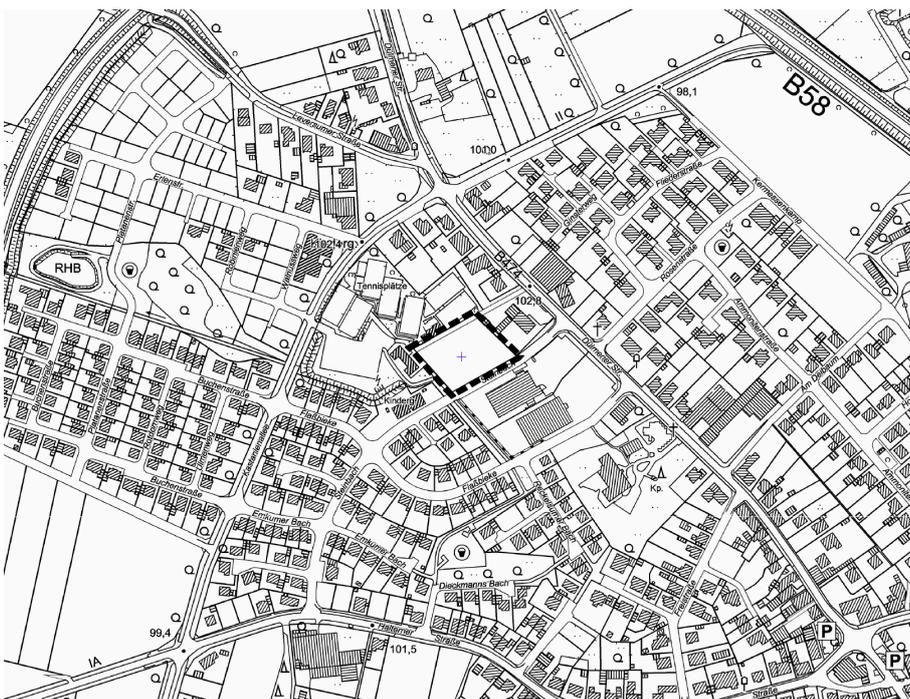


# Vorhabenbezogene 2. Änderung Bebauungsplan „Alter Reitplatz“

## Begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Lüdinghausen



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption / Vorhabenbeschreibung</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	9
3.2.2	Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit	9
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen / Flächen für Nebenanlagen	10
3.4	Bauweise	10
3.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>11</b>
4.1	Ruhender Verkehr	11
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	11
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	12
5.2	Eingriffsregelung	12
5.3	Biotop- und Artenschutz	13
5.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16
5.5	Bodenschutz	16
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	17
5.7	Forstliche Belange	17
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
6.1	Entwässerung	17
6.2	Löschwasserversorgung	17
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>

## Inhaltsverzeichnis

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 den Beschluss zur Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“ gefasst.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Dülmener Straße (B 474) im Ortsteil Seppenrade und umfasst die Flurstücke 277 und 7 teilweise, Flur 45, Gemarkung Seppenrade.

Es wird begrenzt durch:

- Im Norden durch eine Tennisanlage mit Vereinsheim,
- Im Osten durch ein gemischt genutzten Gebäudekomplex entlang der Dülmener Straße
- Im Süden durch die Straße „Steinbach“ sowie
- Im Westen durch den Fußweg „Josef-Holtermann-Stiege“ begrenzt.

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

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Anlass der Planung ist der Antrag eines Vorhabenträgers, auf einem unbebauten Grundstück an der Straße „Steinbach“ südwestlich der B474 „Dülmener Straße“ ein gemischt genutztes Gebäude für Einzelhandel sowie ergänzende, betreute Wohnungen in den Obergeschossen zu errichten.

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Seppenrade mit unmittelbarem Bezug zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen und spielt unter diesem Aspekt eine wichtige Rolle als integrierter Nahversorgungsstandort (gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, 2011).

Im Sinne einer langfristigen Sicherung und Stärkung der Nahversorgung innerhalb Seppenrades soll im Erdgeschoss ein Drogeriemarkt entstehen. Daneben sind zwei weitere Ladenlokale vorgesehen.

In den Obergeschossen sind barrierefreie Wohnungen geplant, um den Bedarf an innerörtlichem betreutem Wohnraum zu decken. Das

Vorhaben ergänzt damit die angrenzenden Wohnnutzungen und dient der Schaffung von Wohnraum in Form der Innenentwicklung.

Da das Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts, insbesondere der Festsetzungen zu dem Maß der baulichen Nutzung, und den überbaubaren Flächen nicht zulässig wäre, sollen mit der Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“ handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB: Der Vorhabenträger hat einen Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Er wird sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt sich als Brachfläche dar.

Nördlich des Plangebiets grenzt eine Tennisanlage mit Vereinsheim an. Östlich schließt ein Wohn- und Geschäftshaus an.

Südlich der Straße „Steinbach“ besteht ein Nahversorgungsstandort aus einem Vollsortimenter sowie einem Discounter an der Dülmener Straße. Im Westen grenzen eine Kindertagesstätte sowie Wohnbebauung an.

### **1.4 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges 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. 0,4 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 2 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 sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung soll das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung des Umweltberichtes und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den 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.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **• Regionalplanung**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

### **• Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt das Plangebiet derzeit als Teilfläche der „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000 qm für Vollsortimenter und max. 750 qm Verkaufsfläche für Discounter dar.

Damit weichen die Festsetzungen der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“ von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Gem. §13a (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung als gemischte Baufläche.

### **• Bebauungspläne**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Reitplatz“, der ein Mischgebiet mit max. zweigeschossiger offener Bauweise sowie einen Fuß- und Radweg entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze festsetzt. Da

das beschriebene Vorhaben insbesondere von den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen sowie zum Maß der Nutzung abweicht, ist die Änderung des wirksamen Bebauungsplans notwendig. Parallel zur hiesigen 2. Änderung läuft das 1. Änderungsverfahren, welches der Entwicklung der südlich angrenzenden Lebensmittelmärkte dient.

- **Einzelhandelskonzept (2011)**

Das Plangebiet befindet sich gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen\* innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteil Seppenrade. Die geplante Ansiedlung eines Drogeriemarkts ergänzt die bestehenden Lebensmittelmärkte an der Dülmener Straße, und trägt somit zu einer Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion bei. Den Zielen des Einzelhandelskonzept wird somit entsprochen. Obwohl der geplante Markt die Grenzen der Großflächigkeit nicht überschreitet, wurden die Auswirkungen dieser Ansiedlung insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Lüdinghausens im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung zu der Erweiterung der südlich angrenzend gelegenen Lebensmittelmärkte untersucht (s. Pkt. 3.1).

\* Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA:  
Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen, Köln, 2011

## **2 Städtebauliche Konzeption / Vorhabenbeschreibung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt innerhalb des Plangebietes die Errichtung eines zweigeschossigen Neubaus mit Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss sowie betreute Wohnnutzungen im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss ist ein kleinflächiger Einzelhandel in Form eines Drogeriemarkts und zwei weiterer Ladenlokale.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Steinbach“, über die das Plangebiet im weiteren Verlauf an die B474 angebunden ist. Die Anlieferung von Waren erfolgt auf der nördlichen, der Straße „Steinbach“ abgewandten Gebäudeseite. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird ein Parkplatz für Kunden, Anwohner und Mitarbeiter errichtet, der 33 Pkw-Stellplätze sowie Lastenrad-Stellplätze vorsieht. Die Stellplatzanlage ist zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung eingegrünt. Ebenfalls ist eine Anpflanzung von vier Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage vorgesehen.

In den Staffelgeschossen ist die Errichtung von Senioren-Wohngemeinschaften im betreuten Wohnen / mit ambulanter Pflege geplant.

