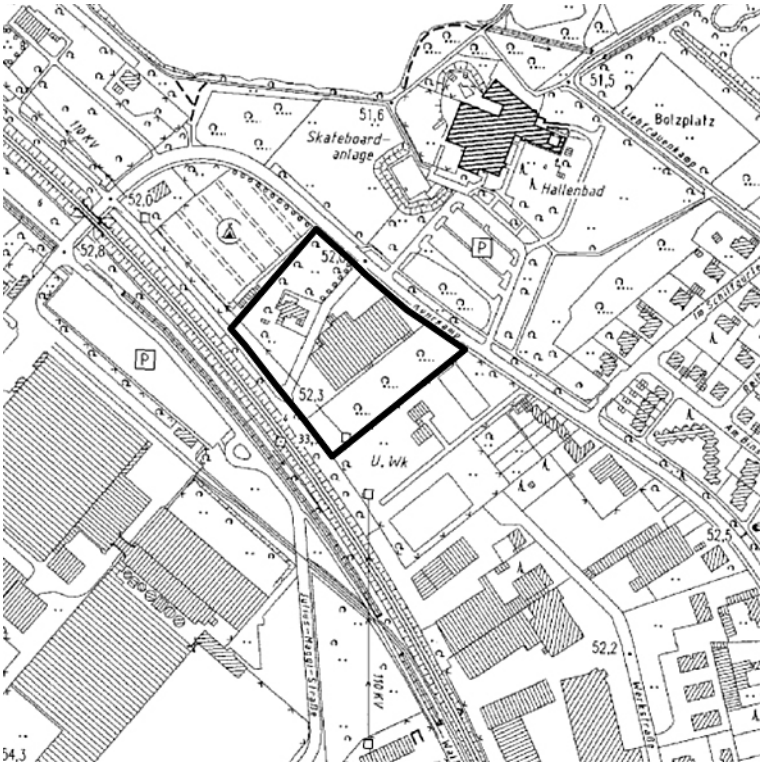
Bebauungsplan
„Rohrkamp – Nordwest“ Begründung

Stadt Lüdinghausen



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Städtebauliches Konzept**	**5**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**6**
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1	Mischgebiet	6
3.1.2	Gewerbegebiet	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	8
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9
4	**Erschließung**	**9**
4.1	Anbindung an das Straßennetz	9
4.2	Ruhender Verkehr	9
4.3	Fuß- und Radverkehr	9
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	9
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**10**
5.1	Eingriffsregelung	10
5.2	Biotop- und Artenschutz	10
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	11
5.4	Forstliche Belange	11
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	11
6	**Ver- und Entsorgung**	**11**
7	**Altlasten und Kampfmittelvorkommen**	**11**
8	**Immissionsschutz**	**12**
9	**Denkmalschutz**	**12**
10	**Flächenbilanz**	**12**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 12.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp – Nordwest“ beschlossen

Das ca. 1,62 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Lüdinghauser Innenstadt und wird im Wesentlichen begrenzt durch:

– die Straße Rohrkamp im Nordosten,
– eine als Campingplatz genutzte Fläche im Nordwesten,
– die Bahnstrecke Coesfeld-Dortmund im Südwesten sowie
– ein Umspannwerk im Südosten.

Das Plangebiet des zukünftigen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 47, Flur 25, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt sowie die Flurstücke Nr. 24, 223 und 27, Flur 23, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 12.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp – Nordwest” beschlossen.

Anlass des Aufstellungsbeschluss war das Interesse des im Plangebiet ansässigen fleischverarbeitenden Betriebs seine Werkshallen zu erweitern und ein ergänzendes dreigeschossiges Bürogebäude mit einer Wohnnutzung im Staffelgeschoss zu errichten. Der Aufstellungsbeschluss umfasste das Gelände des fleischverarbeitenden Betriebes sowie die südlich und nordwestlich angrenzenden Flächen einschließlich des dort bestehenden Campingplatzes. Zwischenzeitlich haben sich die Planungsüberlegungen dahingehend konkretisiert, dass neben dem oben dargestellten Vorhaben auf den nordwestlich unmittelbar angrenzend an den o.g. Betrieb gelegenen Grundstücksflächen ebenfalls eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist.

