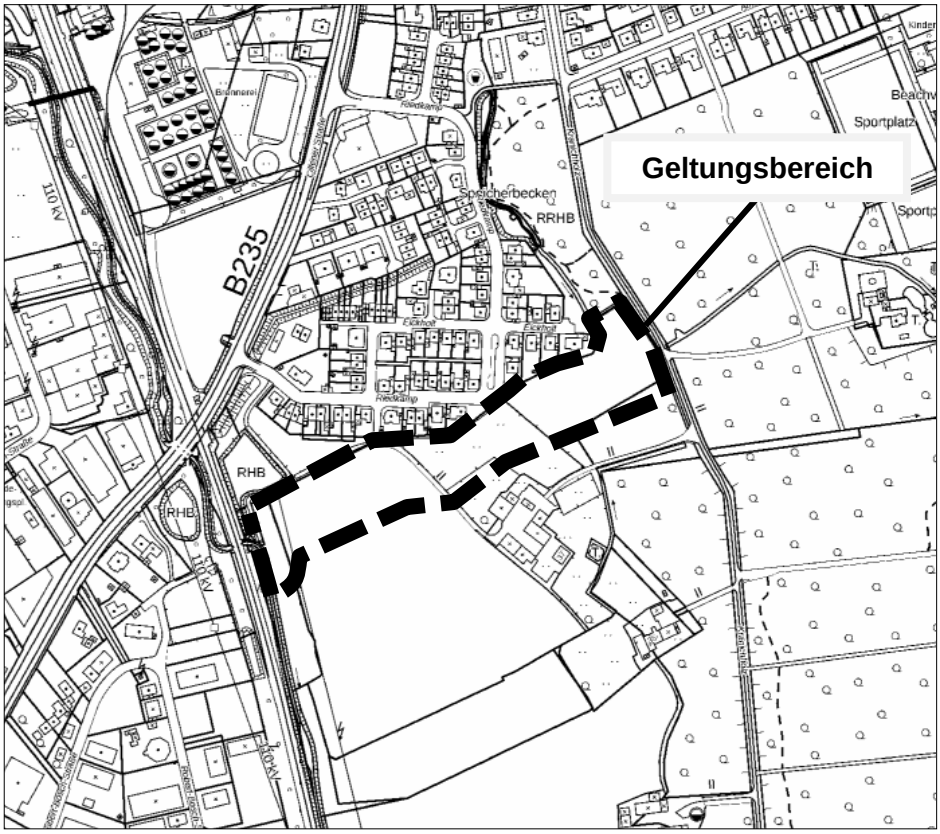
Begründungsentwurf zur

24. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Lüdinghausen

gemäß § 2a BauGB



Stadt Lüdinghausen

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 09.09.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Ziele und Zwecke 1

1.1 Planungsanlass und -ziel 1

2. Beschreibung des Änderungsbereiches 1

2.1 Lage des Änderungsbereiches 1

2.2 Bestandsituation 1

2.4 Erschließung 2

2.4.1 Verkehrliche Erschließung 2

2.4.2 Ver- und Entsorgung 2

3. Planungsrechtliche Grundlagen 3

3.1 Regionalplan 3

3.2 Flächennutzungsplan 5

3.3 Landschaftsplan 5

4. Regelungsinhalt der Änderung 5

5. Planungsalternativen 6

6. Umwelt- und sonstige Auswirkungen der Planung 6

6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 6

6.2 Artenschutz 7

6.3 Emissionen und Immissionen 7

6.4 Altlasten und Kampfmittelgefährdung 8

6.5 Denkmalschutz und -pflege 8

7. Umsetzung der Planung 8

1. Allgemeine Ziele und Zwecke

1.1 Planungsanlass und -ziel

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrund in Lüdinghausen und der Tatsache, dass nur noch wenige freie Baugrundstücke in den bestehenden Baugebieten der Stadt angeboten werden können, soll neben der Erschließung von Nachverdichtungspotenzialen auch neuer Wohnraum am Stadtrand entwickelt werden.

Der Bebauungsplan „Kranichholz“ sowie die nach ihm realisierte Bebauung wurde seinerzeit so geplant und erschlossen, dass eine Erweiterung in südlicher Richtung, ausdrücklich offen gehalten wurde. Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes soll die langfristig vorgesehene Erweiterung des Siedlungsgebietes nun vorbereitet werden.

Die Planung verfolgt dabei das erklärte Ziel, die Erweiterung des Siedlungsbereiches in südlicher Richtung durch sukzessives und angemessenes Stadtwachstum zu koordinieren, um den hohen lokalen Bedarf an neuen Wohnbauflächen verträglich zu bedienen.

2. Beschreibung des Änderungsbereiches

2.1 Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha und wird wie folgt begrenzt (s. Deckblatt):

- Im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Riedkamp“ und „Eickholt“
  (Gemarkung LH-Stadt, Flur 22, Flurstücke 150, 223 tlw., 225 tlw., 226 tlw., 241 tlw., 243-245 tlw. 255, 258, 267 tlw., 321, 322, 386)
- Im Osten durch die Straße „Kranichholz“
  (Gemarkung LH-Stadt, Flur 20, Flurstück 1101)
- Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle
  (Gemarkung LH-Stadt, Flur 18, Flurstück 610 und 693)
- Im Westen durch den Seppenrader Bach
  (Gemarkung Seppenrade, Flur 18, Flurstück 692 und 693 tlw.)

2.2 Bestandsituation

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Ackerfläche dar, die teils intensiv, teils extensiv bewirtschaftet wird. Im Plangebiet findet sich kein nennenswerter Grünbestand. Das Gelände besitzt keine nennenswerte topographische Auffälligkeit.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bebauung der Straßen „Riedkamp“ und „Eickholt“, im Osten durch die Straße „Kranichholz“ begrenzt. Im Süden grenzt die Fläche an landwirtschaftliche Ackerflächen sowie an eine landwirtschaftliche Hofstelle an. Im Westen wird das Plangebiet durch den Verlauf des Seppenrader Bachs sowie die dahinter verlaufende Bahnlinie Dortmund-Enschede begrenzt.

Im westlichen Planbereich durchquert zudem eine 30kV-Doppelleitung oberirdisch das Plangebiet.

2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Straße Riedkamp an das örtliche Erschließungsnetz und anschließend über die B 235 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Daneben sind zwei Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr (F+R) vorgesehen, um die Bestands- und Neubebauung zu verknüpfen und das Plangebiet an den benachbarten Naherholungsraum „Kranichholz“ anzubinden.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Anschlusspunkte für eine spätere Wohnbaulandentwicklung auf den südlich angrenzenden Flächen vorgesehen. Zudem gibt es einen weiteren Anschlusspunkt in nordwestlicher Richtung, um flexibel aufsteigende Verkehrsansprüche, z. B. im Falle einer zukünftigen Baugebietserweiterung, reagieren zu können.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über die rund 650 m entfernte Regionalbus-Haltestelle „Telgengarten“ an der K 14 Bahnhofsstraße und über den Bahnhof Lüdinghausen mit Anbindung an die Bahnlinie Dortmund-Lünen-Coesfeld-Enschede in rund 900 m Entfernung.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das bestehende sowie das im Plangebiet zu ergänzende Netz der Frischwasserversorgung mit Unterfluthydranten.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Kanäle im Plangebiet werden im Trennsystem angelegt. Der Anschluss erfolgt über das Kanalnetz der Straße „Riedkamp“. Das Schmutzwasser wird über das Pumpwerk Vossweg zur städtischen Kläranlage südlich der Ortslage Lüdinghausen abgeführt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Nach §51a des Landeswassergesetzes ist die Möglichkeit einer optimierten geringen Regenwasserableitung zu nutzen.

Das Niederschlagswasser soll in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken am östlichen Rand des Plangebietes abgeführt und anschließend gedrosselt in den Stadiongraben eingeleitet werden, welcher in die Stever abfließt. Die mögliche Versickerung des Niederschlagswassers über das Rückhaltebecken und die erforderliche Drosselung vor Einleitung des Wassers in den Vorfluter ist im Rahmen der Ausführungsplanung und wasserrechtlichen Genehmigung zur Einleitung zu prüfen.

Energieversorgung und Telekommunikation

Für die Wohnbaufläche ist im Zuge der allgemein verbindlichen Bauleitplanung die Grundlage für die Versorgung zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan wird eine oberirdische 30-KV-Doppelleitung dargestellt, welche parallel zur Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet verläuft. Nach Mitteilung der Leitungsträger kann diese entfallen und in eine unterirdische Leitungsführung im Rahmen der Erschließungsarbeiten des geplanten Baugebietes umgewandelt werden. Vor diesem Hintergrund wird die eingetragene Oberleitung durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes zurückgenommen.

Abfallbeseitigung

Die Stadt Lüdinghausen betreibt die Abfallentsorgung nach Maßgabe der Gesetze und der jeweils gültigen Satzung über die Abfallentsorgung.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland Blatt 11 stellt das Plangebiet größtenteils als allgemeinen Siedlungsraum (ASB) dar. Ein kleinerer Teilbereich im Osten ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich gekennzeichnet. Im Übergang zum Waldgebiet Kranichholz ist zudem ein Streifen als Waldbereich dargestellt.

Die Planung schließt sich den Zielvorstellungen des Regionalplanes an und arrondiert den Siedlungsraum in Richtung Süden. Zudem wird der Siedlungsrand in Richtung Naturraum Kranichholz durch die Ausbildung einer ökologischen Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltung gefasst und der vorgesehene naturräumliche Abstand zum Waldgebiet erhalten und geschützt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes geht so mit der Landesplanung konform. Mit Stellungnahme der Bezirksregierung zur landesplanerischen Anfrage vom 14.08.2020 kann einer Ausweisung von Wohnbaufläche im Änderungsbereich zugestimmt werden, soweit dem Ziel 1.1 des Regionalplanes Münsterland und dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes einer, flächensparsamen und bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnflächen entsprochen werden kann.

Bereits bebaute und versiegelte oder mindergenutzte Flächen, die für Bauvorhaben zur Verfügung gestellt werden könnten, liegen in allen Ortsteilen nur sehr begrenzt vor. Die wenigen vorhandenen Baulücken im Innenbereich sind weitestgehend in privater Hand befindlichen und nicht für die Vergabe durch die öffentliche Hand mobilisierbar. Auch durch Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Baugebieten kann der bestehende Bedarf an Wohnbaufläche nicht gedeckt werden. Mit Abzug der bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen von ca. 16 ha verbleibt für das Stadtgebiet Lüdinghausen nach der Prognoseberechnung ein Bedarf von ca. 26 ha an Wohnbaufläche. Der prognostizierte Wert wird unterstrichen durch den tatsächlichen Bedarf an Wohnraum, welcher aus den Grundstücksinteressensbekundungen der

Bevölkerung niederschlägt. Auf die erst kürzlich vergebenen kommunalen Wohngrundstücke lag die Nachfrage sechsmal höher als das Angebot.

Da dieser Bedarf nicht ausschließlich im Innenbereich gedeckt werden kann, soll alternativ am Stadtrand neue Wohngebietsflächen ausgewiesen werden.

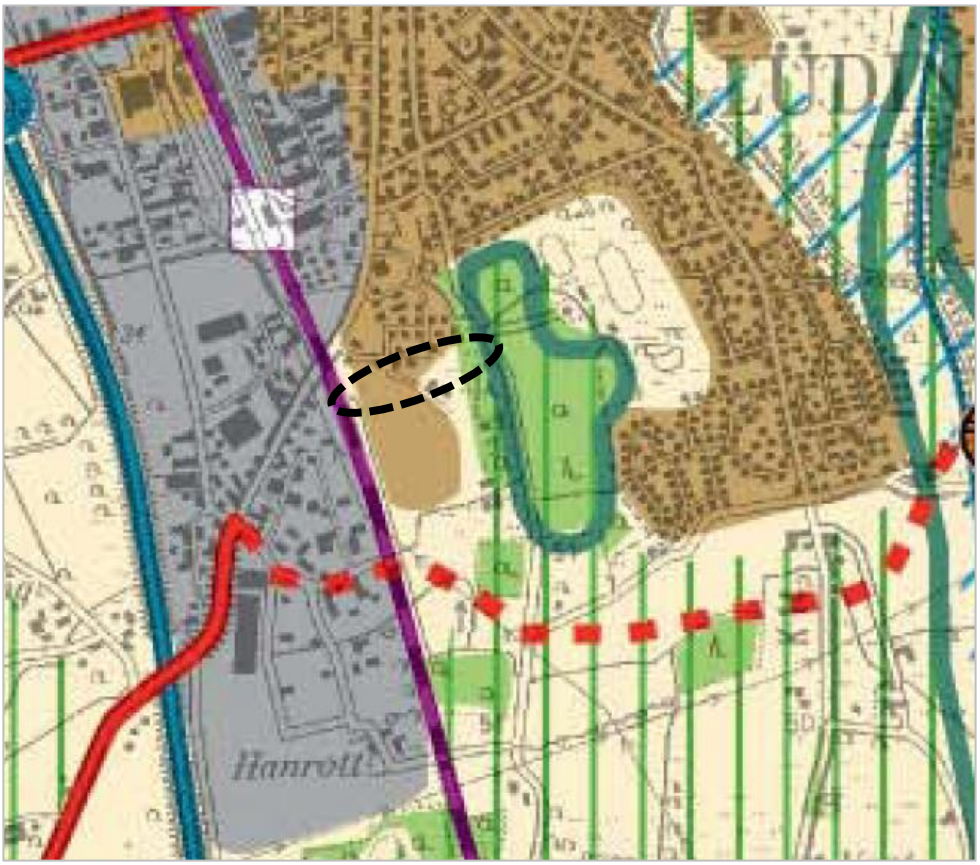


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland, Blatt 11
(mit Plangebietskennzeichnung)

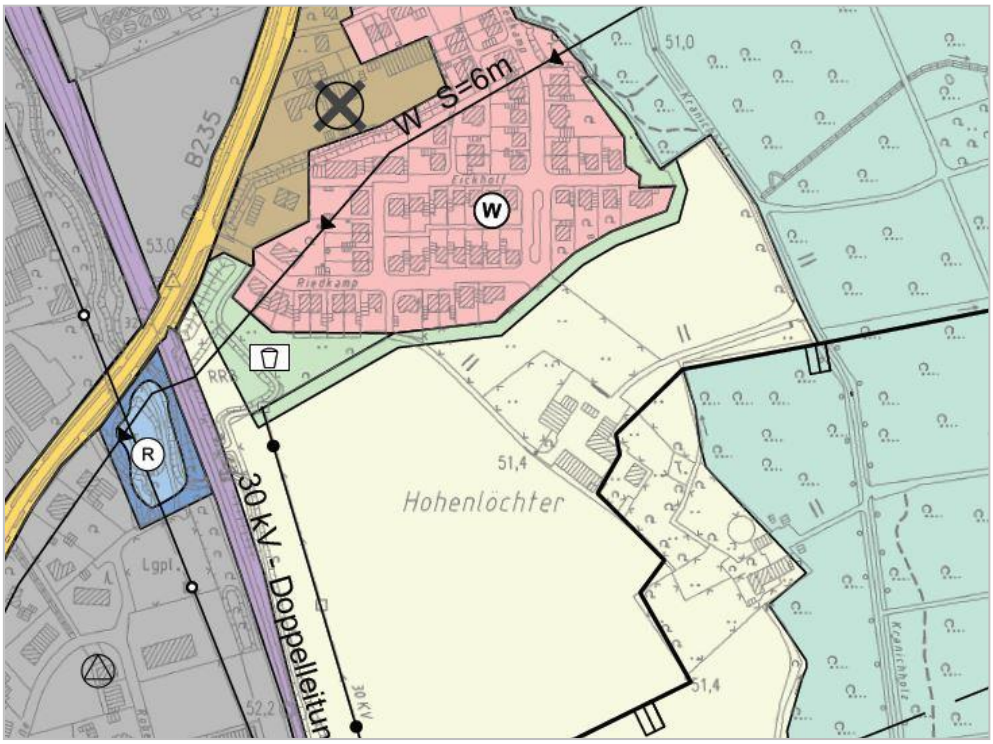


Abb. 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP
(mit Plangebietskennzeichnung)

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den hiesigen Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Übergang zur bestehenden Wohnbaufläche ist als Abschirmung zum Außenbereich eine Grünfläche ausgewiesen. Dem heutigen Bestand entsprechend ist innerhalb des Änderungsbereich auch eine 30 kV-Doppelleitung eingetragen.

3.3 Landschaftsplan

Der im Süden und Osten des Änderungsbereiches angrenzende Landschaftsplan Seppenrade-Olfen trifft für das Plangebiet selbst keine Regelungen. Der Änderungsbereich bleibt außerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes.

4. Regelungsinhalt der Änderung

Zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Wohnbaufläche soll in Erweiterung der Bestandswohnbauflächen in südlicher Stadtrandlage neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Der Umfang der ausgewiesenen Wohnbaufläche beträgt ca. 2,2 ha.

Zur Fassung des Siedlungsraumes und Abgrenzung zum Naturraum Kranichholz werden die östlichen Teile der Flächen für die Landwirtschaft dem Nutzungszweck als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeschrieben. Hier wird im Rahmen des Parallelverfahrens die Anlage eines naturnahen Regenrückhalteraumes geplant.

Zur immissionstechnischen Abschirmung des neuen Wohngebietes soll zur westlichen Bahntrasse ein Lärmschutzwall errichtet werden. Zu diesem Zweck soll in der vorbereitenden Planung bereits die Wallfläche als Grünfläche mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinflüssen im Änderungsbereich eingetragen werden.

Die festgesetzte städtebauliche Grünfläche unmittelbar südlich der bestehenden Wohnbebauung am Riedkamp war ursprünglich als Abgrenzung zur freien Landschaft vorgesehen. Aufgrund der nun südlich anschließenden Wohnbauflächenentwicklung ist dieser Zweck hinfällig, sodass die Flächen ebenfalls dem Zweck der Wohnbauflächen zugeschrieben werden.

Die bislang festgesetzte, parallel zur Bahnlinie oberirdisch verlaufende 30kV-Doppelleitung wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes unterirdisch innerhalb der Erschließungsflächen neu verlegt, sodass die Festsetzung im Plangebiet entfallen kann.

Die einzelnen Änderungen listet Tabelle 1 nochmals auf.

Tabelle 1: Änderungen im Flächennutzungsplan

bisherige Darstellung	**zukünftige Darstellung**
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Leitungstrasse (30kV-Doppelleitung)	entfällt

Grünfläche	Wohnbaufläche
Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinflüssen

5. Planungsalternativen

Die Entwicklung von Gewerbeflächen im Plangebiet würde dem Schutzbedarf der angrenzenden Wohnbauflächen widersprechen. Zudem wären in diesem Fall auch erhebliche Beeinträchtigungen für die Flora und Fauna im östlich angrenzenden Waldgebiet Kranichholz zu erwarten.

Eine weitere Planungsalternative stellt die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Einfassung der Hofstelle Hohenlöchter dar. Als öffentlicher Grünbereich am Ortsrand könnte der Planbereich zur Naherholung im Übergang zur freien Landschaft beitragen und zugleich die Identität der vorhandenen Hofstelle wahren.

Die Nullvariante der Planung steht den derzeitigen Flächennutzungen des Plangebietes nicht entgegen. Der bestehende und durch das regionale Flächenmanagement verortete örtliche Wohnflächenbedarf könnte dann jedoch nicht gedeckt werden, da die Wohnbauentwicklung aufgrund fehlender rechtlicher Nutzungsgrundlagen nicht umgesetzt werden könnte.

6. Umwelt- und sonstige Auswirkungen der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen, welcher durch Fachbüro für Artenschutz, Stadt- und Landschaftsökologie Ecotone aus Dortmund erstellt wurde.

6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet noch keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft, weswegen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

6.2 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art. 5, 9 und 13) enthalten.

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung vom 29.01.2021 kommt zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der Planungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatschG für alle vom LANUV für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210 gelisteten 29 planungsrelevanten Tierarten ausgeschlossen werden, sofern die Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Als Vermeidungsmaßnahme gilt generell, dass potentielle Arbeiten an Gehölzen (Fällung / Rodung / Beseitigung) zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben.

6.3 Emissionen und Immissionen

Von den geplanten Wohnbauflächen gehen keine Emissionen aus, die für die angrenzenden Wohn- und Freiflächen als unverträglich einzustufen wären.

Die geplante Wallanlage im Westen verbessert den Schutz der Wohnbebauung entlang der Straße Riedkamp gegenüber den Lärmemissionen der Bahntrasse.

Im Plangebiet findet heute überwiegend landwirtschaftliche Nutzung statt, von der Geruchsemissionen auf die umliegenden Wohnbauflächen einwirken. Durch die Planung wird diese Vorbelastung verringert. Gleichwohl ist in Ortsrandlagen und Übergangsbereichen zum Frei- und Landschaftsraum stets mit temporären Geruchsbelastungen durch den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich zu rechnen.

Im Plangebiet ist mit Verkehrslärm durch die nordwestlich gelegene B 235 sowie die westlich angrenzende Bahnlinie Dortmund-Enschede zu rechnen. Durch die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3,5 m kann gutachterlich belegt werden (s. Bericht Nr. 4370.1/01 Wenker & Gesing vom 25.08.2020), dass die Orientierungswerte für Wohngebiete grundsätzlich eingehalten werden können. Von einer verträglichen Ausweisung der Wohnbauflächen kann daher ausgegangen werden.

Stäube sind in der Ortslage durch Heizungsbrand und durch den Verkehr (Feinstäube durch Reifenabrieb und Dieselfahrzeuge ohne Partikelfilter) sowie durch die umliegenden Gewerbe-/Industriebetriebe zu erwarten. Konkrete Staubimmissionskonflikte sind nicht zu erwarten.

Ebenso sind keine unverträglichen Strahlungseinwirkungen (elektromagnetische Strahlung und Lichteinwirkung) auf das Plangebiet zu erwarten, da sich keine starken Quellen (inkl. Leuchten) in der Nähe befinden.

6.4 Altlasten und Kampfmittelgefährdung

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt oder zu vermuten.

Die Auswertung der Übersichtskarten über Kampfmittelverdachtsflächen in Lüdinghausen sowie eine anschließend durchgeführte Luftbildauswertung durch die zuständigen Stellen der Bezirksregierung hat ergeben, dass Teilbereiche des Plangebiets mit Kampfmitteln belastet sein könnten. Um dies genauer aufzuklären, lässt die Stadt Lüdinghausen vor Verkauf der Grundstücke Sondierungen in den betroffenen Bereichen durchführen.

Die Ergebnisse der Sondierung brachten elf Verdachtsmomente von Kampfmittelvorkommen hervor. Diese konnten durch feststellende Bodeneingriffe im Frühjahr 2021 behoben bzw. beseitigt werden.

6.5 Denkmalschutz und -pflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich weder eingetragene Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Insofern werden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung nicht berührt.

7. Umsetzung der Planung

Aus der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „Eickholter Busch“ entwickelt, der allgemeines Baurecht begründet. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren.

Lüdinghausen, im September 2021

STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

Janine Schmidt
Leitung Sachgebiet Planung