Die Erschließung der Obergeschosse erfolgt über ein Treppenhaus (mit Aufzug) im Osten. Im südlichen Gebäudeteil ist ein weiteres Treppenhaus vorgesehen, welches als Flucht- und Rettungsweg konzipiert ist. Neben den privaten Räumen sind Gemeinschafts-, Technik- und

Personalräume sowie jeweils eine zentrale Küche zur Versorgung der Bewohner vorgesehen. Im östlichen Bereich des Gebäudekomplexes ist im 1.OG ein Außenbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner vorgesehen. Auf den als Flachdach ausgeführten Gebäudeteilen des Erdgeschosses sind zwei Teilflächen als Dachterrasse vorgesehen.

Die Fassade des geplanten Baukörpers wird im Bereich des Erdgeschosses in Klinker ausgeführt. Lediglich die zur Stellplatzanlage orientierten Erdgeschosszonen des Einzelhandels werden als Glasfassade ausgeführt. Die Dächer der mehrgeschossigen Teile des Baukörpers werden als flach geneigtes Satteldach ausgebildet und mit einer Photovoltaik-Anlage belegt.

Zu Werbezwecken ist entlang der Straße „Steinbach“ ein Werbepylon vorgesehen. Dieses wird entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

In Übereinstimmung mit dem geplanten Vorhaben und den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird als zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet weiterhin unverändert ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Gem. dem beschriebenen Planungsziel werden die sonst gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenfalls werden die sonst zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauGB und die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausgeschlossen, um abträgliche Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. das durch Wohnen geprägte städtebaulichen Umfeld zu vermeiden.

Zur Sicherung des konkreten Planungsziels wird zudem gem. 12 (3a) i. V. m. § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Im Rahmen der allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 qm geplant. Dieser soll die in Seppenrade seit dem Rückzug von „Schlecker“ und später „IhrPlatz“ bestehende Versorgungslücke im Bereich der Drogeriesortimente schließen. Derzeit kann der ZVB in Seppenrade seiner fußläufigen

Nahversorgungsfunktion in diesem Sortimentsbereich nicht gerecht werden. Potenziellen Kunden müssen zwangsläufig per Auto auf die bestehenden Standorte in Lüdinghausen ausweichen.

Im Zuge der Auswirkungsanalyse\* zur Erweiterung der südlich gelegenen Einzelhandelsmärkte wurden die mit der Ansiedlung des Drogeriemarktes verbundenen möglichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Lüdinghausen und den angrenzenden Kommunen in einer Summationsbetrachtung untersucht. Dabei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Ansiedlung von kleinflächigen Märkten im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente den grundsätzlichen Ansiedlungsregeln des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdinghausen\*\* entspricht.

Für den geplanten Drogeriemarkt geht die Untersuchung von einer umzuverteilenden Umsatzerwartung von 2,4 – 2,5 Mio. € im Kernsortiment Drogeriewaren aus, der die zusätzlichen Umsätze der angrenzenden Lebensmittelmärkte in diesem Sortimentssegment in Höhe von ca. 0,3 Mio € hinzuzurechnen sind.

Für den zentralen Versorgungsbereich Seppenrade kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung zu erheblichen Auswirkungen auf das bestehende kleine Fachgeschäft führen kann. Da dieses jedoch auch zu nicht unerheblichen Anteilen andere Waren führt und als Post-/Paketannahmestelle fungiert, wird gutachterlich davon ausgegangen, dass ggf. eintretende Umsatzrückgänge ausgeglichen werden können. Vor dem Hintergrund der mit dem Vorhaben zu erwartenden Verbesserung der Versorgungsstruktur in Seppenrade insgesamt, die nicht zuletzt durch die zu erwartenden Synergien zwischen dem geplanten Drogeriemarkt und den angrenzende Lebensmittelmärkten hervorgerufen wird, kommt die Auswirkungsprognose zu dem Ergebnis, dass versorgungsstrukturelle Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Seppenrade ausgeschlossen werden können.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Lüdinghausen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass deutliche Umsatzumverteilungen in der Größenordnung von 18-19 % zu erwarten sind. Diese treffen überwiegend den in der Innenstadt gelegenen Drogeriemarkt sowie die bestehenden Lebensmittelmärkte.

Vor dem Hintergrund der guten Wettbewerbsposition des in der Innenstadt gelegenen Drogeriemarktes, der gutachterlich als wettbewerbsstark klassifiziert wird, und der gefestigten Marktposition der drei Lebensmittelmärkte, für die das Drogeriesortiment ein Randsortiment bildet, kommt die Auswirkungsprognose zu dem Ergebnis, dass durch

\* Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA:  
Auswirkungsanalyse zur  
Erweiterung des Eeka-/aldi-  
Koppelstandortes in  
Lüdinghausen-Seppenrade,  
Köln, 2022

\*\* Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung GMA:  
Gutachten zum kommunalen  
Einzelhandelskonzept für die  
Stadt Lüdinghausen, Köln,  
2011

diese Ansiedlung keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Einschätzung gilt auch für die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen. Hier werden Umsatzumverteilungen zwischen 2% in Selm und bis zu 8 % in Olfen prognostiziert. Negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind daher auch hier nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zwar zu nicht unerheblichen Umsatzumverteilungen im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche in Lüdinghausen und Seppenrade führt, jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht zu negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen führen. Insbesondere ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass mit der geplanten Ansiedlung eine bestehende Unterversorgung in Seppenrade kompensiert und der zentrale Versorgungsbereich Seppenrades insgesamt in seiner Funktion gestärkt wird. Mit der Ansiedlung des Drogeriemarktes wird zudem eine bisher brach liegende Fläche im Ortskern durch eine hochwertige Einzelhandelsimmobilie besetzt, womit auch unter städtebaulich gestalterischen Gesichtspunkten eine Aufwertung des Handelsstandortes einhergeht.

Insgesamt überwiegen damit in der Abwägung der verschiedenen Belange die positiven städtebaulichen Effekte der geplanten Ansiedlung.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl**

Innerhalb des Plangebiets wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wie bisher entsprechend den Orientierungswerten für Obergrenzen der Grundflächenzahl für Mischgebiete gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung des Plangebiets in integrierter städtebaulicher Lage zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist entbehrlich, da eine Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO aufgrund der Kombination aus der festgesetzten Geschossigkeit und Grundflächenzahl ausgeschlossen ist.

#### **3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit**

Innerhalb des Plangebiets wird wie bisher eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Plangebiet werden entsprechend des Vorhabens die maximalen Baukörperhöhen (als Oberkante der baulichen Anlagen) im Plangebiet

wie folgt festgesetzt. Die Höhen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben.

- für die nördlichen und östlichen eingeschossigen Gebäudeteile eine max. Höhe von 110,00 m ü. NHH festgesetzt, was einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von ca. 6,14 m entspricht,
- für den zweigeschossigen Gebäudeteil im Süden eine max. Höhe von 117,50 m ü. NHH festgesetzt, was einer Höhe von ca. 13,80 m entspricht,

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m allgemein zulässig.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen; Flächen für Nebenanlagen**

Die in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten überbaubaren Flächen entsprechen – mit einem geringen Spielraum für Abweichungen im Rahmen der Realisierung – den für das Vorhaben notwendigen Flächen.

Stellplätze (St) i. S. d. § 12 BauNVO sind gem. § 12 (6) BauNVO nur in den entsprechend mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradstellplätze. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Stellplätze im Osten des Baukörpers sichergestellt. Weiterhin ist im Bereich der Straße „Steinbach“ eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, in der ein Werbepylon vorgesehen ist. Die maximale Höhe der Werbeanlage wird in Meter über NHN angegeben und ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

### **3.4 Bauweise**

Mit einer Gebäudelänge von ca. 51 m überschreitet das geplante Vorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge von 50 m. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Demnach sind in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

### **3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Die dargestellten Ansichtspläne des Vorhabens sind

Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, sodass gestalterische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entbehrlich sind.

#### **4 Verkehrsliche Erschließung**

Das Plangebiet wird durch die südlich angrenzende Straße „Steinbach“ erschlossen und ist im weiteren Verlauf an die B 474 „Dülmener Straße“ angebunden.

##### **4.1 Ruhender Verkehr**

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Dazu sind im südöstlichen Bereich des Plangebiets ca. 33 Pkw-Stellplätze sowie acht Lastenradstellplätze vorgesehen und im Bebauungsplan entsprechend als Stellplatzflächen festgesetzt. Die Einfahrt zum Parkplatz erfolgt von der Straße „Steinbach“ im Süden. Entsprechend der Anordnung der Stellplätze sind zwei Bereiche zur Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem sind im Süden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Erschließung des Vorhabens zu sichern. Entlang der Straße „Steinbach“ sind weitere 13 Fahrradstellplätze vorgesehen.

Eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage über der Stellplatzfläche besteht nicht, da die Regelungen gem. § 8 (2) BauO NRW erst ab einer Größe einer Stellplatzfläche von 35 Stellplätzen Anwendung finden.

##### **4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Vorhabengebiet ist über die auf der B 474 „Dülmener Straße“ verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Naundrups Hof“, die von den Buslinien 646 und B41 angefahren wird. Die Haltestelle „Rosengarten“ befindet sich fußläufig in ca. 500 m Entfernung östlich des Plangebietes und sichert durch die Buslinie S 91 eine überregionale Anbindung an Münster.

## **5 Natur und Landschaft**

### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Die Dachflächen der als Flachdach ausgeführten Gebäudeteile im Mischgebiet sind mit Ausnahme der Dachterrassen zu einem Anteil von 80 % extensiv zu begrünen.

Die Eingrünung des Vorhabens wird durch ein Pflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze planungsrechtlich gesichert.

Zur Sicherstellung der Eingrünung der Stellplatzanlage sind vier Einzelbäume anzupflanzen.

Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Pflanzliste:

Bäume I./ II. Ordnung (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm):

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Prunus padus* (Traubenkirsche)

*Tilia cordata* (Winterlinde)

*ostrya carpinifolia* (Gemeine Hopfenbuche)

*acer campestre* elsrijk (Kegel-Feldahorn)

*crataegus laevigata carrierei* (Lederblättriger Weißdorn)

### **5.2 Eingriffsregelung**

Die vorliegende vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“ wird auf Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den 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) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

### **5.3 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 werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Dezember 2021 zur Potenzial-Abschätzung eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

#### **• Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Seppenrade westlich von Lüdinghausen und umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Es liegt im zentrumsnahen Bereich nördlich der Straße „Steinbach“ und westlich der B 474. Die Fläche stellt sich derzeit als ungenutzte Grünfläche dar.

Im Norden bildet die Sportanlage „TC 77 Seppenrade“ mit einem Gebäudebestand und einem Gehölzstreifen den Plangebietsrand. Westlich grenzen das Vereinsheim des Spielmannszugs „Klingendes Spiel Seppenrade e.V.“ und die Kindertageseinrichtung „Steinbach“ an. Südlich des Plangebietes liegt ein Nahversorgungsstandort mit einem Discounter, Lebensmittelvollsortimenter sowie einer Bäckerei mit Café. Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Liguster- sowie abschnittsweise an eine Thuja-Hecke. Darüber hinaus befindet sich in östliche Richtung ein Gebäudekomplex mit Wohneinheiten und einer Volksbank Geschäftsstelle. Das weitere Umfeld ist durch die Lage im Innenbereich geprägt. Aufgrund der umgebenden Nutzungen (Verkehrsbewegungen, Kundenbewegungen, Sportanlage, Hunde etc.) ist das Plangebiet entsprechend anthropogen vorbelastet.

\* 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.

• **Natura 2000**

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete Vogelschutzgebiet „VSG Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) und FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304) liegen in einer Entfernung von ca. 3,8 km westlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

• **Potenzielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 4210, Quadrant 1) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Hecken, Grasfläche) 26 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören 2 Fledermaus- und 23 Vogelarten sowie eine Amphibienart. Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW	Potenzial-	Hecke	Gras
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	(ATL)	Analyse		
<b>Säugetiere</b>					
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	-	Na Na
<b>Vögel</b>					
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	(FoRu), Na Na
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)
Anthus trivialis	Baumpieper	B	U-	-	FoRu Na
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na Na
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu) (FoRu)
Buteo buteo	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	-	FoRu (FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	Na (Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na Na
Dryocopus martius	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	(FoRu) Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na) Na
Locustella naevia	Feldschwirl	B	U	-	FoRu
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu! FoRu
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	(Na) Na
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	S	Na	FoRu!, Na
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	FoRu (Na)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na Na
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-	Na Na
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na Na
<b>Amphibien</b>					
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	Ru! (FoRu)

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4210, Stand: Dezember 2021. 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, () = potenzielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potenzial-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 300 m) nicht vor. Nachfolgend wird eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

- **Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essentielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das potenziell vorkommende Arteninventar eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten werden nicht erfüllt (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern beispielsweise die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

Vogelarten:

In Bezug auf die gem. Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Plangebiet u.a. aufgrund der Biotopstrukturen und der bestehenden anthropogenen Vorbelastung kein Potenzial für Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht. Die Grünfläche im Plangebiet kann hingegen ein Nahrungshabitat für den Girlitz darstellen. Die wärmeliebende Art sucht für die Nahrungsaufnahme u.a. Grünflächen in Siedlungsnähe auf. Eine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat kann jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes, der anthropogenen Vorbelastung sowie Ausweichmöglichkeiten im Umfeld mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung werden keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber planungsrelevanten Vogelarten vorbereitet.

Das Plangebiet kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Sollte im Zuge der Planung eine Entfernung der Gehölzstrukturen am Rand des Plangebietes notwendig werden, ist im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG eine Bauzeitenregelung (s. Maßnahmen) einzuhalten.

- **Maßnahmen**

Sofern eine Entfernung von Gehölzen zur Umsetzung des Planvorhabens vorgesehen ist, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend einzuhalten. In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis 28 / 29.02 eines jeden Jahres zu entfernen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannte Vorgabe ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu beachten.

#### **5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Durch die bauliche Nachverdichtung können Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden.

Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Die Dachflächen des Wohn- und Geschäftshauses werden zur Erzeugung von regenerativen Energien mit Photovoltaikanlagen besetzt. Die als Flachdach ausgeführten Gebäudeteile werden zudem mit einer extensiven Dachbegrünung besetzt, um negative Folgen von Starkregenereignissen durch Niederschlagsretention abzumildern.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimawandels unverhältnismäßig betroffen.

#### **5.5 Bodenschutz**

Gem. § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Mit Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes werden Flächen, die im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen und anthropogen vorbelastet sind überplant.

Eine Flächeninanspruchnahme ist mit Umsetzung des Planvorhabens jedoch unvermeidbar.

Im vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme von Boden in die Abwägung mit der Deckung des konkreten Bedarfs an Gewerbe- und Wohnbauflächen gestellt. Aufgrund der bereits anthropogenen Vorbelastung und der gewerblichen und wohnlichen Nutzung im unmittelbaren Umfeld ist eine Inanspruchnahme vertretbar und der gewerblichen und wohnlichen Nutzung wird ein Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen.

### **5.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

### **5.7 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Erdgas, fernmeldetechnische Versorgung) leistungsfähig angeschlossen.

### **6.1 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Hausanschlüsse in das öffentliche Mischwassersystem.

### **6.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die bestehenden Systeme.

## **7 Immissionsschutz**

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicherzustellen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten\* erarbeitet, welches die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die außerhalb des Plangebiets bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen –

\* Wenker & Gesing:  
Schalltechnische Untersuchung  
zur 2. Änderung des  
Bebauungsplan „Alter Reitplatz“  
in Lüdinghausen, Herten, März  
2022

insbesondere der angrenzenden Wohngebiete an der Dülmener Straße sowie an der Straße „Steinbach“ – unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Immissionsquellen untersucht. Ebenfalls wurde untersucht, inwieweit die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie die bestehenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets – insbesondere die angrenzenden Lebensmittelmärkte, Tennisanlage und Vereinsheim eines Spielmannszuges - auf die geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets schalltechnisch einwirken.

Dabei wurde im Gutachten berücksichtigt, dass in einem parallelen Verfahren die bauliche Erweiterung zweier unmittelbar angrenzender großflächiger Lebensmittelmärkte planungsrechtlich begründet wird. Aus diesem Grund erfolgte eine schalltechnische Beurteilung der Geräuschvorbelastung auf Grundlage des Status Quo, sowie dem Zustand nach Umsetzung des Erweiterungsvorhabens der Lebensmittelmärkte.

- **Gewerbelärm**

Im Hinblick auf das Planungsziel wurde beispielhaft geprüft, ob die geplante gewerbliche Nutzung im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist, und ob schutzbedürftige Nutzungen betroffen sind.

Unter Berücksichtigung der für die im Plangebiet vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen üblichen Betriebsvorgänge (Fahrbewegungen durch Kunden und Anlieferung, Ladegeräusche, stationärer Haustechnik, Kommunikationsgeräusche) zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass die im Erdgeschoss geplanten Einzelhandelsnutzungen mit den in den Obergeschossen geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets wie auch im Umfeld des Vorhabens verträglich sind. Dabei wurden Anforderungen / Maßnahmen zu Grunde gelegt, deren Einhaltung bzw. Umsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen sind:

- Anpassung der Öffnungszeiten der Handelsbetriebe, sodass nächtliche Verkehrsbewegungen durch Kunden und Mitarbeitern ausgeschlossen sind
- Zeitliche Begrenzung der Warenanlieferung ausschließlich zwischen 06:00 – 22:00 Uhr

Insgesamt werden die Immissionsrichtwerte an den verschiedenen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes auch unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Vorbelastung zur Tagzeit eingehalten. Dabei wurden die Emissionen der südlich angrenzenden Lebensmittelmärkte, der östlich gelegenen Volksbank sowie

des westlich gelegenen Vereinsheims des Spielmannszuges „Klingendes Spiel“ in die Untersuchung einbezogen.

Im Hinblick auf die Lebensmittelmärkte wurde sowohl der Bestand als auch die Erweiterung der Lebensmittelmärkte bewertet, sodass sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auch unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Erweiterung der angrenzenden Lebensmittelmärkte eingehalten werden.

Zur Nachtzeit betragen die Unterschreitungen mindestens 11 dB an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld.

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen (tags  $IRTW_T+30$  dB; nachts  $IRW_N+20$  dB) werden an den untersuchten Immissionsorten deutlich unterschritten.

- **Sportlärm**

Weiterhin wurde im Gutachten die zu erwartende Lärmbelastung der innerhalb des Plangebiets geplanten Wohnnutzung durch den nördlich angrenzenden Tennisplatz beurteilt. Im Ergebnis konnte eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden, da selbst bei einer angenommenen Vollauslastung der Tennisanlage die zu erwartenden Beurteilungspegel an den Immissionsorten im geplanten Wohn- und Geschäftshaus mit mindestens 5 dB(A) unterhalb der Immissionsrichtwerte liegen.

- **Verkehrslärm**

Mit der Planung ist weder eine Veränderung der Erschließungssituation noch eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung auf öffentlichen Straßen verbunden. Vor diesem Hintergrund sind Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Belastung auf öffentlichen Verkehrsflächen aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

## **8 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

Kampfmittelvorkommen sind bisher ebenfalls nicht bekannt.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

## 10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,4 ha	–	100 %
davon:			
– Mischgebiet	0,4 ha	–	100 %

Erarbeitet für die Stadt Lüdinghausen  
Coesfeld, im August 2022

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld