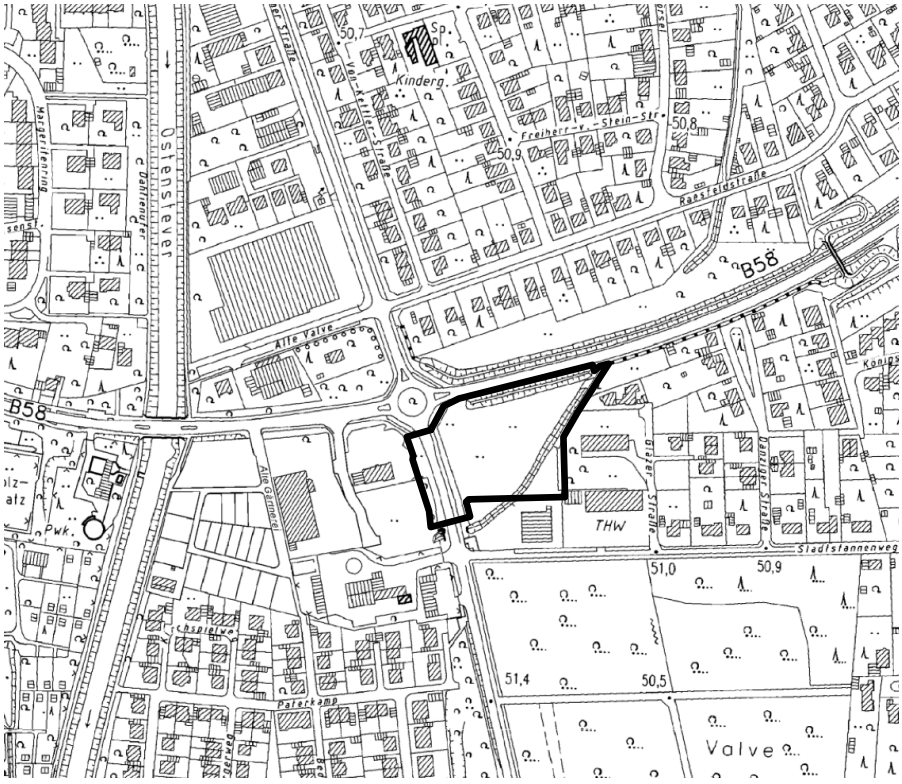
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Selmer Straße – Tankstelle“

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Lüdinghausen



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**4**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsziel und Planungsanlass	4
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	**Städtebauliche Konzeption**	**5**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**6**
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Baukörperhöhen	8
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	9
3.4	Bauweise / Bauformen	9
3.5	Bauliche Gestaltung	9
4	**Erschließung**	**10**
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**10**
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	10
5.2	Eingriffsregelung	12
5.3	Biotop- und Artenschutz	12
5.4	Forstwirtschaftliche Belange	15
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	15
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	15
6	**Ver- und Entsorgung**	**15**
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	15
6.2	Abwasserentsorgung	15
7	**Altlasten und Kampfmittelvorkommen**	**16**
8	**Immissionsschutz**	**17**
9	**Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**	**18**
9.1	Denkmalschutz	18
10	**Flächenbilanz**	**18**
11	**Umweltbericht**	**19**
11.1	Einleitung	19
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	20
11.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	24
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	24
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung	25
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen	

gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich 25
11.7 Zusätzliche Angaben 25
11.7.1 Datenerfassung 25
11.7.2 Monitoring 26
11.8 Zusammenfassung 26
11.9 Referenzliste der Quellen 27

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 27.9.2016 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung einer Tankstelle mit gastronomischem Angebot im Bereich „Selmer Straße / Stadtstannenweg" einzuleiten.

Das 1,0 ha große Plangebiet wird begrenzt durch:

– die B 58 im Norden,
– die Selmer Straße (L 835) im Westen,
– die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 771, 769, 766 und 764, Flur 4 Gemarkung Lüdinghausen-Stadt im Süden sowie
– die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 767, 770 und 652, Flur 4, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt im Osten.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsziel und Planungsanlass

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist der Wunsch eines Vorhabenträgers, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle auf dem Eckgrundstück Selmer Straße (L 835) / Bundesstraße 58 im Osten der Stadt Lüdinghausen zu schaffen.

Vorgesehen ist an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort im Nahbereich der Kreuzung der B 58 und der Selmer Straße L 835) die Errichtung einer Tankstelle mit Tankstellenshop und Waschstraße.

Da auf Basis des bestehenden Planungsrechtes eine Realisierung des Vorhabens nicht möglich ist, wird hierfür die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Selmer Straße im Westen und der Bundesstraße 58 im Norden und liegt derzeit brach.

Im Norden befindet sich ein Wall mit aufstockenden Sträuchern, der das Plangebiet von der Bundesstraße 58 abgrenzt. Am östlichen Rand befinden sich wenige Laubgehölze von mittlerer ökologischer Wertigkeit. Nordwestlich grenzt ein Kreisverkehr an das Plangebiet an. Die Selmer Straße, von welcher die geplante Tankstelle erschlossen werden soll, zweigt von diesem ab.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich östlich des Plangebietes an der Glatzer Straße sowie nördlich der B 58 an der Raesfeldstraße in einem Abstand von ca. 70 m und im Südwesten (Paterkamp) ca. 100 m entfernt vom Plangebiet.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Im geltenden Regionalplan* ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. In seinem Darstellungsmaßstab 1:50.000 kann der Regionalplan naturgemäß nicht die detaillierte Wiedergabe des FNP (s.u.) leisten, das die Gewerbefläche unterhalb der Schwellengröße der DVO zur Planzeichnung liegt.

* Regionalplan Münsterland, Bezirksregierung Münster - Regionalplanungsbehörde, Münster, 27.06.2014

• Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Lüdinghausen.

• Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche” dar. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplanung

Im Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Östlich angrenzend besteht der Bebauungsplan „Stadtstannenweg – Danziger Straße”, der für die dort festgesetzten Bauflächen die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet” trifft.
Westlich der Selmer Straße schließt sich das Plangebiet des Bebauungsplanes „Valve Südwest” an, der angrenzend an die Selmer Straße die Festsetzung als „Mischgebiet” trifft.
Nordwestlich besteht der Bebauungsplan „Alte Valve”, in dem die angrenzend an die B 58 gelegenen Flächen als „Gewerbegebiet” festgesetzt sind.

2 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Tankstellenanlage mit PKW- und LKW-Zapfsäulen sowie entsprechenden Stellplätzen geplant. Im Osten des Plangebietes ist zudem die Errichtung einer PKW-Waschstraße vorgesehen. Am südlichen Rand des Grundstücks ist zudem die Anlage von vier PKW-Waschplätzen vorgesehen.
Das Hauptgebäude wird neben den Kassenbereichen eine Grundausstattung mit Getränken, kleinen Speisen und KFZ-Bedarf anbieten. Zudem ist ein tankstellenintegriertes Café / Gastronomie geplant.
Die Tankstelle soll im 24-Stunden-Betrieb betrieben werden, wobei in der Nachtzeit keine Betankung von LKW stattfindet. Die Zufahrt zur Tankstelle wird über eine Zu- und Abfahrt zur Selmer Straße gewährleistet.
Der derzeit entlang der B 58 bestehende Wall soll zu Gunsten einer

gärtnerisch gestalteten Grünfläche mit Baumpflanzungen rückgebaut werden. Zum Schutz der unmittelbar östlich angrenzenden Bauflächen soll hier eine Abschirmung durch eine Lärmschutzwall/ -wandkombination erfolgen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet die Festsetzung als „Gewerbegebiet" gem. § 8 BauNVO getroffen.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Plangebiet in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliedert und eingeschränkt. Grundlage für diese Gliederung ist der sogenannte Abstandserlass*.

Unter Beachtung der Abstandsliste 2007 (s. Anhang) wird die zulässige gewerbliche Nutzung nach ihrem Störgrad eingeschränkt. Aufgrund der im Umfeld des Plangebietes befindlichen Wohnnutzungen werden daher Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII, die einen Abstand von mindestens 100 m zur Wohnbebauung einhalten müssen, ausgeschlossen.

Gemäß § 31 (1) BauGB können Betriebe der Abstandsklasse VII (100 m Abstandserfordernis) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

Hiermit wird der Möglichkeit Rechnung getragen, dass die künftig hier angesiedelten Betriebe zusätzlich Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich Minimierung der Umweltbelastung muss diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offen gehalten werden.

Im Hinblick auf die geplante Tankstellenanlage ist festzuhalten, dass diese in der Abstandsliste nicht geführt wird und daher von diesem Ausschluss nicht betroffen ist.

Im Sinne des konkreten Vorhabens wird ergänzend festgesetzt, dass gem. § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur das Vorhaben zulässig ist, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

* Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Abstandserlass vom 6.6.2007, Min.Bl-NRW NR. 29 vom 12.10.2007 – S. 659

- **Einzelhandel**

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lüdinghausen werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Lüdinghauser Sortimentsliste" ausgeschlossen.
Dies sind:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
zentren- und nahversorgungsrelevant • Nahrungs- und Genussmittel imkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke* • Reformwaren • Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie • Schnittblumen • Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken zentrenrelevant • Bücher • Spielwaren und Bastelartikel • Oberbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche • Baby- / Kinderartikel • Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme • Sanitätswaren, Orthopädiewaren • Sportartikel (inkl. 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 Ware)**	• Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung • Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel • Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf • Lampen / Leuchten • Büromaschinen (nur Großgeräte wie bspw. Kopierer / Plotter, 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 wie z. B. Zelte, Campingmöbel • Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**) • Fahrräder. Fahrradzubehör • Angelsportgeräte, Angelsportzubehör

*	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.
**	Weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte
***	siehe dazu: „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“, IHK Nord Westfalen 2010
Quelle:	GMA-Empfehlungen 2010

Im Bezug auf das konkret formulierte Planungsziel der Ansiedlung einer Tankstelle mit Tankstellenshop, von dem jedoch keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche ausgehen, wird festgesetzt, dass abweichend von der oben genannten Festsetzung im Plangebiet ein Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche von max.120 qm zulässig ist.

- **Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**

Vor dem Hintergrund der für das Plangebiet bestehenden konkreten Planungsabsicht werden die gem. § 8 (3) Nr. 1 bis 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen

Die Baukörperhöhe wird entsprechend dem geplanten Vorhaben im Bereich des Tankstellengebäudes und der Waschanlage mit max. 57,00 m ü. NHN. festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das bestehende Geländeniveau (ca. 50,50 m üNHN) einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 6,50 m.
Die im westlichen Eingangsbereich festgesetzte überbaubare Flächen für die erforderliche Preistafel ist entsprechend der geplanten Anlage auf eine Höhe von max. 58,00 m ü. NHN (d.h. ca. 7,50 m Höhe über Gelände) begrenzt.

Im Nordosten des Plangebietes ist für den geplanten Pylon eine Höhe von 62,50 m ü. NHN (d.h. ca. 12 m Höhe über Gelände) festgesetzt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als Tankstelle mit Waschstraße ist davon auszugehen, dass sämtliche befahrbaren Flächen aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes vollständig versiegelt hergestellt werden müssen. Im Sinne des sparsamen Umgangs

mit Grund und Boden werden die festgesetzten Bauflächen auf das für die Realisierung des Vorhabens notwendige Minimum begrenzt. Die umgebenden Flächen werden als „private Grünflächen" festgesetzt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem geplanten Bauvorhaben mit 0,6 festgesetzt. Für Stellplätze und Nebenanlagen wird aufgrund der erforderlichen Versiegelung der befahrenen Flächen jedoch eine Versiegelung der als „Gewerbegebiet" festgesetzten Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 erforderlich und entsprechend festgesetzt. Negative Auswirkungen auf Grund und Boden sind vor dem Hintergrund des hohen Anteils privater Grünflächen im Plangebiet nicht zu erwarten.
Eine Geschossflächenzahl bzw. eine Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige maximale Baukörperhöhe begrenzt ist. Eine Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO ist ausgeschlossen.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen umfassen mit geringem „Spielraum" die konkret geplanten Gebäude sowie die für die Werbeanlangen erforderlichen Flächen. Die gem. § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) von Bebauung freizuhaltenden Flächen (20 m vom befestigten Rand der Fahrbahn) werden berücksichtigt.
Anlagen der Außenwerbung sind als Nebenanlagen der geplanten Nutzung ("an der Stätte der Leistung") nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und damit im Bereich der „Anbauverbotszone" zur Bundesstraße unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 Abs.6 FStrG.

3.4 Bauweise / Bauformen

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine „abweichende Bauweise" festgesetzt.
Demnach sind in einer grundsätzlich offenen Bauweise (also mit beidseitigem Grenzabstand) auch Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.

3.5 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltung der geplanten Tankstellengebäude und Werbeanlagen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogener Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

der Gebäude sind daher entbehrlich.

4 Erschließung

Die Zufahrt zur Tankstelle erfolgt im Westen des Plangebietes durch Anschluss an die Selmer Straße über eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche.
Im Bereich der Selmer Straße wird hierfür die Anlage einer Linksabbiegespur für die aus nördlicher Richtung in das Plangebiet einbiegenden Fahrzeuge erforderlich. Die erforderlichen Flächen wurden als „sonstige Flächen" in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Hinsichtlich des Ausbaus und des Unterhalts dieser zusätzlichen Verkehrsanlagen ist ein Vertrag mit dem Straßenbaulastträger zu schließen.
Weitere Zu- oder Abfahrten in das Plangebiet sind nicht vorgesehen. Entsprechend werden entlang der Selmer Straße und der Bundesstraße im Übrigen „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.
Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes vorgehalten.
Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind im Westen des Plangebietes 14 Stellplätze für kurzzeitiges Parken vorgesehen. Im Bereich der Waschanlage sind 12 Stellplätze für die PKW-Innenreinigung geplant. Ergänzend sind hierzu sechs weitere Stellplätze für PKW südlich des Hauptbaukörpers vorgesehen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Angrenzend an die festgesetzten Bauflächen bilden „private Grünflächen" den Übergang zu den nördlich und westlich angrenzend verlaufenden klassifizierten Straßen. Zur Bundesstraße 58 werden Einzelbaumpflanzungen vorgenommen. Am östlichen Rand des Plangebietes werden unter Einbeziehung der Lärmschutzwall- / wandkombination Anpflanzungen mit standortgerechnete und einheimischen Sträuchern festgesetzt. Zudem wird im Süden ein Streifen Schutz- und Trenngrün festgelegt. Der westliche Bereich wird durch Anpflanzflächen gegliedert.
Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Grünfläche zur B 58 sind als Pflanzmaterial hochstämmige heimische, standortgerechte Laubbäume I. und/oder II. Ordnung zu verwenden (s. Pflanzliste).
Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m flächendeckend entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleich-

artigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Gemäß Bilanzierung (vgl. Anhang) lässt sich das Biotopwertdefizit nicht intern ausgleichen. Lage und Art des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden bis zum Satzungsbeschluss entsprechend festgelegt.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist da-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

bei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Selmer Straße im Westen und Bundesstraße 58 im Norden und liegt derzeit brach. Im Norden befindet sich ein Wall mit aufstockenden Sträuchern, der das Plangebiet von der Bundesstraße 58 abgrenzt. Am östlichen Rand befinden sich wenige Laubgehölze von mittlerer ökologischer Wertigkeit.

- **Potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 4210 (Quadrant 2) 36 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören 7 Fledermaus- und 29 Vogelarten (s. Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210, Stand: März 2018. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, +/- = Tendenz.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210

Art		Erhaltungszustand in
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	NRW (ATL)
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G-
Lutra lutra	Fischotter	S+
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G
Nyctalus noctula	Abendsegler	G
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G-
Accipiter nisus	Sperber	G
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	G
Alauda arvensis	Feldlerche	U-
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Anthus trivialis	Baumpieper	U
Ardea cinerea	Graureiher	G
Asio otus	Waldohreule	U
Athene noctua	Steinkauz	G-
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Cuculus canorus	Kuckuck	U-
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	U
Dendrocopos medius	Mittelspecht	G
Dryobates minor	Kleinspecht	U
Dryocopus martius	Schwarzspecht	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U
Locustella naevia	Feldschwirl	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Mergus merganser	Gänsesäger	G
Passer montanus	Feldsperling	U
Perdix perdix	Rebhuhn	S
Pernis apivorus	Wespenbussard	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	S
Strix aluco	Waldkauz	G
Tyto alba	Schleiereule	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	U-

- **Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen im Plangebiet und Auswirkungsprognose**

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die aktuellen Nutzungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.
Insbesondere die im Norden und Westen befindlichen Straßen führen zu einer erheblichen Vorbelastung. Darüber hinaus ist aufgrund der derzeit umliegenden Nutzungen und damit verbundenen Lärm-, Abgas- und Lichtemsmissionen ebenfalls von einer starken Vorbelastung auszugehen. Außerdem kommt es durch die allseitig umgebende intensive anthropogene Nutzung in diesem Bereich zu einer erheblichen Störung für das potentiell mögliche Arteninventar im Plangebiet.
In Bezug auf die Säugetiere (Fledermäuse) ist jedoch ein Vorkommen gemäß Messtischblattabfrage nicht direkt auszuschließen. Das Plangebiet könnte als Nahrungshabitat dienen, ist aber nicht von essentieller Bedeutung. Die Gehölze im Osten des Plangebietes könnten als Sommerquartier dienen.
Ein Vorkommen von Offenlandarten (Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz) kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Für Greifvögel (Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Wespenbussard) kann das Plangebiet als Jagdhabitat dienen, ist aber aufgrund der Strukturen nicht von essentieller Bedeutung; es befinden sich im Umfeld ausreichend große Flächen, die als Ausweichhabitat dienen können.
Die Gehölzstreifen könnten Vogelarten, wie der Turteltaube als Brutmöglichkeit dienen. Die umliegenden Bereiche, könnten als Nahrungshabitat genutzt werden; die Strukturen sind aber aufgrund der umliegenden gleichen Habitatstrukturen nicht von essentieller Bedeutung.
Die übrigen im Messtischblatt aufgeführten Arten (z.B. Spechte, Waldschnepfe, Eisvogel, Baumpieper, Waldohreule, Graureiher, Teichrohrsänger, Steinkauz, Kuckuck, Schleiereule, Schwalben, Nachtigall, Gänsesänger, Feldsperling, Feldschwirl, Gartenrotschwanz, Waldkauz usw.) können an dieser Stelle ausgeschlossen werden, da das Plangebiet selber keine geeigneten Strukturen wie Wald, Lichtungen, Waldränder, Heideflächen, Gewässer o.ä. aufweist.

- **Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind die Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09.) zulässig (vgl. § 39 BNatSchG).
Diese Maßnahme wird als Hinweise mit auf den Plan aufgenommen.
Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

5.4 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.
Des Weiteren werden neue Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die Planung nicht betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze. Die im Südosten des Plangebietes bestehende Trafostation wird planungsrechtlich gesichert. Ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" sichert planungsrechtlich die Zugänglichkeit von der Selmer Straße.
Ein Konzept zur Löschwasserversorgung wird derzeit erarbeitet und im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung im Plangebiet wird im Trennsystem erfolgen:

– Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in die in der Selmer Straße verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.

– Regenwasser:
Im Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal in nord-südliche Richtung. Der Kanal wird ab der neuen Zufahrt vergrößert. Im Bereich der neuen Zufahrt wird eine zusätzlicher Regenwasserkanal angeschlossen und in östliche Richtung verlegt. Er nimmt neben dem Regenwasser aus dem Plangebiet das Regenwasser der östlich angrenzenden Fläche auf.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Coesfeld finden sich für den Geltungsbereich und sein Umfeld keine Eintragungen.
Weil das Plangebiet in der Vorzeit (bis zum Bau der B 58) durch eine Gärtnerei genutzt wurde, wären bspw. Rückstände von Pflanzenschutzmitteln oder Baustoffen denkbar. Die Überblendung des Luftbildes von 1987 mit der aktuellen Dt. Grundkarte verdeutlicht jedoch, dass das eigentliche Gärtnereigebäude am nordwestlichen Rand des Plangebietes lag, die kleinteiligen Pflanzflächen nördlich davon zur Raesfeldstraße. Die vormalige Gärtnereinutzung betrifft somit lediglich für gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen, für die weitgehend von Versiegelung auszugehen ist. Eine Bedeutung für den Wirkungspfad Boden – Lebensmittel – Mensch kann daher ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Sichtschutzwalls, den der Landesbetrieb Straßen NRW im Jahr 2001 / 2002 zur B 58 hin angelegt hat, kann davon ausgegangen werden, dass durch diese staatliche Behörde nur unbelastete Böden verwendet wurden. Diese Aussagen wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung* bestätigt.

Zur Vorbereitung der Flüchtlingsunterkunft an der Glatzer Straße hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Dezember 2015 eine erste Auswertung der unmittelbar hierzu benötigten Flächen vorgenommen. Vor Ort wurden keine Kampfmittel festgestellt, allerdings ließen sich wegen ferromagnetischer Störeinflüsse nicht für alle Flächen hinreichende Aussagen treffen. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann daher nicht ganz ausgeschlossen werden. Dies ist auch bei sämtlichen Maßnahmen im Vorfeld (Baufeld-Vorbereitung etc.) zu beachten, auch wenn sie nicht baugenehmigungspflichtig sein sollten.

* Gutachten-Nr.: 171635, Guch GmbH, Hamm, v. 29.01.2018

8 Immissionsschutz

Als wesentliche Maßnahme des Immissionsschutzes erfolgt im Bebauungsplan die Einschränkung der Bauflächen nach der Art der zulässigen Betriebe auf Grundlage des Anstandserlasses NRW (siehe Pkt. 3).

Im Hinblick auf das der vorliegende Bauleitplanung zu Grunde liegende konkrete Vorhaben wurde die Verträglichkeit der geplanten Ansiedlung einer Tankstelle mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft*/**.

Nördlich, östlich sowie südwestlich befinden sich in einer Entfernung von ca. 70-100 m zum Plangebiet Wohngebäude (siehe Pkt. 1.2). Durch die Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 58 und der Landesstraße L 835 (Selmer Straße) besitzen diese Grundstücke bereits eine Immissionsvorbelastung. Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tagzeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde an den maßgeblichen Immissionsorten der Bestandsbebauung eingehalten. Da die Unterschreitung der Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit mindestens 6 dB(A) beträgt kann gem. TA Lärm auf eine weitere Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden. Der Immissionsbeitrag der geplanten Nutzung ist im Hinblick auf die Immissionsorte im Sinne der TA Lärm als nicht relevant einzustufen.

Voraussetzung hierfür ist die Errichtung einer Lärmschutzwall /-wand im Osten des Plangebietes mit einer Höhe von mindestens 55,50 m ü. NHN, der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurde.

* Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb einer Tankstelle mit Waschstraße an der Selmer Straße in 59348 Lüdinghausen, Bericht Nr. 3552.1/02, Wenker&Gesing, Gronau, Dezember 2018

** Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Selmer Straße/ Stadtstannenweg" der Stadt Lüdinghausen, Bericht Nr. 3068.1/01, Wenker&Gesing, Gronau, 16.3. 2018

Zudem ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen, dass die An- und Abfahrten sowie

Tankvorgänge von LKW ausschließlich auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt werden.

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen bestätigt eine gutachterliche Stellungnahme***, dass die für GE-/GI-Gebiete einzuhaltenden Immissionsrichtwerte auch bei der Vorbelastung durch die angrenzende Lackiererei und durch die Schnellgastronomie und durch die geplante Bäckerei mit Café (westlich der Selmer Straße) eingehalten werden. Zudem wird festgestellt, dass in der Nachbarschaft des Plangebietes durch den Betrieb der Tankstelle aus gutachterlicher Sicht kein Immissionskonflikt zu befürchten ist.
Somit ist die geplante Errichtung der Tankstelle unter Berücksichtigung der umgebend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen realisierbar.

*** Gutachterliche Stellungnahme zur Abschätzung der Geruchsimmisionssituation innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Selmer Straße/ Stadtstannenweg" der Stadt Lüdinghausen, Projekt Nr. 3068.5, Wenker&Gesing, Gronau, 26.04.2018

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) auftreten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW (§§ 15 und 16 DSchG NRW) zu beachten.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche		0,98 ha	–	100 %
davon:				
–	Gewerbegebiet	0,51 ha	–	52,0 %
–	Öffentliche Verkehrsfläche	0,16 ha	–	16,0 %
–	Private Grünfläche	0,32 ha	–	30,9 %
	Öffentliche Grünfläche	0,01 ha		0,9 %
–	Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,00 ha	–	0,2 %

11 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Dieser fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.
Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichts werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.
In vorliegendem Fall umfasst der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts im wesentlichen den Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

11.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist der Wunsch eines Vorhabenträgers, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle auf dem Eckgrundstück Selmer Straße (L 835) / Bundesstraße 58 im Osten der Stadt Lüdinghausen zu schaffen.
Ziel ist die Ansiedlung einer Tankstelle mit Shop und Waschstraße sowie tankstellenintegriertem Café / Gastronomie.

- **Ziele des Umweltschutzes**

Die folgenden in einschlägigen Gesetzen, Fachplänen und auf Richtlinien basierenden Vorgaben werden für das Plangebiet je nach Relevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 2: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.
Fläche, Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klimaschutz	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a(5) BauGB). Des Weiteren sind zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-

mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet zeichnet sich durch eine Brachfläche aus. - Im Westen befindet sich ein Fuß- und Radweg. - Eine Erholungsfunktion für den Menschen besteht im Plangebiet nicht.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit den eingesetzten Baufahrzeugen und Maschinen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, da bereits heute die angrenzenden Straßen Lärm erzeugen; der Baulärm ist allerdings auf die Tageszeiten beschränkt. - Durch potentielle Bauvorhaben ist von einer Erhöhung der Staubentwicklung, von Erschütterungen und Lärm auszugehen, die aber aufgrund der umliegenden Nutzungen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereiten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die Planung wird der Standort einer Tankstelle geschaffen. - Hinsichtlich der Geruchsimmissionen bestätigt eine gutachterliche Stellungnahme (vgl. Punkt 8), dass die für GE-/GI-Gebiete einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Zudem wird festgestellt, dass in der Nachbarschaft des Plangebietes durch den Betrieb der Tankstelle aus gutachterlicher Sicht kein Immissionskonflikt zu befürchten ist. - Die angrenzenden Bebauungen werden durch eine Kombination aus Lärmschutzwall und -wand vor Lärm geschützt. Unter Einhaltung der Vorgaben gemäß schalltechnischer Untersuchung (vgl. Punkt 8) werden keine betriebsbedingten Auswirkungen mit der Planung vorbereitet.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Das Plangebiet liegt überwiegend brach, im Norden befindet sich ein Wall mit geringen Gehölzaufwuchs und im Osten befindet sich eine Gehölzreihe.
Baubedingte Auswirkungen	- Durch die Planung können die vorhandenen Gehölzstrukturen nicht erhalten bleiben.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Im Norden des Plangebietes werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt und im Osten wird ein Wall mit einer Anpflanzung festgesetzt. Zudem befindet sich im Süden ein Bereich für Schutz- und Trenngrün. Der westliche Bereich wird durch Anpflanzflächen zur Straße gegliedert. - Hochwertige Habitatstrukturen mit essenzieller Habitatfunktion sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	- Für das Plangebiet liegen keine Schutzausweisungen vor. - Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte Ausführungen zum Artenschutz befinden sich unter Pkt. 5.3.
Baubedingte Auswirkungen	- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung von folgender Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind die Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09.) zulässig (vgl. § 39 BnatSchG). Diese Maßnahme wird als Hinweise mit auf den Plan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BnatSchG vorbereitet werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha und befindet sich innerhalb sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs. - Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die direkt angrenzende B 58, Selmer Straße sowie bestehende Bebauung.
Baubedingte Auswirkungen	- In der Bauphase sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da keine weitere Flächeninanspruchnahme vorgesehen ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten, da keine weitere Flächeninanspruchnahme vorgesehen ist.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Dem Plangebiet unterliegt ein Gley mit zum Teil Podsol-Gley. Der Bodenwert ist als gering einzustufen (20-30) und die Gesamtfilterfähigkeit ist ebenfalls sehr gering. Mit der Errichtung der Tankstelle kommt es zu einer Überplanung eines nicht schützenwerten Bodens.
Baubedingte Auswirkungen	- In der Bauphase sind keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch den Bebauungsplan wird die Brachfläche überplant. Maßnahmen für den Ausgleich werden erforderlich und hierbei werden Bodenaufwertende Maßnahmen berücksichtig.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Hochwasserschutzgebietes, sodass Belange des Hochwasserschutzes nicht berührt werden. - Zudem sind keine Gewässer im Plangebiet vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	- In der Bauphase sind keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Das anfallende Niederschlags- und Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Die im Plangebiet vorhanden Gehölzstrukturen haben einen positiven Einfluss auf die Lufthygiene. Die Brachfläche dient zur Kaltluftproduktion.
Baubedingte Auswirkungen	- In der Bauphase kann ein erhöhtes Aufkommen von Fahrzeugen entstehen; dies hat aber keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Aufgrund der geringen Größe des überplanten Bereiches kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. - Hinsichtlich der Geruchsimmissionen bestätigt eine gutachterliche Stellungnahme (vgl. Punkt 8), dass die für GE-/GI-Gebiete einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Zudem wird festgestellt, dass in der Nachbarschaft des Plangebietes durch den Betrieb der Tankstelle aus gutachterlicher Sicht kein Immissionskonflikt zu befürchten ist.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden Nutzungen geprägt. - Durch den vorhanden Wall und die im Osten vorhanden Gelze wird das Plangebiet eingegrünt.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt könnte sich nur kurzzeitig durch Kräne eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ergeben. Dies ist allerdings nicht von erheblich negativer Beeinträchtigung.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Der Wall im Osten und die Anpflanzungen im Norden und Süde führen zu einer Eingrünung des Plangebietes. - Durch entsprechende Festsetzungen wird die Höhenentwicklung beschränkt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase nicht zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

11.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt.
Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Tab. 4: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bauphase

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich). - Da Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind die Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09.) zulässig (vgl. § 39 BNatSchG). Diese Maßnahme wird als Hinweise mit auf den Plan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden. - In der Bauphase sind keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen auf das Schutzgut zu erwarten. - Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Tab. 5: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Betriebsphase

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Das anfallende Niederschlags- und Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt.
Ausgleich	- Eingriffsregelung (vgl. Anhang): Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Lage und Art des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden bis zum Satzungsbeschluss entsprechend festgelegt..

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage südlich des Kreuzungspunktes zweier klassifizierten Straßen besitzt das Plangebiet eine besondere Eignung für die Ansiedlung einer Tankstelle. Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten mit höherer Nutzungseignung bei zugleich geringeren naturräumlichen Auswirkungen bestehen unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der Grundstücksverfügbarkeit nicht.

11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten. Tankstellen sind eine weit verbreitete Anlagenart, die aufgrund der technischen Standards kein nennenswert höheres Risiko auslösen.

11.7 Zusätzliche Angaben

11.7.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld.
Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von faunistischen Bestandsaufnahmen / externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

11.7.2 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.
Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.
Unbenommen hiervon ist die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

11.8 Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist der Wunsch eines Vorhabenträgers, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Tankstelle auf dem Eckgrundstück Selmer Straße (L 835) / Bundesstraße 58 im Osten der Stadt Lüdinghausen zu schaffen.
Es soll eine Tankstelle mit Shop und Waschstraße sowie ein tankstellenintegriertes Café / Gastronomie errichtet werden.
Das Plangebiet befindet sich zwischen der Selmer Straße im Westen und Bundesstraße 58 im Norden und liegt derzeit brach. Im Norden befindet sich ein Wall mit aufstockenden Sträuchern, der das Plangebiet von der Bundesstraße 58 abgrenzt. Am östlichen Rand befinden sich wenige Laubgehölze von mittlerer ökologischer Wertigkeit.
Im Norden des Plangebietes erstreckt sich auf einer Länge von ca. 100 m entlang der Bundesstraße 58 ein Wall.
Das Gewerbegebiet wird durch öffentliche Grünflächen eingerahmt. Zur Bundesstraße 58 werden Einzelbaumpflanzungen vorgenommen und auf dem Wall im Osten werden Anpflanzungen mit standortgerechnete und einheimischen Sträuchern festgesetzt. Zudem wird im Süden ein Streifen Schutz- und Trenngrün festgelegt. Der westliche Bereich wird durch Anpflanzflächen gegliedert.
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind die Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09.) zulässig (vgl. § 39 BNatSchG).
Diese Maßnahme wird als Hinweise mit auf den Plan aufgenommen.
Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.
Bau- sowie Betriebsbedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter zu erwarten.

11.9 Referenzliste der Quellen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänderte Fassung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016.

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: www.gis6.nrw.de/osirisweb.

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.

- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im Januar 2019

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anlagen:
- Abstandsliste (als Teil der Festsetzungen)
- Lärm- und Geruchsgutachten Wenker+Gesing
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde das Biotopwertverfahren des Kreis Coesfeld* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach Durchführung der vorliegenden Planung (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein externer Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Das entstehende Biotopwertdefizit kann nicht über interne Festsetzungen ausgeglichen werden. Der ökologische Ausgleich muss daher auf externen Flächen erfolgen. Lage und Art des naturschutzfachlichen Ausgleichs werden bis zum Satzungsbeschluss entsprechend festgelegt.

* Kreis Coesfeld, Coesfeld (2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und beessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grund-wert	Korrektur-faktor*	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude)	1.143	0,0	1,0	0,0	0
1.3	teilversiegelte Fläche	352	1,0	1,0	1,0	352
2.1	Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	583	1,0	1,0	1,0	583
5.1	Grünlandbrache	6.152	4,0	1,0	4,0	24.608
8.1	Hecke,Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	1.195	7,0	1,0	7,0	8.365
8.2	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50 %	333	8,0	1,0	8,0	2.664
Summe Bestand G1		**9.758**				**36.572**

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur-faktor	Gesamt wert	Einzel-flächenwert
Gewerbefläche (GRZ 0,9)		5.067				
1.1	Versiegelte Fläche	4.560	0,0	1,0	0,0	0
1.2	Grün im Gewerbegebiet	507	2,0	1,0	2,0	1.013
öffentliche und private Grünflächen		1.765				
4.1	Grün im Gewerbegebiet	1.765	2,0	1,0	2,0	3.530
Flächen zur Anpflanzung		1.345				
8.1	Hecken, Gebüsche	1.195	6,0	1,0	6,0	7.170
8.2	Einzelbäume (5Stk.)	150	6,0	1,0	6,0	900
Verkehrsfläche		1.565				
1.1	Versiegelte Fläche	1.565	0,0	1,0	0,0	0
Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung		16				
1.1	Versiegelte Fläche	16	0,0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2		**9.758**				**12.613**

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	12.613,40	-36.572,00	=	-23.958,60
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		**-23.960,00**	Biotopwertpunkten.	