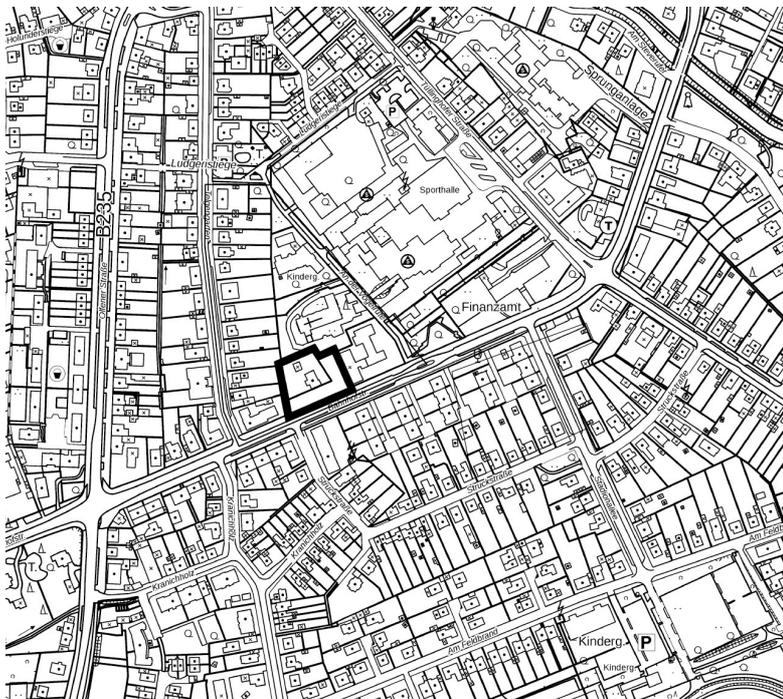


Bebauungsplan „Ludgeri-Kirche“ – 2. Änderung

Entscheidungs-
begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Lüdinghausen



| | | | |
|-----------|--|-----------|---------------------------|
| 1 | Allgemeine Planungsvorgaben | 3 | Inhaltsverzeichnis |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich | 3 | |
| 1.2 | Planungsanlass und Planungsziel | 3 | |
| 1.3 | Derzeitige Situation | 3 | |
| 1.4 | Planaufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB | 4 | |
| 1.5 | Planungsrechtliche Vorgaben | 5 | |
| 2 | Städtebauliches Konzept | 5 | |
| 3 | Festsetzungen zur baulichen Nutzung | 6 | |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 6 | |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen | 6 | |
| 3.2.1 | Geschossigkeit | 6 | |
| 3.2.2 | Grund- und Geschossflächenzahl | 6 | |
| 3.3 | Überbaubare Flächen und Bauweise | 7 | |
| 4 | Erschließung | 7 | |
| 4.1 | Anbindung an das Straßennetz / Internes Erschließungsnetz | 7 | |
| 4.2 | Ruhender Verkehr | 7 | |
| 4.3 | Fußweganbindung | 8 | |
| 4.4 | Öffentlicher Personennahverkehr | 8 | |
| 5 | Natur und Landschaft / Freiraum | 8 | |
| 5.1 | Eingriffsregelung | 8 | |
| 5.2 | Biotop- und Artenschutz | 8 | |
| 5.3 | Wasserwirtschaftliche Belange | 11 | |
| 5.4 | Forstliche Belange | 12 | |
| 5.5 | Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel | 12 | |
| 6 | Ver- und Entsorgung | 12 | |
| 7 | Altlasten und Kampfmittelvorkommen | 12 | |
| 8 | Immissionsschutz | 13 | |
| 9 | Denkmalschutz | 14 | |
| 10 | Flächenbilanz | 14 | |

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ludgeri-Kirche“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes mit einer Tagespflegeeinrichtung, Wohnräumen für Menschen mit Behinderung sowie Beratungs- und Büroräumen zu schaffen.

Der ca. 0,25 ha große Änderungsbereich im westlichen Bereich der Lüdinghausener Innenstadt wird im Wesentlichen begrenzt durch

- das Kirchengebäude der Christengemeinde „Gottes Wort“ (ehemals St. Ludger-Kirche) im Norden,
- dem Caritas Haus Lüdinghausen im Osten,
- der „Bahnhofstraße“ / K 14 im Süden sowie
- Wohnbebauung im Westen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 363 und 727 Flur 21, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

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

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der Antrag des Caritasverbandes, das Grundstück des ehemaligen Pfarrhauses der St. Ludgeruskirche anknüpfend an das östlich bereits bestehende Caritas-Haus als künftigen Caritas Campus zu entwickeln. Es ist beabsichtigt, ein Wohnangebot für Menschen mit Behinderung, eine Tagespflegeeinrichtung für ältere Pflegebedürftige sowie Beratungs- und Büroräume zu errichten. Mit der Errichtung dieses Gebäudes bündelt die Caritas Ihre Einrichtungen im Bereich der Bahnhofstraße. In Verbindung mit dem angrenzenden Caritas-Haus können damit Synergien erzeugt werden. Da das bestehende Planungsrecht der Genehmigung des Vorhabens entgegensteht, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Im zentralen Bereich des Änderungsbereiches befindet sich derzeit das ehemalige Pfarrhaus mitsamt einem als Garage genutzten Nebengebäude und umgebenden Garten. Die Zufahrt zum ehemaligen Pfarrhaus stellt gleichzeitig auch eine Zuwegungsmöglichkeit zum nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Kirchengebäude dar. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich die Kirche St. Ludger, die entweihet und seit September 2019 von der Christengemeinde

„Gottes Wort“ für religiöse Zwecke genutzt wird. Im östlichen Bereich des Änderungsbereiches befindet sich der Gebäudekomplex des Caritas Hauses Lüdinghausen mit nach Osten und Südosten vorgelegter Stellplatzanlage. Der Gebäudekomplex wurde im August 2018 nach einem Um- und Neubau auf dem Gelände des ehemaligen Pfarrheims St. Ludger eröffnet und vereint verschiedene soziale Angebote des Caritasverbandes für den Kreis Coesfeld e. V. an einem Standort.

Südlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahnhofstraße. Im weiteren Verlauf nach Süden und westlich des Änderungsbereiches schließt sich überwiegend Wohnbebauung an.

1.4 Planaufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB

Da sich der Änderungsbereich 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 von ca. 0,25 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 § 13a 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 § 13a (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 § 2a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Das Änderungsbereich befindet sich gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt der Änderungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ – mit der Zweckbestimmung „Kirche oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die oben genannte planerische Zielsetzung beinhaltet die Errichtung eines Gebäudes mit einer Tagespflegeeinrichtung, von Wohnräumen für Menschen mit Behinderung sowie von Beratungs- und Büroräumen des Caritasverbandes. Insofern entspricht das Plankonzept annähernd den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Sinne der Klarstellung erfolgt im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB die Anpassung des Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Planverfahrens im Wege der Berichtigung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ – mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

• Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Ludgeri-Kirche“ der Stadt Lüdinghausen weist für den Änderungsbereich „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Um das geplante Vorhaben zu realisieren, ist die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans notwendig.

2 Städtebauliches Konzept

Wie oben bereits beschrieben, ist es Ziel der Planung, innerhalb des Änderungsbereiches ein Gebäude für eine Tagespflege, 10 Appartements für Menschen mit Behinderung sowie ergänzende Beratungs- und Büroräume zu errichten. Es ist vorgesehen, im westlichen Teil des Änderungsbereiches einen L-förmigen Baukörper zu errichten, der im Süden den Straßenraum der Bahnhofstraße begrenzt. Zwischen dem Caritas – Haus und dem Neubau entsteht eine Hofsituation, die den Blick auf die St. Ludgeruskirche ermöglicht und den ruhenden Verkehr aufnimmt.

Während die geplante Tagespflegeeinrichtung inklusive der Beratungs- und Büroräume im südlichen Gebäudeteil zur Bahnhofstraße orientiert vorgesehen sind, sind die geplanten Wohneinheiten für

Menschen mit Behinderung im nördlichen Gebäudeteil angeordnet.

Das Gestaltungskonzept sieht einen zweigeschossigen Gebäudekomplex mit Flachdach vor, dessen Fassade mit Klinker und Glasflächen gestaltet wird. An der westlichen Seite des nördlichen Gebäudeteils sind Terrassen und Balkone für die Bewohner der Apartments vorgesehen.

Für Mitarbeiter und Besucher der Anlage sind 15 Stellplätze im Bereich des Hofes mit Zufahrt von der Bahnhofstraße vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt von Süden, östlich des Neubaus, über die „Bahnhofstraße“. Die interne Erschließung der einzelnen Gebäudeteile erfolgt über Fußwege auf dem privaten Gelände von der östlichen Gebäudeseite. Dabei sind die Wohnungen im Obergeschoss des nördlichen Gebäudeteils über einen Laubengang erschlossen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung. Um dieses Ziel langfristig – unabhängig von dem konkreten Vorhaben – für den Änderungsbereich zu sichern, wird als zulässige Art der baulichen Nutzung für den Änderungsbereich eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit

Im Änderungsbereich wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Vorhaben auf maximal zwei begrenzt. Darüber hinaus wird eine maximale Baukörperhöhe mit einem geringen Spielraum für die spätere Bauausführung festgesetzt. Im Sinne der planungsrechtlichen Eindeutigkeit wird die zulässige Höhe des Gebäudes im Bebauungsplan in Meter über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt. Im Änderungsbereich wird unter Berücksichtigung des konkreten Vorhabens eine Baukörperhöhe von 58,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das derzeitige Geländeniveau einer Baukörperhöhe von max. 7,00 m.

3.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Berücksichtigung des geplanten Bebauungskonzeptes und des bisher gültigen Planungsrechtes mit 0,4 festgesetzt. Im Hinblick auf die vorgesehene Schaffung von Hofflächen zur Begegnung von Bewohnern und Besuchern sowie der notwendigen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs

wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,7 zugelassen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Änderungsbereich verzichtet, da das geplante Vorhaben durch die Festsetzungen der Baukörperhöhe und Geschossigkeit in Verbindung mit der Grundflächenzahl ausreichend definiert ist.

3.3 Überbaubare Flächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei die Baugrenzen einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung des Vorhabens ermöglichen.

Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Mit den überbaubaren Flächen werden in nördlicher Richtung zum Grundstück der St. Ludgeruskirche die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen unterschritten. Bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Flächen wäre eine entsprechende Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück erforderlich.

3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Entsprechend der Gestaltungsfestsetzungen für die östlich angrenzenden Flächen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen der Gebäude getroffen, die ein Einfügen der geplanten Bebauung in das Umfeld gewährleisten.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz / Internes Erschließungsnetz

Die Zufahrt zum Änderungsbereich erfolgt von Süden östlich des Neubaus von der Bahnhofstraße. Die interne Erschließung der einzelnen Gebäudeteile erfolgt innerhalb des Änderungsbereiches fußläufig.

4.2 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für Bewohner, Mitarbeiter und Besucher werden im bauordnungsrechtlich erforderlichen Umfang auf dem Grundstück untergebracht. Insgesamt sind östlich des Gebäudes 15 Stellplätze vorgesehen. Ergänzt wird die Stellplatzanlage durch eine überdachte Fahrradabstellanlage (Fahrradgarage), die im nördlichen Teil des Stellplatzes angeordnet ist.

4.3 Fußweganbindung

Der Änderungsbereich ist im Süden von der Bahnhofstraße fußläufig erreichbar. Darüber hinaus ist es in das um das Caritas-Haus und die St. Ludgeruskirche bestehende Fußwegenetz eingebunden.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Änderungsbereich ist über die nächstgelegene Bushaltestelle „Telgengarten“ an das Bürgerbusnetz der Stadt Lüdinghausen angebunden. Darüber hinaus befindet sich der Bahnhof Lüdinghausen in rd. 600 m fußläufiger Entfernung und gewährleistet die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf die Bebauungsplanänderung die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich 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 artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden. In vorliegendem Fall werden etwaige, mit Umsetzung der Planung verbundene, artenschutzfachliche Belange nach Aktenlage geprüft (Stufe I). Zudem erfolgte im April 2020 eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird prognostiziert, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich 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. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

* 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

• Bestandsbeschreibung

Im zentralen Bereich des Änderungsbereiches befinden sich derzeit das ehemalige Pfarrhaus und ein als Garage genutztes Nebenge-

bäude sowie ein Wohngarten. Innerhalb des Gartens befinden sich einige Birken, Obstbäume, Nadelgehölze und Zierarten.

Im östlichen Bereich des Änderungsbereiches befindet sich die Zufahrt zum ehemaligen Pfarrhaus. Die Zufahrt stellt auch eine Zuwegungsmöglichkeit zum nördlich des Änderungsbereiches gelegenen Kirchengebäude dar. Die Zuwegung mündet im Norden des Änderungsbereiches und über die Änderungsbereichsgrenze hinaus, d.h. südlich des Kirchturms, auf dem Kirchenvorplatz.

Südlich des Änderungsbereiches verläuft unmittelbar die „Bahnhofstraße“. Im weiteren Verlauf nach Süden und westlich des Änderungsbereiches schließt sich überwiegend Wohnbebauung an.

- **Potentiellles Arteninventar***

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können innerhalb des Änderungsbereiches (Messtischblatt 4210, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotoptypen theoretisch 27 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 6 Säugetiere (Fledermäuse) und 21 Vogelarten (s. Tab. 1).

Die Landschaftsinformationssammlung enthält keine Angaben zu planungsrelevanten Arten im Änderungsbereich bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Das Biotopkataster des Landes Nordrhein-Westfalen enthält keine Angaben zu faunistischen Daten im Rahmen der hier erfassten schutzwürdigen und geschützten Biotope.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210, Stand: April 2020.
Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden.
Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) | Bemerkung | Gaert | Gebaeu |
|----------------------------------|-----------------------|--------|-----------------------------------|-----------|--------------|--------|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | | | | |
| Säugetiere | | | | | | |
| <i>Eptesicus serotinus</i> | BreitflügelFledermaus | N | G- | + | Na | FoRu! |
| <i>Myotis daubentonii</i> | Wasserfledermaus | N | G | - | Na | FoRu |
| <i>Nyctalus noctula</i> | Abendsegler | N | G | - | Na | (Ru) |
| <i>Pipistrellus nathusii</i> | Rauhautfledermaus | N | G | - | | FoRu |
| <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus | N | G | + | Na | FoRu! |
| <i>Plecotus auritus</i> | Braunes Langohr | N | G | - | Na | FoRu |
| Vögel | | | | | | |
| <i>Accipiter gentilis</i> | Habicht | B | G- | -/+ | Na | |
| <i>Accipiter nisus</i> | Sperber | B | G | -/+ | Na | |
| <i>Alcedo atthis</i> | Eisvogel | B | G | - | (Na) | |
| <i>Ardea cinerea</i> | Graureiher | B | G | - | Na | |
| <i>Asio otus</i> | Waldohreule | B | U | - | Na | |
| <i>Athene noctua</i> | Steinkauz | B | G- | - | (FoRu) | FoRu! |
| <i>Carduelis cannabina</i> | Bluthänfling | B | unbek. | - | (FoRu), (Na) | |
| <i>Cuculus canorus</i> | Kuckuck | B | U- | - | (Na) | |
| <i>Delichon urbica</i> | Mehlschwalbe | B | U | - | Na | FoRu! |
| <i>Dryobates minor</i> | Kleinspecht | B | U | - | Na | |
| <i>Falco tinnunculus</i> | Turmfalke | B | G | + | Na | FoRu! |
| <i>Hirundo rustica</i> | Rauchschwalbe | B | U | - | Na | FoRu! |
| <i>Luscinia megarhynchos</i> | Nachtigall | B | G | - | FoRu | |
| <i>Passer montanus</i> | Feldsperling | B | U | - | Na | FoRu |
| <i>Perdix perdix</i> | Rebhuhn | B | S | - | (FoRu) | |
| <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | Gartenrotschwanz | B | U | - | FoRu | FoRu |
| <i>Serinus serinus</i> | Girlitz | B | unbek. | -/+ | FoRu!, Na | |
| <i>Streptopelia turtur</i> | Turteltaube | B | S | - | (Na) | |
| <i>Strix aluco</i> | Waldkauz | B | G | - | Na | FoRu! |
| <i>Sturnus vulgaris</i> | Star | B | unbek. | - | Na | FoRu |
| <i>Tyto alba</i> | Schleiereule | B | G | - | Na | FoRu! |

• Artvorkommen

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Lage, Vorbelastung und Ausstattung des Änderungsbereiches mit Biotopstrukturen – ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich in erster Linie durch sogenannte Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Gebäudestrukturen, die sich theoretisch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebewohnende Fledermausarten eignen. Daher ist das Vorkommen der **BreitflügelFledermaus** und **Zwergfledermaus** denkbar.

Der Änderungsbereich könnte theoretisch aufgrund seiner Biotopypenausstattung ein potentielles Nahrungshabitat für **Greife** (Habicht, Sperber, Turmfalke) darstellen. Aufgrund der geringen Anzahl an Freiflächen im Änderungsbereich, der anthropogenen Prägung und geringen Größe spielt der Änderungsbereich nur eine untergeordnete Rolle als Nahrungshabitat. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bestandserfassung keine Horste im Änderungsbereich festgestellt.

Ebenfalls ist das Vorkommen des **Girlitz** theoretisch möglich. Für den Girlitz ist der Lebensraum Stadt von besonderer Bedeutung, da hier zu jeder Jahreszeit ein milderes und trockeneres Mikroklima herrscht als in ländlichen Gebieten. Eine abwechslungsreiche Landschaft mit lockerem Baumbestand findet er in der Stadt auf Friedhöfen und in Parks und Kleingartenanlagen. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in Nadelbäumen. In den innerhalb des Änderungsbereiches lie-

genden Gärten befinden sich einige Nadelgehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen könnten. Der Änderungsbereich ist folglich als Habitat geeignet. Da sich angrenzend an den Änderungsbereich ähnliche Biotopstrukturen befinden, bestehen ausreichende Alternativen, sodass nicht von einer essenziellen Funktion als Lebensraum auszugehen ist.

Brutvorkommen der planungsrelevanten Vogelarten **Bluthänfling** und **Kuckuck** sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten, aber im Sinne eines worst-case-Szenarios letztendlich nicht auszuschließen. Eine Betroffenheit ist jedoch nicht anzunehmen, da angrenzende Ausweichhabitate (Wohngärten) bestehen und somit nicht von einer essenziellen Habitatfunktion auszugehen ist.

Von einer Nutzung des Änderungsbereiches durch (Halb-)Offenlandarten (**Rebhuhn, Feldsperling, Turteltaube**), Eulenvögel (**Steinkauz, Schleiereule, Waldkauz, Waldohreule**) Vogelarten, die auf Baumhöhlen oder einen ausreichenden Totholzanteil angewiesen sind (**Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Star**) oder typische Kulturfolger einer extensiv genutzten bäuerlichen Kulturlandschaft (**Mehlschwalbe, Rauchschwalbe**) ist nicht auszugehen. Die gegebene Habitatausstattung ist für diese Arten ungeeignet bzw. aufgrund und Lage des Änderungsbereiches als ungünstig zu beurteilen.

Im weitesten Sinne an Gewässer gebundene Arten (**Eisvogel, Graureiher, Nachtigall**) können innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund mangelnder Biotopausstattung ebenfalls ausgeschlossen werden.

• **Maßnahmen**

Um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vollständig auszuschließen sind gem. § 39 BNatSchG notwendige Gehölzfällungen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen.

Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Änderungsbereich theoretisch vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten ist vor Abriss von Gebäuden eine gutachterliche Untersuchung erforderlich, die mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Der Änderungsbereich liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert.

Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit der Änderung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Energie und Wasser wird über die bestehenden Netze sichergestellt.

Die Entsorgung Abwassers kann über die bestehenden Kanalisationsanlagen in der Bahnhofstraße erfolgen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine Drosselung der einzuleitenden Wassermenge auf 40 l/sec auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch ein von der Stadt Lüdinghausen konzessioniertes Unternehmen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Auf Grund früherer oder derzeitiger Nutzung sind Altlasten im Änderungsbereich nicht bekannt.

Das Plangebiet unterlag während des 2. Weltkrieges Artilleriebeschuss. Daher ist vor jeglichen Boden- und Baumaßnahmen eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen. Die Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (Anlage 1 TVV) im Bereich der Bombardierung wird empfohlen. Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit

entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

8 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich unterliegt Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Bahnhofstraße. Für den Änderungsbereich wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf den Änderungsbereich einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden*.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem motorisierten Verkehr auf der Bahnhofstraße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Änderungsbereiches zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in den zur Bahnhofstraße orientierten Teilbereichen des Änderungsbereiches um m bis zu 9 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten werden.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwand/-wand – scheiden in der gegebenen innerörtlichen Situation entlang der Bahnhofstraße aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegel festgesetzt.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

Die mit der gewerblichen Nutzung des Caritas Campus verbundenen Lärmimmissionen halten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete ein.

* Erläuterungsbericht der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Ludgeri-Kirche“ 2. Änderung, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge Sitz Senden GmbH, Senden, Mai 2020

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

| | | | |
|--------------------|---------|---|---------|
| Gesamtfläche | 0,24 ha | – | 100,0 % |
| davon: | | | |
| – Änderungsbereich | 0,24 ha | – | 100,0 % |

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im Januar 2021

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld