kindergarten schaffen. Daraus resultiert insbesondere, dass

- eine bisherige Freifläche durch einen Baukörper in Anspruch genommen und versiegelt wird,
- sich das Ortsbild dementsprechend verändert
- zusätzliche Verkehre zu dem Ziel bewegen
- Kinder die Außenbereiche bespielen.

Diese Aspekte auf der einen Seite sind naturgemäß mit der Chance abzuwägen, als weichen Standortfaktor Lüdinghausens für junge Familien einen Kindergarten anbieten zu können. Zudem bietet das Plangebiet die Möglichkeit, mit einer möglichst geringen Zahl neuer Stellplätze auszukommen.

4.1 Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft – Ausgleich

Eine vorübergehende Modul-Lösung wie auch ein dauerhafter Kindergartenbau lösen eine Versiegelung des Bodens aus.

Die Regelung des § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gibt aber – abweichend vom ansonsten üblichen Ausgleichserfordernis – vor, dass Eingriffe aufgrund von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ nicht ausgeglichen werden müssen. Somit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Zudem ist davon auszugehen, dass alleine schon zur Gestaltung und Beschattung der Außenspielflächen Anpflanzungen vorgenommen werden und erfahrungsgemäß auch eine Eingrünung per Hecke erfolgt, was allerdings nicht als Verpflichtung festgesetzt wird.

Auf Teilflächen des Bebauungsplanes „Kindergarten am Hallenbad“ sind im dort aufzuhebenden Bebauungsplan "Freizeitbad und Hotel am Klutensee" Ausgleichsmaßnahmen 1 und 2 verortet. Sie resultieren daraus, dass im Fall der Errichtung des Hotels nördlich des Hallenbades Eingriffe in den dortigen Naturhaushalt stattfinden würden. Zum Ausgleich war sowohl entlang der geplanten Hotelzufahrt als auch entlang der Stellplatzfläche die dann erforderliche Anpflanzung einer 5-reihigen Baumhecke, Baum- und Strauchgruppen vorgesehen.

Um für den Fall, dass die momentan als sehr unwahrscheinlich einzuschätzende Hotelerweiterung doch realisiert werden sollte, den planungsrechtlich gebotenen Ausgleich zu sichern, wird in den nun vorliegenden Bebauungsplan "Kindergarten am Hallenbad" folgende dynamische Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen:

"Eine Bebauung der für die Hotelerweiterung nördlich des Hallenbades vorgesehenen Fläche ist erst zulässig, wenn der Ausgleich für den dadurch ausgelösten Eingriff anderweitig – bspw. durch eine Ersatzpflanzung im Bereich des nahegelegenen Fußwegs "Liebfrauenkamp" oder durch Erwerb von Öko-Punkten des Ausgleichs-Pools beim Kreis Coesfeld nachgewiesen ist".

Ein redaktioneller Eintrag in die Planzeichnung des verbleibenden Bebauungsplans "Freizeitbad und Hotel am Klutensee" stellt sicher, dass für den Fall, dass tatsächlich ein derartiger Bauantrag eingereicht und zu beurteilen sein würde, der erforderliche Ausgleich zu leisten ist. Die Untere Naturschutzbehörde, die Bauaufsichtsbehörde, die Stadtverwaltung, an einer Hotel-Investition Interessierte sowie die Öffentlichkeit werden somit über die aus dem alten Bebauungsplan übernommene grundsätzliche Verpflichtung hinreichend informiert.

4.2 Umweltbericht

Im Regelverfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung sowie einer darauffolgenden einmonatigen Offenlegung ist die Erstellung eines Umweltberichtes obligatorisch, in dem die Auswirkungen der Planungen auf Mensch und Umwelt aufzuzeigen wären. Der § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB entbindet die Kommune von dieser Verpflichtung.

Jedoch auch ohne diesen formalen und umfassenden Bericht ist absehbar, dass erhebliche naturraumbezogene Auswirkungen nicht zu erwarten sind:

Es wird zwar definitiv Wiesenfläche verloren gehen, die auch im Sinne von Naherholung genutzt worden ist. Allerdings hält sich sowohl die Neuversiegelung als auch die Veränderung des Ortsbilds im Rahmen.

Der Zuschnitt der Baufenster ist so vorgenommen worden, dass der vorhandene Grünstreifen erhalten bleiben kann.

Für die vier Hainbuchen, die im südwestlichen Abschnitt beseitigt werden müssen, sollen auf freiwilliger Basis Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

4.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Fazit, dass eine Störung oder gar Gefährdung der lokalen Populationen nicht zu erwarten ist. Es ist daher nicht absehbar, dass Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Bei dem geplanten Bauvorhaben ist keine erhebliche Beeinträchtigung von Artenschutzbelangen erkennbar.

5. Immissionsschutz

Durch den Kindergarten gehen auf das Umfeld

- die Geräusche der Pkw bringender / holender Eltern (Fahren, Türeenschlagen)
- die Geräusche der Pkw der Erzieherinnen und Erzieher (Fahren, Türeenschlagen)
- die Kinderspielgeräusche im Freien

aus.

Die benannten Pkw-Geräusche werden auf der dem Wohnen abgewandten Seite entstehen und keine Relevanz für die mindestens 80m entfernt gelegene Wohnbebauung "Im Schilfgürtel" haben. Der neue Kindergarten-Baukörper wird voraussichtlich sogar eine abschirmende Wirkung haben. Auch zu den auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegenen Häusern Rohrkamp 28–36, die seinerzeit als Werkwohnungen errichtet wurden, beträgt der Abstand ebenfalls ca. 80m.

Zum Kinderlärm ist darauf hinzuweisen, dass er laut § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt und als sozialadäquat und zumutbar zu gelten hat. Auch in Landesimmissionsschutzgesetzen wird verdeutlicht, dass Kinderlärm Ausdruck kindlicher Entfaltung ist.

Von diesen Lärmquellen schirmt der im Südosten des Geltungsbereiches gelegene Grünstreifen ab. Auch wenn er rein physikalisch nur eine nachrangige Geräuschminderung bewirken kann, reduziert er dennoch die optische Wahrnehmbarkeit des Kindergartens. Erfahrungsgemäß mindert bereits diese Tatsache das Störungsempfinden von Anliegern deutlich.

Somit kann definitiv ausgeschlossen werden, dass vom Kindergarten übermäßige Emissionen auf die umliegenden Nutzungen einwirken.

In Gegenrichtung ist auch zu hinterfragen, ob Immissionen des Umfelds auf den Kindergarten einwirken:

Der benachbarte Parkplatz des Hallenbades wird von den Hallenbadbesuchern weitestgehend zu Zeiten frequentiert, an denen keine Kinderbetreuung stattfindet.

Vom gegenüberliegenden, ca. 100m entfernt gelegenen Umspannwerk einer RWE-Nachfolgegesellschaft sowie einer ca. 90m nordwestlich gelegenen Lebensmittelproduktion sind keine Emissionen bekannt.

Somit bestehen für das Vorhaben keine Emissions- bzw. Immissionsbedenken.

6. Altlasten

Hinweise zu Altlasten liegen für den Planbereich nicht vor. Sie sind aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten.

7. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planänderung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

8. Sonstige Belange

8.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Planbereich und seinem Umfeld steht kein Gebäude unter Denkmalschutz. Ebenso wenig ist zu erwarten, dass Bodendenkmale vorhanden bzw. betroffen sein könnten.

8.2 Belange des Bergbaus

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

8.3 Kampfmittelvorkommen

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung wird im Planverfahren beteiligt.

9. Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	0,68 ha
Private Grünfläche mit Bindung zum Erhalt der Bepflanzung	0,42 ha
Private Grünfläche	0,18 ha
gesamt	1,28 ha

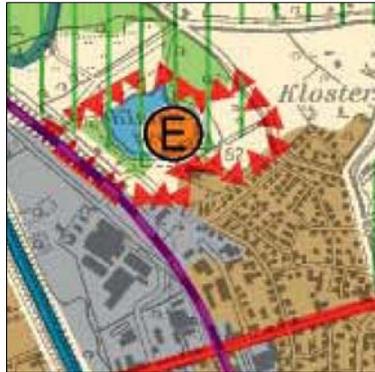
Aufgestellt:

Lüdinghausen, im März 2017
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Anlage: Artenschutzprüfung
redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplanes

redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplanes

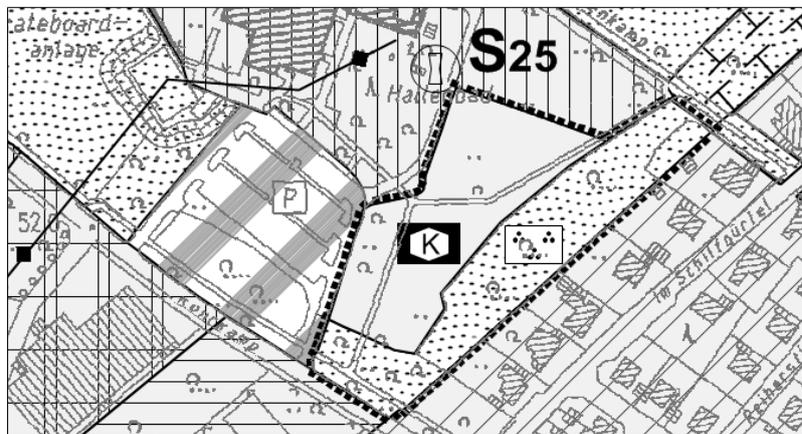
Gem. § 13a Abs.2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor dieser geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung manifestieren sich vor allem durch die Darstellungen des Regionalplanes. Dieser hat den Allgemeinen Siedlungsbe- reich über das Plangebiet hinweg bis zum Hallenbad hin aus- geweitet. Insofern ist erkennbar, dass die Errichtung des Kindergartens diesen Zielen entspricht und die städtebauliche Ordnung einhält.

Der FNP wird redaktionell so geändert, dass lediglich die im Bebauungsplan als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche entsprechend auch im FNP dargestellt wird und die bisherige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" entfällt. Der zum Schilfgürtel ausgeprägte Grünstreifen bleibt erhalten.

Da der FNP als vorbereitender Bauleitplan des gesamten Stadtgebietes vergleichsweise abstrakt bzw. pauschalisierend gehalten ist, wird auf die Wiedergabe von konkretisierenden Angaben zu zum Maß der baulichen Nutzung (wie bspw. GRZ, Baukörperhöhen etc.) verzichtet.



FNP-Darstellung nach der Anpassung (ohne Maßstab)

- ■ ■ ■ Bereich der Anpassung
- § □ Sondergebiet "Freizeitbad und Hotel am Klutensee"
- □ □ □ öffentliche Grünfläche