STADT LÜDINGHAUSEN

Begründung

zur Außenbereichssatzung „Ondrup“

Planungsträger: Stadt Lüdinghausen

Stand

- Satzungsbeschluss
  gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Planung:

ÖbVI **S**chemmer · **W**ülfing · **O**tte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 29791

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Begründung zur Außenbereichssatzung „Ondrup“ ... 3
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ... 3
1.1 Rechtsgrundlagen ... 3
1.2 Planungsanlass ... 3
1.3 Planungsziel ... 4
1.4 Inanspruchnahme von Flächen/Bodenschutz ... 4
1.5 Klimaschutz und Stadtentwicklung ... 4
1.6 Verfahren ... 5
2 Beschreibung des Geltungsbereiches ... 6
2.1 Lage des Plangebietes ... 6
2.2 Geltungsbereich ... 7
2.3 Bestandssituation ... 7
2.4 Städtebauliche Konzeption ... 7
2.5 Erschließung ... 8
2.6 Flächennutzungsplan ... 8
2.7 Schutzgebiete/geschützte Elemente ... 8
2.8 Erläuterungen zu der Zulässigkeit von Vorhaben. ... 9
2.8.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
2.8.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
2.8.3 Bauweise ... 10
2.8.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 10
2.8.5 Straßenverkehrsfläche / Private Parkfläche ... 10
3 Umweltbelange ... 11
3.1 Eingriffs-/Ausgleichsregelung ... 11
3.2 Landschaftsplan Olfen - Seppenrade ... 11
3.3 Gewässer ... 12
3.4 Artenschutz ... 12
4 Sonstige Auswirkungen der Planung ... 13
4.1 Immissionsschutz ... 13
4.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung ... 13
4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege ... 13
5 Umsetzung der Planung ... 14
6 Flächengliederung ... 14
7 Quellenverzeichnis ... 14
II. Anhang ... 15

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Lage des Plangebietes ... 6
Abbildung 2: Konzeptplan ... 8

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches ... 7
Tabelle 2: Nutzungsgliederung des Plangebietes ... 14

I. Begründung zur Außenbereichssatzung „Ondrup“

In den folgenden Ausführungen wird bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Mitarbeiterinnen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes.

Der Rat der Stadt Lüdinghausen begründet die Notwendigkeit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ondrup“ und seiner Einzelheiten wie folgt.

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Satzungsplan aufgelistet.

1.2 Planungsanlass

Das traditionsreiche Schmiede-, Schlosserei- und Stahlbauunternehmen mit 250 jähriger Tradition produziert mit 16 Mitarbeitern erfolgreich am Ondrup 45 in Lüdinghausen. Obwohl sich die Angebotsschwerpunkte mit der Zeit wandelten, das Unternehmen ist und bleibt am Familiensitz ansässig.

Die Lage im Außenbereich am Stammsitz führt allerdings dazu, dass Flächen knapp sind. Mitarbeiter parken die Zugänge und Einfahrten zum Betrieb zu, weil zu wenige Stellplätze vorhanden sind. Das Unternehmen plant eine Stellplatzanlage auf dem Grundstück neben dem Betrieb, um Abhilfe zu schaffen.

Im Umfeld des Unternehmens sind Außenbereichswohnhäuser und Nebenerwerbslandwirte, die sich aus ehemaligen Hofstellen entwickelt haben, zu finden. Das unmittelbare Umfeld wird somit nicht mehr von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt, sondern von Gewerbe und Wohnen.

Das Unternehmen liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch eine Außenbereichssatzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben, die nicht nach § 35 Abs. 1 privilegiert sind, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt keinen Wald im Satzungsgebiet dar. Allerdings steht unmittelbar an der Satzungsgebietsgrenze eine baumbestandene Fläche, die Wald im Sinne des § 1 Landesforstgesetz NRW ist. Aufgrund fehlender Darstellung im Satzungsgebiet wird auf eine zulässige Waldregelung, die unschädlich wäre, verzichtet.

Zur Erhaltung der Arbeitsplätze, Stärkung des ansässigen metallverarbeitenden Unternehmens, der Erhaltung der Bausubstanz und zur Sicherung der Wohnnutzungen soll die Außenbereichssatzung aufgestellt werden.

1.3 Planungsziel

Die Stadt Lüdinghausen beabsichtigt den metallverarbeitenden Betrieb am Stammsitz zu halten, die Wohnhäuser und Nebenerwerbsland- und -forstwirte auf den ehemaligen Hofstellen zu erhalten und ihnen eine angemessene Entwicklung zuzugestehen.

Die Planung verfolgt folgende Ziele:

- Erhaltung von Arbeitsplätzen
- Stärkung des Metallbetriebes
- Erhaltung der Bausubstanz und Sicherung der Wohnnutzungen
- Sicherung der Land- und Forstwirtschaft

1.4 Inanspruchnahme von Flächen/Bodenschutz

Nach **§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB** sind Flächen für **Landwirtschaft, Wald oder Wohnzwecken nur im notwendigen Umfang umzunutzen**.

Von der Planung sind nur landwirtschaftliche Flächen betroffen. Die Stellplatzanlage ist für die Mitarbeiter des Unternehmens notwendig, um Betriebsabläufe nicht zu stören und Parken entlang der Straßen zu vermeiden. Auch bei Bildung von Fahrgemeinschaften sind weitere Stellplätze notwendig, weil nicht immer eine Fahrgemeinschaft praktikabel ist. Die Planung geht mit dem § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform.

1.5 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Für die Stadt Lüdinghausen wird zurzeit in einem einjährigen Erarbeitungsprozess ein integriertes Klimaschutzkonzept auf der Grundlage eines politischen Ratsbeschlusses der Stadt Lüdinghausen erstellt.

Die Außenbereichssatzung dient dem Erhalt von bestehender Bausubstanz. Die zusätzlichen Bauwerke fügen sich zwischen die Bausubstanz ein und die zusätzlichen Baumaßnahmen sind überschaubar, sodass wenige klimaschädliche Gase emittiert werden. Bäume und Sträucher bleiben erhalten.

Das Fachinformationssystem für Klimaanpassung NRW bescheinigt für den Geltungsbereich eine günstige thermische Situation.

Unternehmen, die Arbeitsplätze erhalten, und Wohnsubstanz, die weiter genutzt werden kann, stehen ganz im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, auch wenn die Lage den motorisierten Verkehr fördert.

1.6 Verfahren

Der Verfahrensablauf ist unter den Verfahrensvermerken in der Planzeichnung eingetragen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gem. § 35 Abs. 6 BauGB.
Die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Die Planung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, indem vorhandene Siedlungsstrukturen aufgegriffen werden, Lücken geschlossen und Bestandsnutzungen ergänzt werden.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
  Der Parkplatz für das Unternehmen wird eine Fläche von etwas weniger als 2000 m² umfassen. Er bleibt unter der Grenze von 0,5 ha.
  Der Geltungsbereich der Satzung bleibt mit rund 33.078 m² weit unter der Schwelle für ein Städtebauprojekt oder einer Industriezone von 100.000 m², die jeweils einer Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
  Das nächste Natura-2000-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ liegt 3,8 km Luftlinie entfernt.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Sogenannte Störfallbetriebe sind weder im Plangebiet noch im Umfeld angesiedelt.

2 Beschreibung des Geltungsbereiches

2.1 Lage des Plangebietes

Das Satzungsgebiet befindet sich ca. 2 km Luftlinie nördlich der Siedlungslage Seppenrade. Ein Altarm des Dortmund-Ems-Kanales und der Kanal selber befinden sich östlich des Satzungsgebietes. Am Kanal befindet sich ein Campingplatz. Die Siedlung ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten schließt ein Waldstück an. Die Häuser säumen die Hauptstraße. Der nächste größere landwirtschaftliche Betrieb liegt ca. 0,5 km entfernt.

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage zum Siedlungsbereich ersichtlich.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 02.2020)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist in der Planzeichnung mit einer grauen Saumschraffur eingetragen. In der folgenden Tabelle sind die Grundstücke im Plangebiet aufgelistet.

Tabelle 1: Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches[1]

Gemarkung	Flur	Flurstück
Seppenrade	34	64, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 80, 83, 84, 120 tlw., 122/1 tlw., 125, 126 tlw., 142/71, 143/71, 175, 190, 200

(eigene Zusammenstellung)

2.3 Bestandssituation

Im Plangebiet hat ein metallverarbeitender Betrieb seinen Firmenstamm- und Hauptsitz. Die sukzessiv erweiterten Produktionshallen schließen an Verwaltungsräume und betriebliches Wohnen an. Um den Betrieb sind private Obstgärten und Ziergärten angelegt. Es grenzen unmittelbar drei ehemalige Hofstellen auf der gegenüber liegenden Straßenseite an. Land- und Forstwirtschaft wird, wenn überhaupt noch, als Nebenerwerb bzw. Hobby betrieben. Die Wohnnutzungen stehen im Mittelpunkt. Scheunen und Ställe dienen teilweise als Unterstände für Mobilheime, Oldtimer und Fahrzeuge. Die Lager und Verarbeitung von land- und forstwirtschaftlichen Produkten sind aufgrund der historischen Entwicklung üblich.

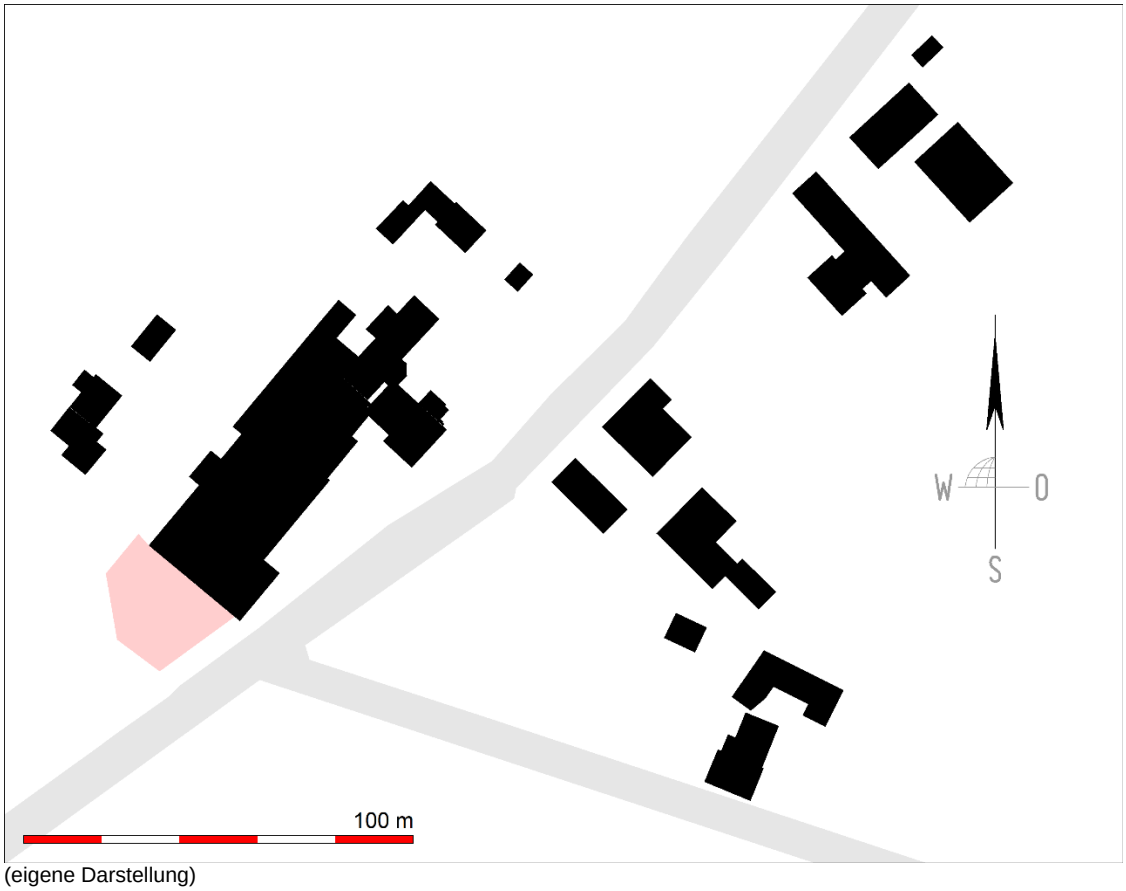
2.4 Städtebauliche Konzeption

Die **städtebauliche Konzeption** sieht vor, die historisch gewachsene Hofsiedlungsstruktur zu erhalten und Baulücken zu schließen. Die Integration einer privaten Parkplatzanlage am Unternehmen ist hierzu erforderlich.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die geplante Stellplatzanlage in rosa und den Gebäudebestand in schwarz.

[1] Katasterstand: November 2020

Abbildung 2: Konzeptplan



(eigene Darstellung)

2.5 Erschließung

Die übergeordnete und die Grundstückserschließung übernimmt ein namenloser Wirtschaftsweg.

Die Ver- und Entsorgung ist bereits sichergestellt.

2.6 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt im Geltungsbereich Flächen für Landwirtschaft dar.

2.7 Schutzgebiete/geschützte Elemente

Das nächste Natura-2000-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ liegt 3,8 km Luftlinie entfernt. Das Naturschutzgebiet Alter Kanalarm Lüdinghausen befindet sich ca. 220 m nordöstlich des Satzungsgebietes. Schutzziele sind

- Zur Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensgemeinschaften an einem stehenden Gewässer, besonders hinsichtlich der Pflanzen- und Tiergesellschaften der Laichkraut- und Röhrichtzonen,
- Zur Erhaltung aus landeskundlichen und wissenschaftlichen Gründen.

Die Außenbereichssatzung steht den Schutzzielen nicht entgegen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die schadlose Abwasserbehandlung und Drosselung in den Vorfluter nachzuweisen.

Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Leversum-Dorfbauerschaft“ liegt ca. 350 m südlich des Satzungsgebietes. Der Gehölzstreifen entlang der südlichen Hofzufahrt rahmt das Satzungsgebiet zum Landschaftsschutzgebiet ein.

Der nächste geschützte Landschaftsbestand Nr. 2.4.05 „Gehölze an der Bundesbahn-Trasse zwischen dem Bahnhof Ondrup und der Überquerung des Pläumer-Feld-Weges“ dient dem Zweck der Erhaltung eines artenreichen, heckenartigen Gehölzstreifens als Vernetzungsbiotop und als gliederndes und belebendes Landschaftselement. In einer Entfernung von ca. 120 m bleibt es von der Satzung unberührt.

2.8 Erläuterungen zu der Zulässigkeit von Vorhaben.

In der Satzung können nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden. Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Integration der Planung in die Umgebung trifft die Satzung folgende Regelungen.

2.8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Nutzungen sind die heutigen Nutzungen Bestandteil der Planung. Neben dem traditionsreichen metallverarbeitenden Betrieb werden auf den ehemaligen Hofstellen land- und forstwirtschaftliche Produkte gesammelt und verarbeitet. Altbauten sind bewohnt und verfügen über große Gärten aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung.
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die unabhängig von der vorliegenden Satzung auf der Grundlage des § 35 BauGB besteht, bleibt von diesen Regelungen unberührt.

2.8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Maßes dienen zur Integration des Vorhabens in die Siedlung

2.8.2.1. Höhen

2.8.2.1.1. Gebäudehöhen (GH)

Die Satzung beschränkt die Höhenentwicklung und lehnt sich dabei an die heutigen Bestandshöhen an. Die Gebäudesubstanz kann so energetisch ertüchtigt und ergänzt werden und andererseits fügt sie sich unverändert in den Landschaftsraum ein. Die Satzung begrenzt die maximale Gebäudehöhe auf 78,0 m südöstlich der Straße und westlich beim Unternehmen auf 82,0 m und 87,0 m jeweils bezogen auf Normalhöhennull (NHN).

Zum Vergleich sind die heutigen Fristhöhen in die Planzeichnung ebenfalls bezogen auf NHN eingetragen.

2.8.2.2. Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmung der festgesetzten Höhen werden die oberen und der untere Bezugspunkt definiert. Für die Höhen wurden normale Bezugspunkte gewählt. Zur oberen Dachkante gehören u.a. nicht die Attika und Giebelwände, die höher als der Dachfirst sind.

Der **obere Bezugspunkt** für die Berechnung der

- Gebäudehöhe (**GH**) ist die obere Dachkante ohne Vegetation maßgebend.

Der **untere Bezugspunkt** der Gebäudehöhe bezieht sich in Metern (m) auf die Normalhöhennull NHN. Nachrichtlich sind die First- und Geländehöhen aus Befliegungshöhen des Landes NRW bezogen auf Normalhöhennull in die Planzeichnung eingetragen.

2.8.3 Bauweise

Im Satzungsgebiet wird für den Betrieb eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die aneinander in sich übergehenden Hallen und Verwaltungs- und Wohnräume haben bereits heute eine Länge von über 50 m. Für Produktionsunternehmen ist eine solche Länge üblich. Die Satzung sichert, dass auf dem Unternehmensgelände Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m gebaut werden können. In den anderen Bereichen wird keine Bauweise vorgeschrieben, sodass dort eine offene Bauweise maßgebend ist.

2.8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur kompakten Siedlungsentwicklung und Begrenzung der Baukörperlänge setzt die Satzung mit Baugrenzen fest. Sie definieren die sogenannte überbaubare Grundstücksfläche, in der Hauptgebäude zulässig sind.

Die Baugrenzen sichern den heutigen Gebäudebestand und beziehen größere Nebengebäude mit ein. Für einheitliche Raumkanten sind Gebäudefluchten berücksichtigt und ergänzt worden. Baulücken können geschlossen und Gebäude erweitert bzw. durch Neubauten arrondiert werden.

2.8.5 Straßenverkehrsfläche / Private Parkfläche

Den namenlosen Wirtschaftsweg, der das Satzungsgebiet erschließt, setzt die Satzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche entsprechend der heutigen und zukünftigen Nutzung fest.

Anlass der Planung ist der Bau eines privaten Parkplatzes insbesondere für Mitarbeiter des ansässigen Unternehmens. Die Satzung sichert eine Fläche direkt am Unternehmen. Sie wird durch das Waldstück und das Unternehmen von drei Seiten eingerahmt. Im Südosten wird sie

durch die Straße tangiert, wobei südlich der Straße ein Gehölzbestand steht. Der geplante Parkplatz ist durch das Umfeld im Landschaftsraum somit nicht wahrnehmbar.

Der Parkplatz kann einen Mindestabstand von 5,0 m zum hier straßenbegleitenden Gewässer Nr. 2/149 einhalten. Abschnittsweise besteht eine Verrohrung, sodass der Abstand niedriger sein kann.

Die Zufahrt ist über das Unternehmensgrundstück geplant. Alternativ bzw. ergänzend könnte das namenlose Gewässer Nr. 2/149 des Wasser- und Bodenverbandes Stever-Lüdinghausen gequert werden. Hierzu sind wasserrechtliche Anträge zu stellen. Die Wanderung von potentiellen Amphibien wird durch die kurze Überfahrtmöglichkeit nicht verhindert.

Die Umsetzbarkeit der Stellplatzanlage ist möglich.

3 Umweltbelange

3.1 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Außenbereichssatzung begründet keinen Eingriff in Natur und Landschaft. Die in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben von der Außenbereichssatzung unberührt.

Eingriffe sind unverändert nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Genehmigung nach § 35 BauGB abzuarbeiten. Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Genehmigungsverfahren zu konkretisieren und festzuschreiben.

3.2 Landschaftsplan Olfen - Seppenrade

Die Satzung liegt innerhalb des Landschaftsplanes Olfen – Seppenrade. Die Entwicklungskarte sieht das Entwicklungsziel „Anreicherung“ mit den besonderen Zielen der Landschaftsentwicklung für den Raum Ondrup“ Nr. 1.2.01:

- Erhaltung der vorhandenen Hecken, Waldparzellen, Kleingewässer und insbesondere der "Alten Fahrt",
- Anreicherung mit Heckenpflanzungen,
- Anreicherung mit Feuchtbiotopen,
- Pflege und Entwicklung der schutzwürdigen Biotope, insbesondere der Kopfweiden.

Die geplante private Parkplatzanlage entsteht auf einer Wiese mit Sträuchern zur Unternehmenshalle, die zumindest teilweise in die Stellplatzanlagengestaltung integriert werden können.

Festsetzungen im Geltungsbereich und in seinem unmittelbaren Umfeld sind nicht im Landschaftsplan enthalten. Die nächste Festsetzung ist der geschützte Landschaftsbestandteil Nr.

2.4.05 – siehe Punkt 2.7 auf der Seite 8. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes stehen einer Realisierung des im Rahmen der Außenbereichssatzung vorgesehenen Baus einer privaten Parkplatzanlage nicht entgegen.

3.3 Gewässer

Das namenlose Gewässer Nr. 2/149 des Wasser- und Bodenverbandes Stever-Lüdinghausen entspringt am Haus Ondrup Nr. 43,fließt entlang der Hauszufahrt, begleitet die Hauptstraße und quert sie auf Höhe der Zufahrt zum Haus Ondrup Nr. 44. Es biegt vor dem Grundstück Ondrup Nr. 46 ab, sodass es zwischen den Nrn. 44 und 46 den Geltungsbereich verlässt.

Zur Erschließung der privaten Parkplatzanlage ist nur alternativ eine Querung des Gewässers für eine Überfahrt angedacht. Die heutigen Pläne sehen die Nutzung der bestehenden Unternehmenszufahrt vor.

Die Parkplatzanlage kann einen Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des offenen Gewässers einhalten. Der Abstand geht mit § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz konform, der einen fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen im planungsrechtlichen Außenbereich entlang von Gewässern vorschreibt.

Das zweite Gewässer entspringt im Obstgarten gegenüber vom Haus Ondrup Nr. 46 am Grundstück Ondrup Nr. 45. Nach Nordwesten fließt es zwischen der straßenbegleitenden einseitigen Baumreihe und Ackerflächen. Auch hier können die Gebäude einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

3.4 Artenschutz

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange liegt ein artenschutzfachlicher Fachbeitrag vor. Er prüft die Errichtung eines Mitarbeiterparkplatzes, Verlängerung einer Montagehalle und Errichtung eines Wohnhauses im Satzungsgebiet. Zur Konfliktvermeidung sind folgende konfliktmindernde Maßnahmen vorgesehen:

- Gehölzfällung im Zeitraum vom 15.11. bis 28. / 29.02.
- Zulässige Bauzeiten zum Brutvogelschutz vom 01.07. bis einschließlich 14.03 (vgl. Ökon. 2021. S. 18).

Die Satzung enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die weiteren geschützten sogenannten Allerweltsarten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gerechnet werden, wurden nicht vertiefend betrachtet. Bei Ihnen ist aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweiten guten Erhaltungszustandes davon auszugehen, dass Eingriffe durch das Bauvorhaben nicht gegen den Artenschutz verstoßen (ibid.).

4 Sonstige Auswirkungen der Planung

4.1 Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 35 BauGB ist unverändert der Immissionsschutz einzuhalten. Die Baugrenzen in der Satzung verhindern, dass Hauptnutzungen näher an andere Immissionsorte heranrücken. Landwirtschaftliche Betriebe im weiteren Umfeld mussten bereits Außenbereichswohnen bei ihren Genehmigungen berücksichtigen. Der Abstand zur Bahntrasse bleibt gleich.

Schutzansprüche im Plangebiet bleiben unverändert. Nutzungen außerhalb werden durch die Satzung nicht weiter eingeschränkt als dies bereits heute der Fall ist.

Das ansässige Unternehmen hat die umliegenden maßgeblichen Immissionsorte bereits in seinen Genehmigungen berücksichtigt.

Von der privaten Parkplatzanlage gehen Schallemissionen aus. Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Der Bauherr kann durch aktive Schallschutzmaßnahmen z. B: Zufahrtsregelungen, Parkplatzbelag usw. die Einhaltung der Richtwerte regeln.

4.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Es sind keine **Altlasten**, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen im Satzungsgebiet bekannt.

Nach der Mitteilung der Luftbildauswertung des **Kampfmittel**beseitigungsdienstes Westfalen-Lippe vom 04.08.2020 sind Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen in bombardierten Bereichen erforderlich. Es sind zu bebauende Flächen und Baugruppen nach Anwendung der Anlage 1 TVV im Bereich der Bombardierung zu sondieren.

Aktuelle Informationen (Lage und Stand der Sondierungen) können beim Ordnungsamt der Stadt Lüdinghausen nachgefragt werden.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine **Bau- und noch sonstige Denkmäler** im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Die Satzung beschränkt die Gebäudehöhe auf das heutige Niveau. **Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen** werden durch die Planung nicht tangiert.

Archäologische Fundstätten und **Bodendenk**mäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

5 Umsetzung der Planung

Die Baurechte auf den privaten Grundstücken werden durch die privaten Bauherren genutzt.

6 Flächengliederung

Die Nutzungsaufteilung der Satzung ist in der Tabelle 2 zusammengestellt.

Tabelle 2: Nutzungsgliederung des Plangebietes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen-anteil
Geltungsbereich Außenbereichssatzung	33.136m²	100,0%		
davon Straßenverkehrsfläche			1.589m²	4,8%
davon private Parkfläche			625m²	1,9%
Plangebiet	33.136m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

7 Quellenverzeichnis

ÖKON (2021) Erweiterung des Stahlbau- und Schlossereibetriebs A. Preun GmbH in Lüdinghausen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 12.05.2020, aktualisiert 09.03.2021, Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster

OPPENSTREETMAP (2020) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: 02.2020

Aufgestellt: Borken, Stand: 09.03.2021

gez. Schulte

T. Schulte (Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

Bearbeitet von

SWO STADTPLANUNG

ÖbVI **S**chemmer · **W**ülfing · **O**tte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

II. Anhang