Abweichend von dem Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2018 soll der Bebauungsplan nunmehr auf die beschriebenen Flächen beschränkt werden. Für die Einbeziehung des bestehenden Campingplatzes in den Bebauungsplan besteht derzeit kein planerisches Erfordernis, sodass der Aufstellungsbeschluss modifiziert und der Bebauungsplan um diese Flächen reduziert wird.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Rohrkamp Nordwest“ liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Lüdinghausen zwischen der Bahn-

strecke Coesfeld-Dortmund im Süden/ Südwesten und der Straße „Rohrkamp“ im Norden. Unmittelbar östlich befinden sich die Flächen des Umspannwerkes und in westlicher/ nordwestlicher Richtung der Campingplatz „Rohrkamp am See“. In nördlicher Richtung liegt der Klutensee mit dem gleichnamigen Freizeitbad. Hier besteht ein Übergang in den land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Freiraum.

1.4 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,62 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Lüdinghausen daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm, finden in dem Bebauungsplan die Vorschriften des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Entsprechend der Darstellungen des wirksamen Regionalplanes (Teilabschnitt Münsterland – Blatt 11) befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen” und einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzun-

gen“ (GIB). Die angrenzend an den GIB dargestellten Freiraumbereiche sind überlagernd mit der Zweckbindung „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen” dargestellt.
Westlich des Änderungsbereiches stellt der Regionalplan die Bahnstrecke Coesfeld-Dortmund als Schienenweg dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes als „Gewerbliche Baufläche“ sowie in teilen als Versorgungsfläche dar. Damit ist der Bebauungsplan mit seinen im Folgenden begründeten Festsetzungen überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die nördlichen, im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Teile des Plangebietes, erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB als „Gemischte Baufläche”.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen besteht kein Bebauungsplan.

2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst die derzeit durch einen fleischzerlegenden Betrieb genutzten Flächen sowie die daran unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen.
Anlass der Planung bilden, wie oben beschrieben, die Entwicklungsinteressen der jeweiligen Grundstückseigentümer im Plangebiet.
Der im südlichen Teil des Plangebietes ansässige Betrieb beabsichtigt seine Werkshallen zu erweitern und ein ergänzendes dreigeschossiges Bürogebäude mit einer betriebsbezogenen Wohnnutzung auf seinem Betriebsgrundstück zu errichten. Auf den nördlich angrenzenden Flächen, die derzeit noch mit einem Wohngebäude bebaut sind, ist eine gemischt genutzte Bebauung vorgesehen.
Vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs insbesondere an Geschosswohnungsbau in Lüdinghausen sind zur Straße „Rohrkamp” orientiert zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 16 Wohneinheiten vorgesehen, die sich in ihrer Höhe in die bestehende Situation einfügen. Ca. 50 % der Wohneinheiten sollen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.
Im Südwesten des Grundstücks, der in Teilen durch die Hochspannungsleitung überspannt wird, ist eine gewerbliche Nutzung mit Bürogebäude und Lagerhalle vorgesehen.
Die Erschließung dieser Bebauung erfolgt gemeinsam mit dem südlich gelegenen Betrieb über die zentralverlaufende Wegeparzelle. Die

Anordnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist dabei auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen vorgesehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden die Bauflächen im nördlichen Teil des Plangebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Lüdinghausen werden folgende sonst innerhalb eines Mischgebietes allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen der städtebaulichen Zielvorstellung der Stadt Lüdinghausen für diesen Standort widersprechen:

– Einzelhandelsbetriebe
– Gartenbaubetriebe
– Tankstellen
– Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden zudem ausgeschlossen, um die Gefahr eines Trading-Down Prozesses, der mit der Ansiedlung dieser Nutzungen insbesondere in den Randlagen eines Stadtzentrums, wie sie hier vorliegt, verbunden ist, zu vermeiden.

Im Südwesten des Plangebietes verläuft eine 110-kV Hochspannungsleitung, die in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich eingetragen ist.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden Wohnnutzungen unterhalb der Hochspannungsleitung bzw. in deren Schutzstreifen innerhalb des Mischgebietes ausgeschlossen. Trotz dieser Einschränkung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gewahrt, da Wohnnutzungen im weit überwiegenden Teil des Mischgebietes zulässig sind.

3.1.2 Gewerbegebiet

Die Bauflächen im südlichen Teil des Plangebietes werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen eingeschränkt. Grundlage für diese Gliederung ist der so genannte Abstandserlass NRW*.

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

Aufgrund der westlich im Plangebiet bestehende Wohnnutzung im Außenbereich, die den Immissionsschutzanspruch eines Mischgebietes besitzt, bzw. des künftig geplanten Mischgebietes werden Betriebe der Abstandsklasse I – VII gem. Abstandserlass NRW ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist der Betriebstyp des im Plangebiet vorhandenen Betriebes der lfd. Nr. 191 des Abstandserlass (Fleischzerlegebetrieb ohne Verarbeitung).
Die Verträglichkeit des bestehende Betriebes mit der angrenzend bestehenden bzw. geplanten Nutzung wurde gutachterlich nachgewiesen*.
Anlagen und Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, die die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzen, dass diese die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten. In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastungen muss diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offen gehalten werden.

* Immissionsschutzgutachten, Schallimmissionsprognose für die FZM Frischezentreum Mavrazotis GmbH, Uppenkamp & Partner, Ahaus, Oktober 2018

- **Ausschluss sonstiger Nutzungen**

– Einzelhandel

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand Lüdinghausens werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Entsprechend der heutigen Situation können Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben jedoch weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet und sortimentsbezogen dem Hauptbetrieb zugeordnet ist.
Mit dem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werden negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion und das Entwicklungspotenzial der Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Lüdinghausen in Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW vermieden.

– Ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) BauNVO

Wie oben dargestellt, verläuft im Südwesten des Plangebietes eine Hochspannungsleitung. Unterhalb der Hochspannungsleitung bzw. in deren Abstandsflächen werden daher auch innerhalb des Gewerbegebietes Wohnnutzungen ausgeschlossen. Die sonst gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonal sind daher in den entsprechend gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebietes unzulässig.
Um die Bauflächen für gewerbliche Nutzungen wie Handwerksbetrie-

be, produzierendes Gewerbe und Büro- und Verwaltungsgebäude vorzuhalten, werden die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Wie unter Pkt. 2 ausgeführt, werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten darüber hinaus ausgeschlossen, um der Gefahr von Trading-Down Effekten, die durch die Ansiedlung dieser Nutzung zu befürchten sind, vorzubeugen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit max. 0,6 für die als Mischgebiet und mit 0,8 für die als Gewerbegebiet festgesetzten Bauflächen festgesetzt, um so im Sinne des oben formulierten Planungszieles und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung der Bauflächen im Plangebiet zu ermöglichen.
Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Mischgebiet entbehrlich.
Innerhalb des Gewerbegebietes werden sowohl die Geschossflächenzahl (GFZ) als auch die Baumassenzahl (BMZ) entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 2,4 (GFZ) und 10,0 (BMZ) festgesetzt, um eine Überschreitung dieser Obergrenzen planungsrechtlich wirksam auszuschließen.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit des Plangebietes wird für die im Mischgebiet geplante Bebauung eine maximal dreigeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 63,00 m ü. NHN festgesetzt. Bezogen auf die derzeitige Geländehöhe von ca. 52,00 m ü. NHN entspricht dies einer zulässigen Gebäudehöhe von ca. 11,00 m. Für das Gewerbegebiet wird entsprechend für den nördlichen bereits bebauten Teilbereich ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 63,00 m ü. NHN und für die daran südlich angrenzenden Flächen eine Baukörperhöhe von 66,00 m ü. NHN, dies entspricht ca. 14,00 m über Geländehöhe, festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossigkeit ist im Gewerbegebiet aufgrund der schwankenden Geschosshöhen zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung entbehrlich.

Im Bereich der Hochspannungsleitung, die im Randbereich des Plangebietes verläuft, sind aufgrund der notwendigen einzuhaltenden Abstände zu den Stromleitungen innerhalb des Schutzstreifens nur reduzierte Baukörperhöhen möglich. Im nördlichen Teil des Plangebietes (Mischgebiet) wird die zulässige Baukörperhöhe auf 56,00 m ü. NHN, dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 3,50 m, beschränkt. Im südlichen, gewerblich genutzte Teil des Plangebietes ist eine Baukörperhöhe von 57,40 m ü. NHN, d.h. ca. 5,0, möglich und festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur wird für das Gewerbegebiet eine „abweichende” Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit Baukörperlängen über 50 m zulässig, wobei die Grenzabstände gemäß BauO NRW einzuhalten sind.
Im Bereich des Mischgebietes wird im Hinblick auf die geplante Bebauungsstruktur eine offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Fläche - durch Baugrenzen festgesetzt – umfassen großzügig die gesamten Grundstücksflächen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Nordosten des Plangebietes über den Rohrkamp.
Zur Erschließung der östlichen Teile des Mischgebietes ist entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes ein „Geh- Fahr- und Leitungsrecht” für die Anlieger und Versorgungsträger festgesetzt.

4.2 Ruhender Verkehr

Die im Zusammenhang mit der Nutzung der Grundstücke bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist über den straßenbegleitenden Fußweg entlang des Rohrkamps für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Lüdinghausen befindet sich in ca. 700 m Entfernung südlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der Seppenrader Straße (B 55).

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (1) Nr. 1 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Fall daher nicht erforderlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. In vorliegendem Fall konnten artenschutzrechtliche Belange im Rahmen einer Vorprüfung (Stufe I) nicht ausgeschlossen werden, so dass eine vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II) erforderlich wurde. Die dazu notwendigen faunistischen Erfassungen der planungsrelevanten Arten wurden durch das Gutachterbüro Ökoplanung (Münster) im Frühjahr und Sommer 2019 durchgeführt. Der Ergebnisbericht einschließlich der artenschutzfachlichen Auswirkungsprognose** schließt mit dem Ergebnis, dass im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld keine Betroffenheit planungsrelevanter Arten zu prognostizieren ist. Unter Beachtung einer Vermeidungsmaßnahme, d.h. einer Bauzeitenregelung die Entfernung und Rodung von Gehölzen betreffend können artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Dementsprechend ist nach gutachterlicher Angabe eine Entfernung und Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. möglich. Zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres ist im Regelfall keine Durchführung der Maßnahmen möglich. Dies umfasst auch im Plangebiet vorhandene Hecken sowie Garten- und Ziergehölze.

Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Kontrolle der Nachweis erbracht, dass alle Brutvögel ihre Brut an den auf dem Gelände vorhandenen Gehölzen beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, ist eine Durchführung der Rodungsarbeiten gegebenenfalls auch während der Sperrzeit möglich.

Im Fall von Abbrucharbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Genehmigungsplanung bzw. des Anzeigeverfahrens abschließend zu prüfen. Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens wurden jedoch keine Quartiervorkommen von Fledermäusen am Gebäude festgestellt, so dass einer nachfolgenden Umsetzung des Bauleitplanes auch aus dieser Sicht keine artenschutzrechtlichen

* 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.

** Ökoplanung Münster (27.10.2019): Bebauungsplan „Rohrkamp-Nordwest“ der Stadt Lüdinghausen. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP). Münster

Vorgaben entgegenstehen.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind 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. Durch die Nähe zu den Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs können Verkehrsbewegungen im motorisierten Individualverkehr vermieden werden.
Des Weiteren ist der Neubau nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.
Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird über eine Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt.
Die Löschwasserversorgung wird, wie bisher für die bestehenden Nutzungen, über das Trinkwassernetz sichergestellt. Ersatzweise kann diese auch über den nördlich gelegenen Klutensee erfolgen.
Die Entwässerung ist im Trennsystem über die im Rohrkamp verlaufenden Kanalisationsanlagen sichergestellt.

Im Südwesten des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung, die in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich mit Ihren Schutzstreifen eingetragen ist.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Kenntnisse über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor.
Ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Ver-

färbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Münster über das Ordnungsamt der Stadt Lüdinghausen zu verständigen.

8 Immissionsschutz

Wesentliche Maßnahmen des Immissionsschutz ist die Gliederung bzw. Einschränkung der festgesetzten gewerblichen Bauflächen nach dem Abstandserlass NRW*. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein fleischzerlegender Betrieb, der gemäß Abstandserlass NRW der lfd. Nr. 191 und der Abstandsklasse VI mit einem Abstandserfordernis von 200 m zu einem Reinen Wohngebiet zuzuordnen ist. Gleichwohl wird dieser Betrieb ausweislich einer gutachterlichen Untersuchung* in seinem Immissionsverhalten verträglich mit den in seiner Umgebung befindlichen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung am Rohrkamp und Im Schilfgürtel, einzelnes Wohngebäude westlich des Betriebes im Außenbereich) betrieben. Vor diesem Hintergrund wurde der bestehende Betrieb mit im Rahmen der Einschränkung des Gebietes nach Abstandserlass NRW planungsrechtlich gesichert.

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

Angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Coesfeld-Dortmund von der Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund der parallel zur Bahnstrecke verlaufenden Hochspannungsleitung sind im Nahbereich der Bahnstrecke Wohnnutzungen ohnehin ausgeschlossen. Aktive Schallschutzmaßnahmen besitzen an dieser Stelle aufgrund der Entfernung der geplanten Bebauung zur Bahn und der Höhenlage der Gleise nur eine begrenzte Wirkung. Von daher ist der Immissionsschutz der nördlich außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung innerhalb des Mischgebietes geplanten Wohnbebauung im Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen der Bahn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit passiven Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

* Immissionsschutzgutachten, Schallimmissionsprognose für die FZM Frischezentreum Mavrazotis GmbH, Uppenkamp & Partner, Ahaus, Oktober 2018

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,62 ha	–	100 %
davon:			

–	Gewerbegebiet	1,10 ha	–	68,2 %
–	Mischgebiet	0,52 ha	–	31,8 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, Oktober 2019

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld