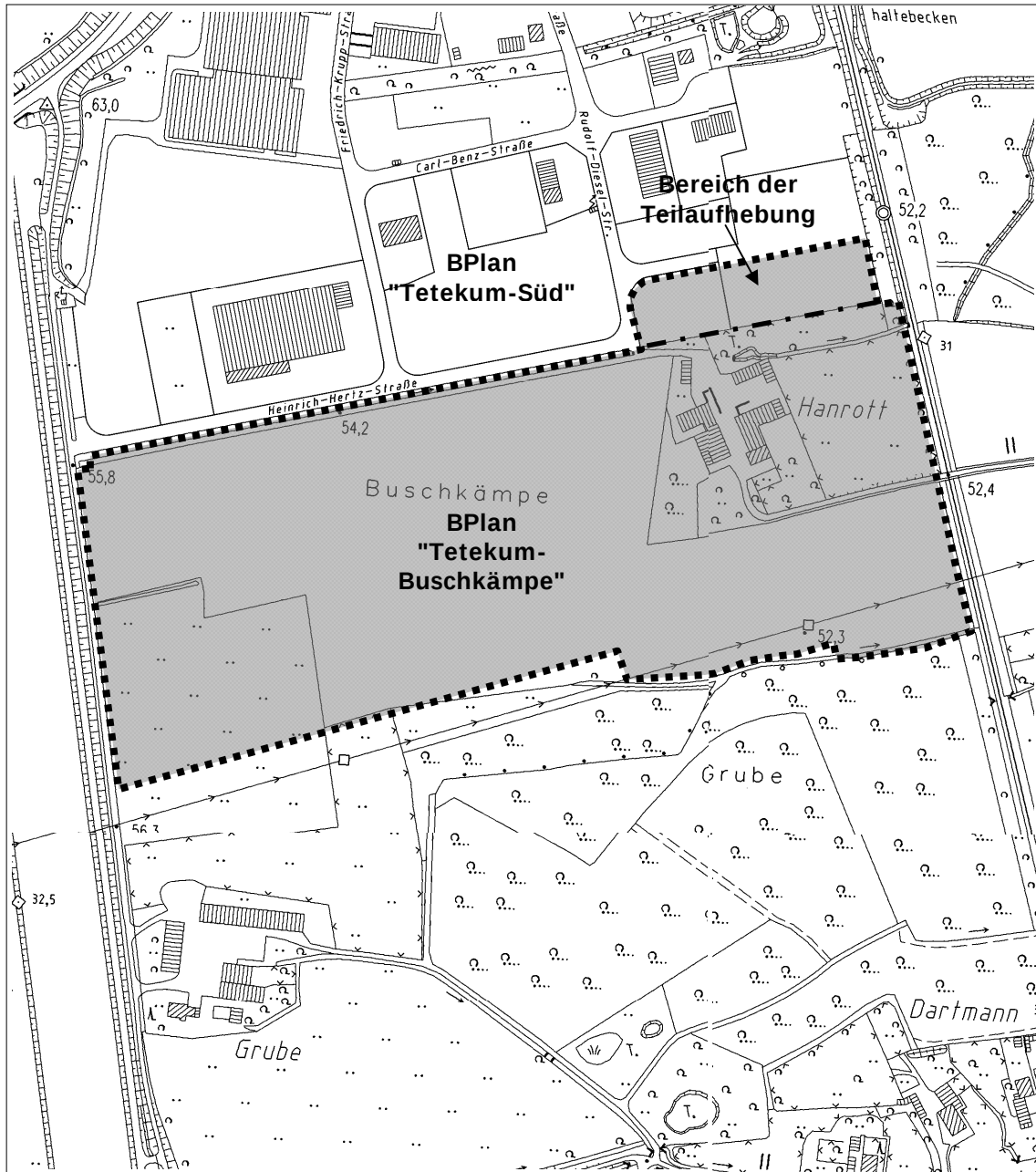




Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„Tetekum-Buschkämpe“
(incl. Teilaufhebung des
Bebauungsplanes "Tetekum-Süd")

der Stadt Lüdinghausen

- Fassung für das Verfahren
gem. § 3 Abs. 2 BauGB -

Inhaltsübersicht

1.	Allgem. Planungsvorgaben	3
1.1	Vorbemerkung / Planungsziel	3
1.2	Geltungsbereich	3
1.3	Bestands-Situation	4
1.3.1	Vorhandene Nutzungen / Städtebauliches Umfeld	4
1.3.2	Bedeutung für die Ökologie	4
1.3.3	Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz	5
1.4	Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht	5
2.	Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen / Konzept zur Entwicklung des Plangebietes	5
2.1	Städtebauliches Konzept	5
2.2	Festsetzungen	6
2.2.1	Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet	6
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.3	Überbaubare Flächen, Bauweise	12
2.2.4	Verkehr / Erschließung	13
2.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
2.4	Fläche für die Landwirtschaft	15
2.5	Grünflächen	15
2.6	Gewässer / Graben	15
3.	Naturräumliche Belange	16
3.1	Umweltbericht	16
3.2	Eingriff und Ausgleich	16
3.3	forstlicher Ausgleich	17
3.4	Artenschutz	17
4.	Sonstige Planungsbelange	19
4.1	Immissionsschutz	19
4.2	Ver- und Entsorgung	20
4.3	Altlasten	21
4.4	Kampfmittel	21
4.5	Denkmalschutz	21
4.6	Bahnstromleitung	22
5.	Auswirkungen der Planung	23
5.1	Auswirkungen auf die Betroffenen innerhalb des Geltungsbereiches und auf die angrenzenden Bereiche	23
5.2	Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur	23
5.3	Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen	23
6.	Bodenordnung	23
7.	Flächenbilanz	24

1. Allgem. Planungsvorgaben

1.1 Vorbemerkung / Planungsziel

Die Stadt Lüdinghausen beabsichtigt, das Gewerbegebiet "Tetekum-Süd" nach Süden zu erweitern, um verlagerungs- und ansiedlungsinteressierten Unternehmen entsprechende Flächen anbieten zu können. Bereits kurzfristig werden die wenigen noch vorhandenen Gewerbeflächenreserven in den Gewerbegebieten "Tetekum-Süd" und "Ascheberger Straße" nicht mehr verfügbar sein, die die Stadt alternativ noch anbieten könnte. Gewerbliche Flächen größeren Zuschnitts, wie sie aktuell von größeren örtlichen Gewerbetreibenden angefragt sind, können dort ohnehin nicht mehr bereit gestellt werden.

Die nun aktuell anstehende Planung entwickelt die aus dem Gewerbegebiet "Tetekum" entspringenden Ansätze weiter und bringt sie zu einem südlichen Abschluss, da mit der dort verlaufenden 110 kV-Bahnstromleitung sowie dem angrenzenden Waldstück definitiv das Ende der Siedlungsentwicklung zu sehen ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss regelmäßig geprüft werden, inwieweit aus Gründen des sparsamen Umgangs mit der nicht-vermehrbaaren Ressource "Boden" auf bereits versiegelte Standorte zurückgegriffen werden kann. Wie zuvor bereits aufgeführt, werden absehbar die momentan noch verfügbaren knappen Restpotentiale in Kürze vermarktet sein. Die Stadt ist engagiert, private mindergenutzte Gewerbeflächen an Interessierte zu vermitteln, was aber in den vielen Fällen aufgrund überhöhter Preisvorstellungen bzw. spezieller Grundstücksanforderungen scheitert. Insofern besteht die Möglichkeit eines Flächenrecyclings nicht.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird - grob umschrieben - durch

- den Kanalseitenweg im Westen,
- die "Heinrich-Hertz-Straße" (mit Auskragung auf zwei bestehende Gewerbeflächen) im Norden,
- die Bahntrasse "Dortmund - Gronau - Enschede" im Osten sowie
- den Verlauf einer Bahnstromleitung/
in etwa die nördliche Waldkante im Süden

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst somit eine Fläche von insgesamt 15,4 ha.

Seine exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Mit der Bebauungsplanaufstellung geht gleichzeitig die Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" einher, der in einem Teilbereich durch den neuen Bebauungsplan ersetzt wird. Im Überlappungsbereich sollen zwei Baufenster miteinander verschmolzen werden.

1.3 Bestands-Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen /

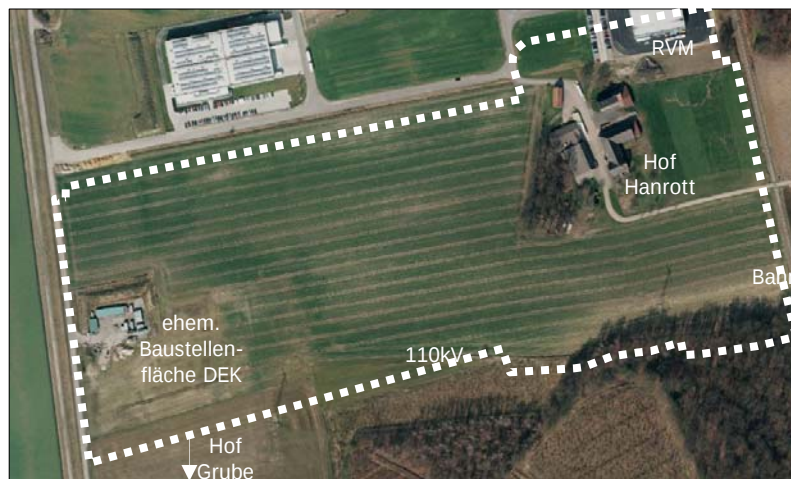
Städtebauliches und naturräumliches Umfeld

Das Plangebiet wird momentan weit überwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Es neigt sich leicht von Südwesten (ca. 56m üNN) nach Nordosten (ca. 51,5m üNN). In seinem östlichen Bereich liegt der aufgegebene Hof "Hanrott" (Tetekum 49) mit seinen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie einem kleineren Eichen- / Buchenbestand. Die alte Hofstelle wurde bislang als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

Im Nordosten ist ein Teil des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" in den Geltungsbereich mit einbezogen, dort ist heute u.a. der Busbetriebshof der Regionalverkehr Münsterland GmbH (RVM) angesiedelt.

Im Westen verläuft – den DEK begleitend – eine Straßenfläche.

Eine im Südwesten gelegene Fläche, die für den Baustellenbetrieb zur Erweiterung des Dortmund-Ems-Kanals genutzt wurde, steht wieder unter landwirtschaftlicher Nutzung.



Ausserhalb des Geltungsbereiches grenzt im Westen der Dortmund-Ems-Kanal an. Im Norden liegt das Gewerbegebiet "Tetekum-Süd" mit seinen Gewerbehallen. Im Osten verläuft die Bahnlinie Dortmund - Gronau, dahinter liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden verläuft eine 110kV-Bahnstromleitung, ein kleineres Waldgebiet schließt die freie Landschaft ab. Zwischen der Leitung und dem Wäldchen beginnt ein kleinerer Graben, der Richtung Osten fließt. Im Südwesten liegt die Hofstelle "Grube" (Tetekum 39) mit ihren historischen Bauten.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Bereiche geringer ökologischer Wertigkeit

Der überwiegende Anteil des Plangebietes ist aktuell durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau) geprägt, ein südwestlicher Randabschnitt, der sich bislang als aufgegebene Baustelleneinrichtungsfläche (Lagerplatz) darstellte, ist wieder in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen. Die asphaltierten bzw. überbauten Flächen der Hofanlage sind deutlich anthropogen überformt. Für diese genannten Bereiche ist nur von einer sehr begrenzten ökologischen Wertigkeit auszugehen.

Bereiche mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit

Höherwertige Elemente sind jedoch

- die der Hofstelle Hanrott angegliederte Eichen- / Buchen-Gehölzgruppe,
- das östlich davon zur Bahn hin gelegene Grünland
- der (z.T. verrohrte) Graben südlich der "Heinrich-Hertz-Straße",
- der Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Waldbereich, der etwa 45m Abstand zum Gewerbegebiet hat
- ein am südlichen Geltungsbereichsrand (etwa 27m von der nächstgelegenen GE-Festsetzung) entstehender Graben, der entlang der Waldkante Richtung Osten zur Bahnlinie fließt

Die ökologische Bedeutung nimmt von Norden nach Süden zu. Auch wenn die landwirtschaftlichen Flächen im Grenzbereich zum Wald nicht durch besonderen Bewuchs geprägt sind, ist jedoch davon auszugehen, dass Austauschbeziehungen der Tierwelt am Saum zwischen Wald und Offenlandbereich bestehen.

1.3.3 Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Im Norden verläuft ein Graben parallel zur "Heinrich-Hertz-Straße", südlich an der Plangebietsgrenze beginnt der o.g. Graben, der Richtung Osten zur Bahnlinie hin entwässert.

Eine Bedeutung für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist jedoch nicht zu erkennen.

**1.4 Übergeordnetes / bisheriges Planungsrecht:
Landesentwicklungsplan, Regionalplan**

Der Landesentwicklungsplan ordnet in seinem Teil A der Stadt Lüdinghausen in der zentralörtlichen Gliederung die Funktion eines Mittelzentrums mit 50.000-100.000 Einwohnern im Versorgungsbe- reich zu.

Der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans weist den Gel- tungsbereich als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzun- gen" (GIB) aus.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als "Ge- werbliche Baufläche" dar. Somit ist die im Bebauungsplan vorgese- hene Nutzung korrekt aus der übergeordneten Planung hergeleitet.

**2. Zukünftige Bebauungsplan-Festsetzungen /
Konzept zur Entwicklung des Plangebietes****2.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept weist gegenüber üblichen Planungen **zwei Besonderheiten** auf:

a) Momentan steht noch die **Standortentscheidung** eines an- siedlungswilligen Unternehmens aus, das eventuell Flächen größe- ren Umfangs in Anspruch nehmen muss. Um die Möglichkeit offen zu halten,

- diesen einen Großflächigen oder
- ggfs. mehrere kleinteiligere Betriebe

anzusiedeln, wird das Erschließungsraster nicht abschließend fest- gesetzt.

Für den Fall, dass die große Lösung zum Tragen kommt, wäre es nicht nur eine Option, auf einzelne Straßenabschnitte verzichten zu können, vielmehr müssten sie sogar zwingend entfallen, um die Betriebsflächen nicht unnötig zu zerschneiden.

Dieses optionale Szenario unterschiedlicher Betriebsflächengrößen soll mit Hilfe einer **dynamischen Festsetzung** gem. § 9 Abs. 2 BauGB offen gehalten werden: Erst wenn feststeht, dass kein großflächiger Betrieb im mittleren und westlichen Bereich ansiedelt, wird die gestrichelt wiedergegebene Straßenführung umgesetzt. Neben der ohnehin aus dem GE-Gebiet "Tetekum-Süd" verlängerten "Rudolf-Diesel-Straße" würde dann auch die "Friedrich-Krupp-Straße" verlängert und im südlichen Abschluss wieder rechtwinklig auf die "Rudolf-Diesel-Straße" geführt.

b) Die andere Besonderheit bezieht sich auf den überörtlichen, regionalen Verkehr:

Zur Bewältigung der verkehrlichen Probleme, die auf der Ortsdurchfahrt der B 58 und B 235 durch Lüdinghausen zu erkennen sind, beinhaltet der BPlan die Option, einen Teilabschnitt einer **Südumgehung** durch seinen Geltungsbereich zu führen. Auch wenn hierzu kurz- wie mittelfristig kein Straßenbaulastträger erkennbar ist¹, soll diese Trasse zumindest in der Planzeichnung eingestrichelt und somit von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden, die die Straßenverwirklichung dauerhaft verhindern würden.

Für dieses Szenario wird hingegen auf den Einsatz des Instruments "dynamische Festsetzung" für den Fall, dass die Südumgehung nicht realisiert wird, verzichtet, weil

- zu viele untereinander bedingte Verknüpfungen / Festsetzungen in der Planungspraxis kaum nachvollziehbar formuliert werden können,
- die Eingriffsbilanzierung für die Alternativen "Ortsumgehung + Grün" und "Gewerbeflächennutzung" eine sehr weite Spannweite beinhalten würde und zunächst den hinsichtlich der Versiegelung "worst-case" eines vollflächigen Gewerbegebietes umfangreich mit Ökopunkten ausgleichen müsste.

Somit wird der freizuhaltende Bereich zunächst als Fläche für die Landwirtschaft vorgehalten. Sollte final eine Entscheidung getroffen sein, dass eine Südumgehung nicht in dem dort vorgesehenen Bereich verlaufen wird, soll ein BPlan-Änderungsverfahren durchgeführt werden, das eine Umwidmung zu gewerblicher Baufläche vorsähe.

2.2 Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1990 (BauNVO 90) getroffen.

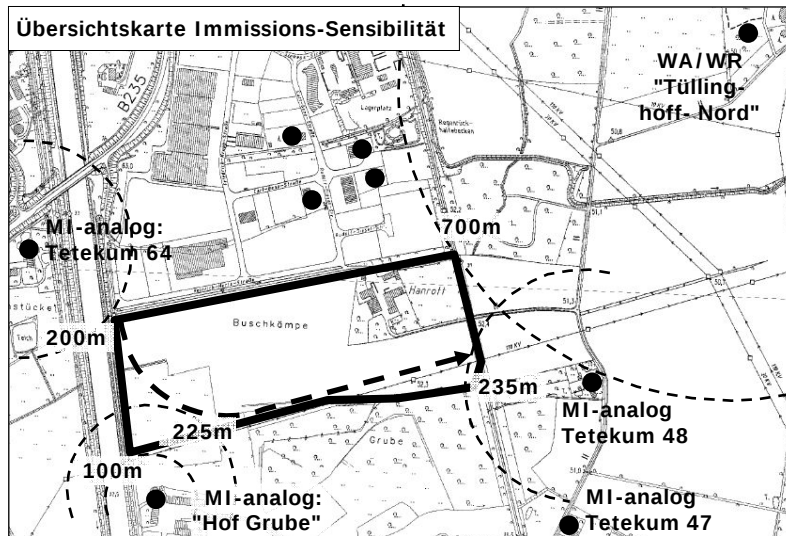
2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die neu bebaubaren Flächen werden als "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt, um insbesondere einen Schwerpunkt für das produzierende Gewerbe zu eröffnen.

¹ Der vom Bundestag Ende 2016 beschlossene Bundesverkehrswegeplan hat die Trasse nicht in den Bedarfsplan aufgenommen.

Die Zweckbestimmung von Gewerbeflächen - und das macht sie trotz ihres zumeist niedrigen Bodenpreises stadtfunktional sehr wertvoll - ist unter anderem, Emissionen (Lärm, Geruch, Erschütterungen) erzeugen zu dürfen, ohne dass sensiblere Nutzungen andernorts davon übermäßig belastet werden. Die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet ("Tüllinghoff-Nord") beträgt ca. 700m. Die Hofstelle "Grube", auf der auch Wohnungen untergebracht sind, ist ca. 100m vom Rand des BPlan-Geltungsbereiches, aber ca. 225 m vom Rand der nächstgelegenen festgesetzten Gewerbegebietsfläche entfernt. Diese Aussenbereichswohnungen werden mit der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes eingestuft. Im nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet "Tetekum" befinden sich Betriebsleiterwohnungen, die in der untenstehenden Grafik mit einem Punkt gekennzeichnet sind.



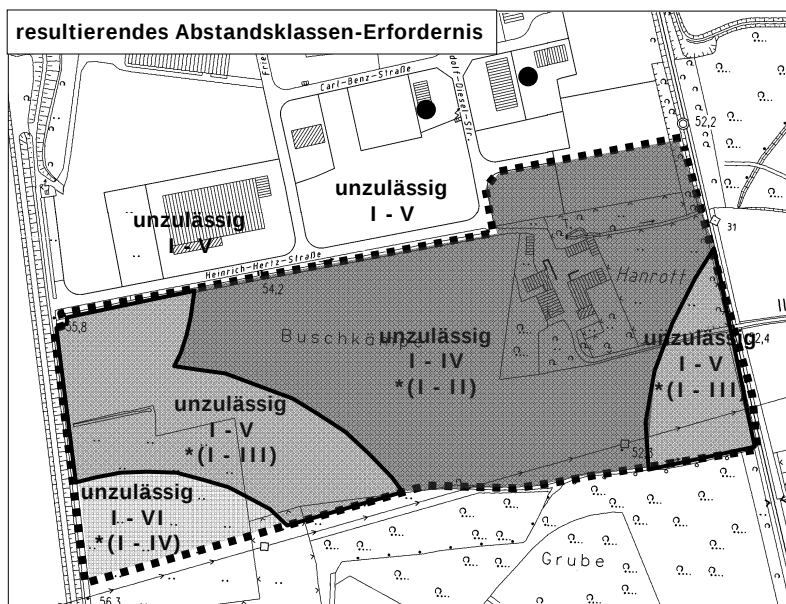
Zudem sollen ausnahmsweise Betriebe und Betriebsteile höherer Abstandsklassen zulässig sein, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch Atypik bzw. besondere Maßnahmen schädliche Um-

² "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)", RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25.1 vom 6.6.2007

welteinwirkungen in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Die im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet gelegenen Betriebsleiterwohnungen werden bei der Zonierung der Abstandsklassen nicht berücksichtigt. Die Sicherstellung des Immissionsschutzes erfolgt für sie erst im durchzuführenden Genehmigungsverfahren der neu anzusiedelnden Betriebe. Dies kann im Extremfall dazu führen, dass Betriebe, die die im BPlan festgesetzten Abstandsklassen einhalten, dennoch erhebliche Schallschutzmaßnahmen zur Berücksichtigung der vorhandenen Betriebsleiterwohnungen durchführen müssen.

Um gemäß Abstandserlass NRW den vorbeugenden Immissionsschutz zu gewährleisten, wird die zulässige Immissions-Intensität innerhalb des GE-Gebietes nach folgenden Abstandsklassen gestaffelt:



Für den Bereich nördlich der ehemaligen Hofstelle "Hanrott" / westlich des heutigen RVM-Geländes ist bislang die Festsetzung getroffen gewesen, dass Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklassen I-VI unzulässig sind. Da der Hof Hanrott, der diese Einschränkung ausgelöst hat, mittlerweile nicht mehr bewohnt ist, soll dieser Bereich hinsichtlich seiner Emissionszulässigkeiten in die zuvor aufgeführte Systematik eingegliedert werden.

Ausschluss gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässiger Nutzungen

Die Einzelhandelsstruktur Lüdinghausens ist durch einen hohen Anteil der für Kleinstädte typischen kleinbetrieblichen Struktur gekennzeichnet (großer Anteil der Einzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200m² Verkaufsfläche). Grundsätzlich scheint diese Situation stabil zu sein, doch zeugen vereinzelte Leerstände von geschäftlichen Schwierigkeiten. Zum Schutz der Innenstadtfunktion (nicht nur geschäftlicher, sondern auch touristischer, städtebaulicher und kultureller / sozialer Schwerpunkt zu sein) sollen deshalb die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe dahingehend eingeschränkt werden, dass am deutlich außerhalb des Zentrums gelegenen Standort „Tetekum-Buschkämpe“ der Einzel-

handel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Grundsatz unzulässig ist.

Die Zuordnung der Zentren-/ Nahversorgungsrelevanz erfolgt nach der „Lüdinghauser Sortimentsliste“, die als Bestandteil des kommunalen Einzelhandelskonzepts im Mai 2011 beschlossen worden ist³. Diese Sortimente sind:

zentrenrelevant

- Bücher
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche
- Baby-/Kinderartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme
- Sanitätswaren, Orthopädiwaren
- Sportartikel (incl. Bekleidung), Campingkleinteile (z.B. Trinkflaschen, Campingkocher)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Kurzwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Bilder, Bilderrahmen, Spiegel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u.ä.
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Computer, Geräte der Telekommunikation (inkl. Faxgeräte)
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware⁴)

zentren- und nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke⁵
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken

Ausnahmen für Randsortimente sind nachfolgend aufgeführt.

³ GMA: „Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen“, Köln 2011

⁴ weiße Ware: z.B. Haus- und Küchengeräte;
braune Ware: z.B. Radio-, TV-, Videogeräte

⁵ Zitat GMA-Einzelhandelskonzept, S. 74: „Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum für Ansiedlungen / Erweiterungen in siedlungsräumlich integrierten Lagen gegeben“; da der Geltungsbereich wegen seiner Isoliertheit von Wohngebieten nicht als siedlungsräumlich integriert einzustufen ist, kann von diesem Abwägungsspielraum kein Gebrauch gemacht werden

"Annexhandel"

Als Ausnahme zu den o.g. Ausschlüssen von zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ist der Handel dann zulässig, wenn die nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimente unmittelbar der Produktion eines unmittelbar anschließenden Gewerbebetriebes (eindeutiger räumlicher und funktionaler Zusammenhang) entstammen.

Nicht-zentren- oder -nahversorgungsrelevantes Sortiment

(bspw. handwerkliches Zubehör wie Fliesen, Armaturen etc.) soll durchaus auch im Gewerbegebiet verkauft werden können. Eine Konzentration solcher Sortimente auf den Innenstadtbereich würde keine „Frequenzbringer“-Funktion zur Unterfütterung der dort vorhandenen kleinteiligen Geschäftsstruktur haben.

Ausschluss gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

In der Vergangenheit hat es sich mehrfach ergeben, dass durch die Sensibilität vorhandener Betriebsleiterwohnungen die Ansiedlung emittierender Betriebe erschwert bzw. gar verhindert wurde. Der nun zur Überplanung anstehende Bereich soll daher **gänzlich von Betriebsleiterwohnungen und -häusern frei gehalten** werden.

Die gewerblich zu entwickelnden Flächen sollen auch nicht für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke vorgehalten werden, weil sie stadtfunktional zu wertvoll für ihren eigentlichen Verwendungszweck sind. Zudem wird - so abseitig von der bewohnten Ortslage - auch kaum eine Lagegunst für diese genannten Nutzungen erwartet.

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Sex-Shops, Bordelle etc.) würden der Zielsetzung entgegenstehen, mit der GE-Ausweisung schwerpunktmäßig Flächen für das produzierende Gewerbe und den mit ihnen verbundenen Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen. Zudem wird für Vergnügungsstätten auch keine nennenswerte Lagegunst gesehen, da der BPlan-Geltungsbereich vergleichsweise fern der Ortsdurchfahrten liegt und somit die potentiellen Kunden optisch kaum auf sie aufmerksam gemacht werden können. Daher wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht zum Festsetzungsinhalt übernommen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

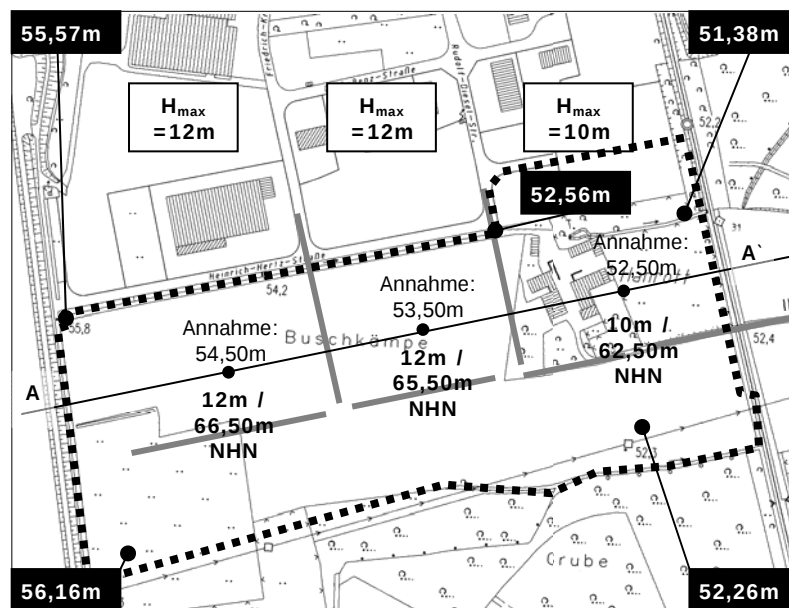
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (**GRZ**; Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von **0,8** festgesetzt. Diese greift im Grundsatz die in der BauNVO verankerte Obergrenze auf. Weite Bereiche der Gewerbegebiete Lüdinghausens basieren auf der BauNVO 1968, nach der die Grundflächen von Nebenanlagen nicht in die zulässige Grundfläche mit einberechnet werden. Somit ist in jenen Gebieten eine weitergehende Versiegelung der Gewerbegrundstücke zulässig, wozu auch keine negativen Erfahrungen vorliegen.

Daher soll im vorliegenden Bebauungsplan – auch im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs – von der Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht werden, dass die zulässige Überbaubarkeit durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. auf bis zu einer GRZ von **0,9** überschritten werden darf. Maßgebliche Einschränkungen auf den Bodenhaushalt sind hierdurch nicht zu erwarten.

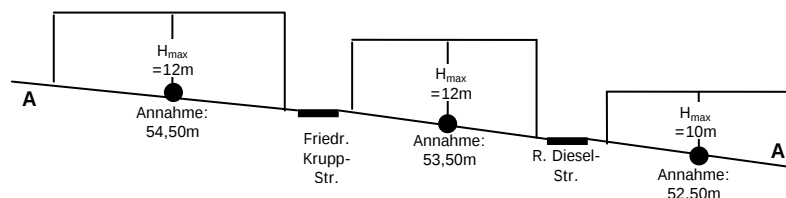
Da Gewerbebetriebe heutzutage unterschiedlichste Ausprägungen haben, hätte die Festsetzung einer Geschossigkeit nur wenig konkrete Aussagekraft. Sie weisen nur noch in Ausnahmefällen "Geschosse" im bauordnungsrechtlichen Sinne auf.

Das nachfolgend geschilderte Konzept benennt zur besseren Nachvollziehbarkeit absolute Höhen (z.B. 10,0-12,0m), die eine Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander sowie die Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleisten sollen.

In der Planzeichnung werden jedoch – um eine eindeutige Bezugshöhe vorzugeben – Höhenangaben gemäß "über Normalhöhe Null" (üNHN) verwendet. Sie setzen das Höhenkonzept auf die örtlichen Geländehöhen (s.u.) um und belassen etwas Spielraum, um nicht zu ungewollten Restriktionen zu führen.

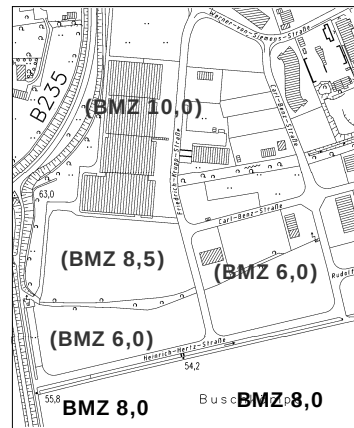


Das Maß, wie hoch die Gebäude werden dürfen, ohne unmaßstäblich zur Umgebung und zur Landschaft zu wirken orientiert sich auch an den Zulässigkeiten auf den nördlich angrenzenden Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd", wo die Baukörperhöhe im westlichen und mittleren Abschnitt mit **12m**, im östlichen Abschnitt mit **10m** begrenzt ist. Um diese Höhen später effektiv zu erzielen, wird die $H_{max} = 66,50m$ üNHN bzw. $H_{max} = 65,50m$ üNHN und $62,50m$ üNHN festgesetzt, wie die unten abgebildete Grafik (unproportional gezeichnet) verdeutlichen soll.



Ausnahmsweise kann eine Überschreitung zugelassen werden, wenn dies für untergeordnete Bauteile wie bspw. Schornsteine, Masten, Zuleitungen, Förderbänder, Laufbänder und -stege u.ä.) technisch erforderlich ist, bzw. aus städtebaulichen Sondersituationen heraus begründet ist (bspw. Betonung einer Straßenecke durch einen höheren Repräsentationsbau).

Die Baumassenzahl (**BMZ**) gibt das Verhältnis an, wieviele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Baugrundstück zulässig sind. In den Bebauungsplänen "Tetekum" und "Tetekum-Süd" ist sie – beginnend mit einer BMZ 10,0 im Bereich der Chalet-Hochregallager – auf 8,5 und nachfolgend bis auf 6,0 im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" abgestuft. Um die absehbar größeren Hallenbauten der großflächigen Betriebe zu ermöglichen, wird sie im südlichsten Abschnitt – dem nun vorliegenden Gewerbegebiet "Buschkämpe" – auf 8,0 vereinheitlicht.



Übersicht der bisherigen und zukünftigen Baumassenzahlen

Somit wird eine ausreichend flächige und auch höhenmäßige Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, zugleich aber auch am Siedlungsrand eine zu massive und erdrückende Ausformung in die dritte Dimension unterbunden.

2.2.3 Überbaubare Flächen, Bauweise

Mit dem Ziel einer hohen Flexibilität für die Erfordernisse der ansiedelnden Betriebe sind sehr weitläufige **Baugrenzen** gezogen worden. Als stadtgestalterische Vorgabe ist lediglich ein Abstand von 5m zu den Verkehrs- oder Grünflächen einzuhalten.

Wie unter Pkt. 2.1 geschildert zeichnet sich ab, dass in der westlichen Hälfte / den westlichen zwei Dritteln des Plangebietes möglicherweise ein einzelner Betrieb mit Bedarf nach einer sehr großen zusammenhängenden Fläche ansiedelt. Somit würde sich ein Teil des Erschließungssystems erübrigen. Für diesen Fall wird vorsorglich folgende **dynamische Festsetzung** gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen: Bis zu dem Zeitpunkt, an dem feststeht, dass die Verlängerung und Abzweigungen von der "Friedrich-Krupp-Straße" bzw. der gestrichelt eingezeichneten Straßenverlauf final entbehrlich sind, müssen 5m Abstand von ihnen gehalten werden. Diese Festsetzung ist insofern auch in der Praxis umsetzbar, da die Stadt Lüdinghausen Eigentümerin dieser Flächen ist, ihren Verkauf maßgeblich steuert und insofern potentielle Käufer intensiv über diese Konstellation informieren und beraten kann.

Für die im Süden verlaufende Bahnstromleitung existieren spezielle Beschränkungen. Diese sind exakt so berücksichtigt, wie von der DB Energie GmbH gefordert⁶. Sie werden von den o.g. Baufenstern nicht tangiert bzw. in Frage gestellt.

Für das Gewerbegebiet soll eine "**abweichende Bauweise**" definiert werden, bei der die Gebäude zwar länger als 50 m sein dürfen, sie aber zu den Nachbargrenzen die erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen. Analog zu Doppel- und Reihenhäusern in Wohngebieten verbleibt aber die Option grenzständig zu bauen, wenn bspw. durch Baulast sichergestellt ist, dass der Nachbar dort

⁶ DB Energie GmbH, E-Mail vom 20.12.2011, 12:44 Uhr; weitergeleitet an die Stadt Lüdinghausen am 20.12.2011, 13:36 Uhr

ebenfalls sein Gebäude anbaut. Dies kann auch in der Art geschehen, dass die Gebäude nicht deckungsgleich aneinander stoßen.

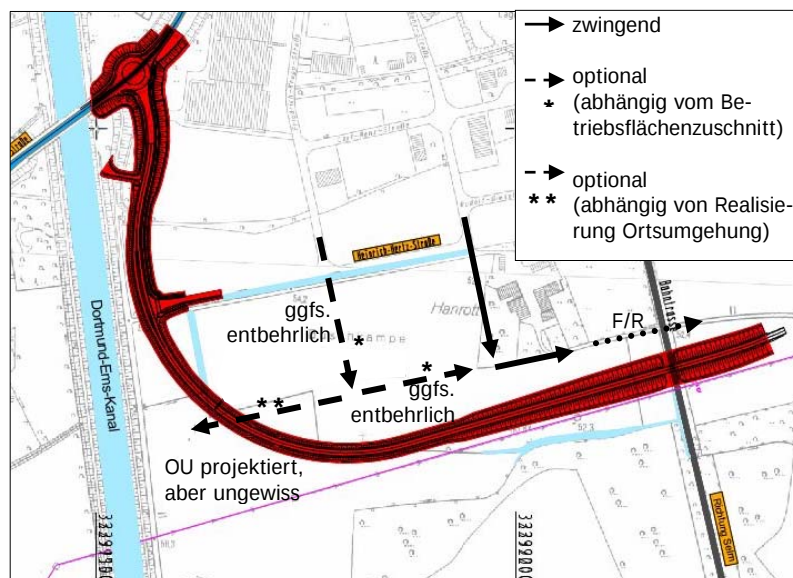
2.2.4 Verkehr / Erschließung

Überörtlicher Verkehr / potentielle Trasse Südumgehung

Die Gewerbegebiets-Erweiterung ist über die Hauptachsen, "Werner-von-Siemens-", "Friedrich-Krupp-" und "Rudolf-Diesel-Straße" letztlich an die B 235 "Olfener Straße" gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Darüber hinaus besteht die Erwägung, eine Südumgehung (siehe Skizze) um Lüdinghausen zu bauen, um die Innenstadt vom überörtlichen Verkehr zu entlasten. Ein hierzu denkbarer Korridor ist in der Planzeichnung gestrichelt gekennzeichnet, um ihn zumindest von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten. Eine solche Straße würde nach dem ersten Konzept von einem neu anzulegenden Kreisverkehr unmittelbar östlich hinter der "Carl-von-Hartmann-Brücke" abzweigen, parallel entlang des Kanalseitenweges geführt und dann bogenförmig Richtung Osten verschwenken. Um kreuzungsfrei über die Bahntrasse zu gelangen, würde ein Damm aufgeschüttet und eine Brücke über die Linie geführt werden. Im westlichen Abschnitt könnte die "Heinrich-Hertz-Straße" an die Ortsumgehung angebunden werden und so eine direkte Zufahrt ermöglichen.

Die bauliche Zulässigkeit für eine derartige Straße wird durch diesen Bebauungsplan bei weitem noch nicht geschaffen. Dies soll vielmehr den fachgesetzlichen Verfahren (Linienbestimmung, Planfeststellung) vorbehalten bleiben.



innere Erschließung

Es bietet sich an, die von Norden an das Plangebiet reichende Erschließungssystem der beiden Schenkel "Friedrich-Krupp-Straße" und "Rudolf-Diesel-Straße" im Sinne einer Hängeleiter fort- und im Süden durch eine Querverbindung wieder zusammenzuführen. Hinsichtlich der westlichen Verlängerung ergibt sich jedoch die zuvor unter Pkt. 2.2.3 erläuterte Eventualität, dass sie möglicherweise bei Ansiedlung eines großflächigen Unternehmens gar nicht erforderlich wird. In gleicher Weise ist eine mögliche Quertrasse

Richtung Westen als Freihalte-Erinnerung für den Fall eingestrichelt, dass eine Entscheidung über den finalen Verzicht auf eine Südumgehung getroffen würde. Somit verbleibt die Möglichkeit, bei Verzicht auf die Ortsumgehung den westlichen Randzwickel zu erschließen. Daher wird eine dynamische Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB getroffen, die die Zulässigkeiten bis zum bzw. ab Eintreffen dieses Falls regelt.

ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum werden voraussichtlich vereinzelte Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr geschaffen.

Bereits bei der Vermarktung der städtischen Grundstücke an interessierte Unternehmen, insbesondere aber im Baugenehmigungsverfahren ist darauf zu achten, dass die von den Gewerbeunternehmen ausgelösten Bedarfe auf den Grundstücken selber gedeckt werden. Es ist nicht vorgesehen, im öffentlichen Straßenraum über die wenigen allgemeinen Stellplätze hinaus (sehr flächen- und ausbauintensive) Stellplätze für LKW bereitzustellen, die den Gewerbebetrieben selber zuzurechnen sind. Fahrzeuge, die als Zulieferer die Gewerbebetriebe außerhalb ihrer Öffnungszeiten erreichen, können im öffentlichen Straßenraum stehen, soweit sie den Verkehrsfluss nicht stören. Für LKW, die aufgrund der Ruhezeitenregelungen bzw. Wochenendfahrverboten nicht unterwegs sein dürfen, wird hingegen keine Lagegunst gesehen, da die Gewerbegebietserweiterung vergleichsweise abgelegen zur B 58 als Verbindungsstrecke zwischen der A 43 und der A 1 ist.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Die beiden nächstgelegenen Haltestellen "Kanalbrücke" und "Hans-Böckler-Straße" sind fußläufig erst in 450 bzw. 700m zu erreichen, so dass die Möglichkeit, den Bus zu nutzen, nur mäßig attraktiv ist. Im Gegenzug ist jedoch auch nicht anzunehmen, dass selbst bei einer geänderten Buslinienführung eine deutlich stärkere Nutzung des Busangebotes eintreten würde.

Anbindung an das Fuß- / Radwegenetz

Um zumindest den ortsansässigen Beschäftigten eine Alternative zur Pkw-Nutzung anzubieten, soll (ergänzend zum allgemeinen Netz für den Pkw-/Lkw-Verkehr) die bereits vorhandene östliche Zufahrt zum Hof Hanrott als Fuß- und Radweg aufrecht erhalten bleiben. Von ihm aus gelangt man über das Wirtschaftswegenetz zu den benachbarten Wohngebieten "Tüllinghoff-Nord" und "Kra-nichholz".

Wasserstraße Dortmund-Ems-Kanal

Ein direkter Zugang der gewerblichen Flächen an den Dortmund-Ems-Kanal ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist gewährleistet, dass der planfestgestellte Ausbau des Dortmund-Ems-Kanals nicht beeinträchtigt wird. Das Wasserstraßenneubauamt Datteln bzw. die Wasserschifffahrtsverwaltung Rheine sind hierzu in das Aufstellungsverfahren einbezogen.

Belange der Bahntrasse

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahntrasse Dortmund - Lüdinghausen - Gronau. Sie ist in der Planung berücksichtigt, Konfliktpunkte sind nicht zu sehen. Der bisherige Bedarfs-Bahnübergang auf Höhe des Hofes "Hanrott" bleibt beibehalten.

Die Berücksichtigung der aus der 110kV-Leitung resultierenden Einschränkungen ist im Kapitel 2.2.3 "Überbaubare Flächen" belegt.

2.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Erschließung der anzubindenden Bauflächen kann grundsätzlich über die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über Gewerbegrundstücksflächen ist allerdings notwendig, um vom südöstlichen Erschließungstisch bis zu den im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes vorgesehenen Regenrückhalte- / Regenklärbecken zu gelangen. Für den Fall, dass langfristig tatsächlich die Umgehungsstraße realisiert werden sollte, würde eine Behelfs-Abfahrt erforderlich werden, da der Straßenkörper in Dammelage die o.g. Zuwegung versperren wird.

Soweit die unter dem Punkt "innere Erschließung" benannten (Stich-)Straßen verwirklicht werden, müssen auch in ihnen die üblichen Leitungen verlegt werden.

2.4 Fläche für die Landwirtschaft

Die optional für die Ortsumgehung vorgesehene Trasse inklusive der erforderlichen Böschungsbereiche sowie die südwestlich von ihr gelegene Zwickelfläche werden als "Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Falls zukünftig eine Entscheidung getroffen werden sollte, dass eine Ortsumgehung nicht auf dieser Trasse realisiert wird, könnte eine Änderung in "Gewerbegebiet" erfolgen. Das ist jedoch nicht Inhalt der aktuellen Bebauungsplan-Aufstellung.

2.5 Grünflächen

Auch wenn noch für längere Zeit unklar sein wird, ob eine Ortsumgehung tatsächlich auf der freigehaltenen Trasse verwirklicht wird, soll in jedem Fall eine Eingrünung des Gewerbegebietes als eindeutiger Abschluss des Siedlungsraums zur freien Landschaft und zum ca. 100m südlich gelegenen denkmalgeschützten "Hof Grube" hin erfolgen. Hierfür ist westlich und südwestlich ein etwa 10m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der den Schutzbereich unter der Bahnstromleitung berücksichtigt.

2.6 Gewässer / Graben

Es ist nicht sinnvoll, dass der im Norden des Plangebietes parallel zur "Heinrich-Hertz-Straße" verlaufende Graben als Zäsur die Zufahrtsmöglichkeit der Anliegergrundstücke auf diese Straße blockiert. Auch aus gewässerökologischer Sicht könnte ein derart isolierter Graben keine bedeutende Wertigkeit entwickeln, ein natürliches Einzugsgebiet würde dieser Graben nicht mehr haben.

Es ist daher erkennbar, dass er verlegt werden muss. Hierzu hat das Büro UPlan, Dortmund einen Bericht erstellt⁷. Dieser sieht vor, dass der Graben entlang der Eingrünungsfläche am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes geführt wird, um in etwa auf Höhe des südlich gelegenen Waldstücks in das dort vorhandene Grabensystem geführt zu werden.

⁷ U Plan GmbH: "Machbarkeit einer Regenentwässerung des geplanten Gewerbegebietes Tetekum-Buschkämpe in Lüdinghausen", Dortmund, 4.2.2017

Zudem wird dort im Verlauf aufgrund der Gefällesituation ein Regenrückhalte-/ Regenklärbecken erforderlich.
Die hierzu erforderlichen Flächen stehen mittlerweile vollständig im Eigentum der Stadt Lüdinghausen. Die Realisierbarkeit der Verlegung ist somit sichergestellt.

3. Naturräumliche Belange

3.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist von der Umweltstelle der Stadt Lüdinghausen erstellt worden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen die Beseitigung des vorhandenen Bewuchses sowie die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben. Der Eingriff wird jedoch ausgeglichen (s. folgenden Abschnitt), so dass dieser Belang in der Abwägung unterliegt.

3.2 Eingriff und Ausgleich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann hinsichtlich der Eingriffsrelevanz aufgeteilt werden:

- der Bereich des neuen Gewerbegebietes, der bislang unbebaut gewesen ist und auf dem eine Bebauung aufgrund der fehlenden baulichen Prägung des Umfeldes ebenso wie der mangelnden Erschließung gem. § 34 BauGB auch nicht zulässig gewesen wäre,
- der nordöstliche Bereich der Überlappung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Tetekum-Süd", der z.T. bebaut und versiegelt ist und wo die Inanspruchnahme des Naturraumes bereits ausgeglichen worden ist.

Der Übersichtsplan zur Eingriffsbilanzierung (s. Anhang) verdeutlicht die Situation. Zu einem großen Teil werden die Flächen gem. der Arbeitshilfe zur Eingriffsbewertung in der Bauleitplanung⁸ als landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker eingestuft. Der Bewuchs um die ehemalige Hofstelle Hanrott und das östlich angrenzende Grünland haben eine entsprechende höhere Ausgangsbewertung erhalten.

Im westlichen Abschnitt liegt eine Fläche, die bislang für die Erweiterung des Dortmund-Ems-Kanales für die Materialhaltung / Baustellenfahrzeuge genutzt wurde. Sie ist mittlerweile in Ackerfläche mit der üblichen geringen ökologischen Wertigkeit zurückgewandelt worden.

Im südlichen Bereich zum Waldrand hin zeigen sich hingegen Bereiche mit mittlerer bis höherer ökologischer Wertigkeit.

Der in der Eingriffsbilanzierung ermittelte Biotopwertverlust des bisherigen Zustands im Naturhaushalt ist durch den Ankauf entsprechender Biotopwertpunkte vertraglich gesichert. Hierdurch werden andernorts Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt⁹.

⁸ Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW: Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung

⁹ "Vertrag über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. der Pflege und Unterhaltung entsprechender Flächen" zwischen der Stadt Lüdinghausen und den Wirtschaftsbetrieben des Kreises Coesfeld vom 23.12.2016

3.3 forstlicher Ausgleich

Ein Erhalt des südwestlich der Hofstelle Hanrott gelegenen Baumbestandes, der seitens des Forstamtes als 3.250m² großer "Wald" eingestuft wird, ist wenig sinnvoll:

Selbst wenn man die im vorliegenden Entwurf geradlinig geführte verlängerte "Rudolf-Diesel-Straße" angewinkelt verlängern würde, verbliebe nur ein von Gewerbeflächen / Straße allseitig umfasster Restbestand ohne jegliche ökologische Vernetzung in den Freiraum. Hier wäre absehbar, dass nach kurzer Zeit eine negative Entwicklung einsetzen würde, beginnend von der Schädigung des Bewuchses bis zum Anwachsen wilder Müllablagen.

Die vom Forstamt geforderte 1,5fache Ersatzaufforstung soll in der Gemarkung Seppenrade, Flur 31, Flurstück 27 (nördlich des Ortseingangs von Seppenrade) im Anschluss an ein vorhandenes Waldstück erfolgen.

3.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung¹⁰ mit Brutvogel- und Fledermauskartierung beschreibt die Ausgangssituation, insbesondere

- die alte Hofanlage "Hanrott" mit ihren Scheunen
- den dortigen hofzugehörigen Baumbestand
- den südlich des Geltungsbereiches gelegenen Waldsaum mit seinen Wechselbeziehungen zur freien Landschaft

sowie die mögliche Betroffenheit geschützter Arten vor allem in Bezug auf ihre Lebens- und Bruthabitate.

Die Störungen werden durch den Bau und / oder durch die spätere Nutzung (anlagebedingt) verursacht. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt, im Detail gibt die artenschutzrechtliche Prüfung sie auf den Seiten 19 – 32 vor.

"Allerwelts-"Vogelarten

Populationsrelevante Schädigungen sind durch die Gewerbegebietsentwicklung nicht zu erwarten, dennoch ist eine Tötung dieser Arten inklusive ihrer Gelege zu vermeiden:

- *Abriss / Translozierung der Hofgebäude, Gehölzfällung und Beginn der Erschließungsarbeiten sind grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (15. März bis 30. September) durchzuführen. Falls die Erschließungsmaßnahmen bis in die Brutzeiten andauern sind die Arbeiten kontinuierlich (ohne mehrtägige Pause) durchzuführen.*

Rauchschwalbe

Um die vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Lebenswelt von Rauchschwalben zu kompensieren, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- *vor Abriss der Gebäude sind innerhalb eines anderen Gebäudes (bspw. Rinder- oder Pferdestall, Scheune) in einem Umfeld mit hohem Grünland- und Gehölzanteil mindestens 18 künstliche Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen*
- *Der abgängige Grünland- / Streuobstbestand ist bereits vor der Umnutzung durch 1,5 ha gleichartige extensivierte Flächen (Brachen, Ackerrandstreifen, Streuobstwiesen, Blänken, unbefestigte Wege, Pfützen) in einem landwirtschaftlich ge-*

¹⁰ Büro Ökon: "Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Tetekum-Buschkämpe"; Münster 25.1.2017

prägen 10km-Radius zu kompensieren. Der Anteil von Obstwiesen muss mindestens 10% davon betragen.

Hinweis: Voraussichtlich werden die Maßnahmen unmittelbar benachbart auf der Hofstelle "Grube" erfolgen können.

Feldsperling

Der Verlust der Brutstätte ist auszugleichen:

- *vor Abriss der Gebäude bzw. der Grünlandumnutzung sind für Feldsperlinge drei Höhlenbrüterkästen in landwirtschaftlichen Gebäuden oder Laubbäumen / Hecken anzubringen*

Schleiereule und Steinkauz

Die tatsächliche Anwesenheit von Schleiereule und Steinkauz im Plangebiet konnte bislang nicht hinreichend nachgewiesen, aber auch nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Nachbeobachtungen sollen im Frühjahr 2017 erfolgen.

Daher wird die dynamische Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, dass *eine Beseitigung des Gebäudebestands / Inanspruchnahme der Wald- und Freibereiche im gekennzeichneten Bereich der alten Hofanlagen Hanrott nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße erst zulässig ist, wenn*

- *entweder der Nachweis erbracht ist, dass weder Bruthabitate / Ruhestätten von Schleiereule oder Steinkauz betroffen sind,*

oder

- *soweit Bruthabitate / Ruhestätten von Schleiereule oder Steinkauz betroffen sind, zunächst entsprechende vorausgehende Maßnahmen (CEF) zur Schaffung von Ersatzlebensräumen erfolgt sind wie bspw.:*
 - *für die Schleiereule ist vor Abriss der Gebäude und der Grünlandumnutzung mindestens ein Schleiereulenkasten an geeigneter Stelle und in einem bisher von Eulen unbesiedelten Gebäude anzubringen*
 - *für den Steinkauz sind vor Abriss der Gebäude und der Grünlandumnutzung drei Steinkauzröhren an geeigneter Stelle und in einem bisher von Eulen unbesiedelten Gebäude anzubringen*

Molche

Der Teich und der Graben nördlich / östlich der Hofstelle Hanrott sind potentielle Lebensräume für Amphibien. Daher wird folgende Regelung festgesetzt:

- *Die Beseitigung vom Teich / Graben nördlich / östlich der Hofstelle Hanrott darf nicht in der Zeit zwischen 1.11. bis 31.1. verfüllt / beseitigt werden. Sofern eine Verfüllung unter dieser Maßgabe nicht möglich ist, ist zur Vermeidung des Einwanderns ein Amphibienzaun am östlichen Waldrand an Graben und Grünland zu installieren. Der Zaun ist spätestens am 31.1. zu installieren und muss bis zur Beseitigung der Gewässer bzw. bis zum Ende der Wanderzeiten bis zum 15.5. erhalten bleiben.*

Fledermäuse

Die mögliche Betroffenheit

- *gehölzgebundener / -bewohnender Fledermausarten und*
- *gebäudebewohnender Fledermausarten*

wurde mit mehreren Ortsbesichtigungen und Batcoder-Einsätzen überprüft.

Folgende vorgezogene ("CEF"-)Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion, mit unmittelbarem räumlichem Bezug zum betroffenen Habitat sollen gewährleisten, dass zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung bereits hinreichender Ersatz bereitsteht:

- *Die Fällung der Gehölze im Plangebiet ist in einem möglichst winterkalten Zeitraum (1.12. – 28./29.2.) unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.*
- *Zur Ausführungsplanung (Baumfällungen sowie Gebäudeabbrüche) ist ein Bauablaufplan zu erstellen, der durch einen Fachgutachter zu begleiten ist. Die Untere Naturschutzbehörde ist von den jeweiligen Arbeitsfortschritten der ökologischen Baubegleitung in Kenntnis zu setzen. Nach Beendigung muss zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Ablaufs zumindest eine Kurzdokumentation beigebracht werden.*
- *Der Abriss des südöstlichen Wohnhauses und seines angebauten Stallkomplexes (in der Planzeichnung mit * gekennzeichnet) ist nur außerhalb der Wochenstubezeit (15.4. – 31.8.) und außerhalb der Winterschlafzeit (1.12. – 28./29.2.) zulässig.*
- *Für Zwergfledermäuse sind Kästen, Giebelverkleidungen o.ä. in einer Gesamtkantenlänge / Breite von mindestens 12m an geeigneten Gebäudestellen herzurichten.*
- *Falls die Mäusescheune transloziert wird, ist dies nur in den Wintermonaten (1.12. – 28./29.2.) zulässig.*

Weil künstliche Lichtquellen in der Landschaft die Nahrungssuche (Insektenjagd) von Fledermäusen stören können, sollen die im Bebauungsplan festgesetzten abschirmenden Pflanzungen frühzeitig erfolgen, um lichtarme Dunkelmräume (Waldsaum, Dortmund-Ems-Kanal) beizubehalten.

4. Sonstige Planungsbelange

4.1 Immissionsschutz

Emissionen vom Plangebiet auf das Umfeld

Die wesentlichen Belange des Immissionsschutzes sind unter Pkt. 2.2.1 bereits aufgeführt: die Gliederung der zulässigen Nutzungen nach **Abstandsklassen** gewährleistet, dass die Sensibilitäten angrenzender Nutzer (Betriebsleiterwohnungen, Aussenbereichswohnen, erst 700m entfernt Wohngebiet) ausreichend berücksichtigt sind.

Die vom Gewerbegebiet ausgelösten (Schwer-)Verkehre führen durch das vorgelagerte Gewerbegebiet "Tetekum" und verteilen sich im übergeordneten Verkehrsnetz, beginnend mit der B 235 "Olfener Straße".

Emissionen vom Umfeld auf das Plangebiet

Mit seiner Nutzungskategorie als "Gewerbegebiet" wird dem Planbereich eine geringe Immissions-Sensibilität zugeordnet. Ohnehin wirken keine erheblichen Emissionen von außerhalb ein:

Die Bundesstraße **B 235** ist an ihrem nächstgelegenen Punkt ca. 250m weit vom Gewerbegebiet entfernt und somit in ihren Emissionen für ein Gewerbegebiet nicht erheblich. Sollte die Südumgehung auf der gekennzeichneten Trasse tatsächlich realisiert

werden, werden von ihr naturgemäß Lärmemissionen ausgehen, die aufgrund der teilweisen Führung in Dammlage auch über das Plangebiet gestreut werden. Da hierzu jedoch noch keinerlei Annahmen zur Relevanz dieser Emissionen gemacht werden können, wird für die Nutzer im künftigen Gewerbegebiet lediglich ein entsprechender **Hinweis** aufgenommen: Den Bauherren wird empfohlen, sensiblere Nutzungen (bspw. Büroräume, Labors etc.) zur der Ortsumgehung abgewandten Seite hin anzuordnen.

Der Schiffsverkehr auf dem benachbarten **Dortmund-Ems-Kanal** findet weit überwiegend am Tage zu den weniger sensiblen Stunden statt. Die Schiffsmotorengeräusche werden wegen ihres in der Regel niedertourigen tiefen Klanges nicht als störend empfunden.

Auf der angrenzend an den Geltungsbereich verlaufenden **Bahntrasse** werden moderne „Talent“-Züge im Stundentakt eingesetzt, so dass nicht mit Lärmimmissionen zu rechnen ist, die gegenüber der allgemeinen Geräuschentwicklung in Gewerbegebieten nennenswert wahrnehmbar wären.

Größere Tierhaltungsbetriebe sind - insbesondere aus Hauptwindrichtung - im näheren Umfeld nicht ansässig.

4.2 Ver- und Entsorgung

Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik

Die technische Infrastruktur zur Versorgung des Planbereichs mit Wasser, Strom, Gas und Kommunikationstechnik muss für die nun erstmalig zu bebauenden Bereiche von den Versorgungsträgern noch geschaffen werden. Die hierfür erforderliche Koordination der einzelnen Leitungstrassen sowie die zeitliche Abfolge erfolgt im Rahmen der Tiefbaumaßnahme.

Abfallbeseitigung

Die Stadt Lüdinghausen betreibt die Abfallentsorgung nach Maßgabe der Gesetze und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung. Abfälle aus Gewerbebetrieben sind hiervon jedoch im Grundsatz ausgeschlossen, die Inhaber sind selbst entsorgungspflichtig.

Die zukünftig durch den Bebauungsplan neu zulässige Bebauung ist durch die vorgesehene Erschließung anfahrbar.

Schmutzwasserbeseitigung

Der nächstgelegene Anschluss für einen Schmutzwasserkanal befindet sich in der "Heinrich-Hertz-Straße". Die gewerblichen Abwässer werden durch die neue Erschließungsstraßen Richtung Norden zu diesem Schmutzwasserkanal geführt. Das Wasser wird dann zum Pumpwerk 04 "Georgistraße" und von dort zur Kläranlage Lüdinghausen geleitet.

Voraussichtlich werden – je nach Höhenlage – auch die gewerblichen Betriebe ihr Schmutzwasser bis in die nächstgelegenen Anschlusspunkte der öffentlichen Kanalisation pumpen müssen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der § 51 a Abs.1 des Landeswassergesetzes (LWG) schreibt vor, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen – mit Ausnahme der Fahrgassen – wasserdurchlässig zu erstellen sind.

Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen ist in jedem Fall über eine Regenklärung abzuleiten, Regenrückhaltung ist auch zwingend erforderlich. Aufgrund der Bodenverhältnisse kommt eine Versickerung nicht in Betracht. Daher sind zur Niederschlagswasserbeseitigung im Südosten des Plangebietes zwei Regenrückhalte- / Regenklärbecken als "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt.

4.3 Altlasten

Im Altlastenkataster finden sich für den Geltungsbereich und sein Umfeld keine Eintragungen. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass aus Vornutzungen Verunreinigungen vorliegen könnten. Da die BIMA als Vornutzerin der DEK-Baustelleneinrichtungsfläche zur Wiederherstellung des vorherigen Zustands verpflichtet war, ist von einer ordnungsgemäßen Räumung auszugehen. Beeinträchtigungen, die gar die hinsichtlich Altlasten kaum sensible Nutzung als Gewerbegebiet (mit Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen) ausschließen würden, sind nicht zu befürchten.

4.4 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten worden: demnach sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbaren Belastungen vorliegen.

4.5 Denkmalschutz

Baudenkmal

Im Geltungsbereich befindet sich das unter der Nummer A 032 im Jahr 1989 eingetragene Denkmal "Fachwerkspeicher Tetekum 49".

Der um 1850 errichtete Bau gehört als Mäusescheune zu der früher sehr häufigen Sonderform von leicht erhöht aufgestellten Scheunengebäuden, in denen das ungedroschene Getreide gelagert wurde.



Die Mäusescheune befindet sich innerhalb eines von Baugrenzen umschlossenen Baufeldes und kann somit theoretisch dort durchaus so erhalten bleiben. Eine konkurrierende Erschließung beispielsweise, die zwingend die Beseitigung erfordern würde, ist nicht vorgesehen, unmittelbaren Handlungsbedarf löst dieser Bebauungsplan somit dort nicht aus. Dennoch ist der langfristige Verbleib der Scheune an diesem Standort stark in Frage zu stellen: Schon in einer Umgebung mit vielfältig offenen Nutzungsoptionen wären die Verwendungsmöglichkeiten einer solchen fensterlosen, auf Steinen erhöht stehenden Scheune mit geringer Bodentragfähigkeit sehr beschränkt. Im sich nun abzeichnenden Gewerbegebiets-Umfeld lässt sich keine Nutzung erkennen, die einen dauerhaften Erhalt sicherstellt. Daher ist angestrebt, die Scheune nach

Möglichkeit auf den nahegelegenen "Hof Grube" zu translozieren, wo bereits intensive Anstrengungen zum Erhalt der ländlichen Baukultur unternommen werden. Diese Verlagerung ist nicht Inhalt dieser Bebauungsplan-Aufstellung, sondern muss durch ein gesondertes denkmalrechtliches Verfahren geregelt werden.

Die weiteren Gebäude des Hofes haben zwar in ihrer geklinkerten Bauweise noch einen historischen Charme, stehen aber nicht unter Denkmalschutz. Eine sinnvolle gewerbliche Nachfolgenutzung der Bausubstanz ist – trotz einzelner interessierter Anfragen – nicht sichergestellt, so dass gegebenenfalls auch die Beseitigung der nicht unter Schutz stehenden Altgebäude anstehen könnte.

Etwa 100m südlich des BPlan-Geltungsbereiches liegt die zuvor bereits genannte Hofstelle Grube, auf der sich das Hauptgebäude von 1517 sowie benachbart ein Speicherhaus befindet. Sie sind denkmalgeschützt und sollen zu einem Zentrum für regionale ländliche Baukultur ausgebaut werden. Das Gewerbegebiet rückt nun zwar näher an dieses Gehöft heran, hält aber - optisch insbesondere durch die Eingrünung abgeschirmt - weiterhin reichlich Abstand.

Bodendenkmal ?

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die LWL-Archäologie für Westfalen, Mittelalter- und Neuzeitarchäologie den Hinweis gegeben, dass sich ggfs. im Umfeld der Hofstelle Hanrott noch Reste von Vorgängerbauten älterer Entstehungszeit im Bodenbereich befinden könnten. Daraufhin hat die Stadt Lüdinghausen eine Fachfirma beauftragt, mit drei langen Streifengrabungen der Ackerfluren und zwei der aktuellen Hofstelle zugeordnete flächige Grabungen nach möglichen Relikten zu suchen.

Die hierzu erstellte Dokumentation¹¹ kommt zu dem Ergebnis, dass im Rahmen der Sachstandsermittlung keine archäologischen Befunde festgestellt werden konnten, die auf die mittelalterliche Hofstelle, auf die der Hof Hanrott urkundlich zurückzuführen ist, hinweisen. Ebenso lägen keine archäologischen Befunde anderer Zeitstellung vor, lediglich Teile der unmittelbaren Vorgängerbebauung konnten erfasst werden. Ebenso wenig waren andere archäologischen Befunde vorzuweisen.

Die Dokumentation wird in den Allgemeinen Denkmalunterlagen der Stadt Lüdinghausen vorgehalten sowie als Erkenntnis über die Stadtgeschichte ins Stadtarchiv aufgenommen.

Insofern wird in die Bebauungsplanzeichnung der bereits per Gesetz geltende Hinweis auf die Benachrichtigungspflicht an die Untere Denkmalbehörde und den LWL eingetragen, der das Verhalten beim Fund von Bodendenkmalen aufzeigt.

4.6 Bahnstromleitung

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Schutzabstände, die von der Bahn als Betreiberin der südlich des Gewerbegebietes verlaufenden Stromtrasse

- zur Leitung und
- zu den Maststandorten

benannt worden sind. Die Gewerbeflächen (und vor allem die Bauflächen) berühren diese Schutzstreifen nicht. Auch der geplante Trassenkörper der potentiellen Südumgehung sowie die zur Regenrückhaltung / -klärung vorgesehenen Bauwerke berücksichtigen die

¹¹ ARCHBAU: "Mkz 4210,211 Archäologische Sachverhaltsermittlung Bebauungsplan Tetekum-Buschkämpe, Hof Hanrott, Lüdinghausen ", Köln 22.1.2016

von der Bahn benannten Restriktionen, innerhalb des Schutzbereiches liegt lediglich der Wall-Fuß der Überführung der Umgehungsstraße über die Bahnlinie.

5. Auswirkungen der Planung

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

Nach Fortzug der bisherigen Bewohner hat die ehemalige Hofstelle "Hanrott" der Unterbringung von Flüchtlingen gedient, ist aber nunmehr unbewohnt.

In seiner nordöstlichen Ausweitung, die eine Teilfläche des bisherigen Bebauungsplanes "Tetekum-Süd" mit einbezieht, befindet sich der Betriebshof des RVM (Regionalverkehr Münsterland). Er wird durch diesen Bebauungsplan jedoch nicht belastet, sondern vielmehr durch eine Verschmelzung der Baufelder in seinen Entwicklungs- / Ausweitungsmöglichkeiten begünstigt. Auch in seinem Sinne, keine neuen Sensibilitäten gegenüber seinen Emissionen heranzuführen, werden für die Gewerbegebietserweiterung Betriebsleiterwohnungen kategorisch ausgeschlossen.

Etwa 100m südlich des Geltungsbereiches liegt der historische "Hof Grube". Um ihn und die in seinem Umfeld durchgeführten Attraktivierungsmaßnahmen optisch nicht zu beeinträchtigen, wird ein Grünstreifen das Gewerbegebiet zum Hof und seinen Aussenanlagen hin abschirmen. Zudem ist der Hof im Norden ohnehin durch einen langgezogenen (Reit-, früher Schweine-) Stall begrenzt.

5.2 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur

Störende Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Innenstadt bzw. der Nahversorgung werden gerade durch die Umsetzung der im Einzelhandelskonzept ausgesprochenen Empfehlungen vermieden.

5.3 Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist unter Pkt. 3.2 erläutert.

Zu den generellen Auswirkungen auf die einzelnen Umweltfaktoren wird zudem auf den Umweltbericht hingewiesen, der dem Bebauungsplan beigelegt ist.

6 Bodenordnung

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

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 15,4 ha	=	100 %
davon:			
Gewerbegebiet	ca. 10,2 ha	=	ca. 67,2 %
Verkehrsfläche	ca. 0,5 ha	=	ca. 3,5 %
Verkehrsfläche - Fuß-/Radweg	ca. 0,02 ha	=	ca. 0,2 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 2,8 ha	=	ca. 18,3 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	ca. 0,8 ha	=	ca. 4,0 %
Wasserfläche (Graben)	ca. 0,3 ha	=	ca. 2,2 %
Ortsrand-Eingrünung	ca. 0,7 ha	=	ca. 4,6 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im März 2017
STADT LÜDINGHAUSEN

Der Bürgermeister

Anlage:

Umweltbericht
 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
 Artenschutzrechtliche Prüfung
 Bericht UPlan zur Entwässerung