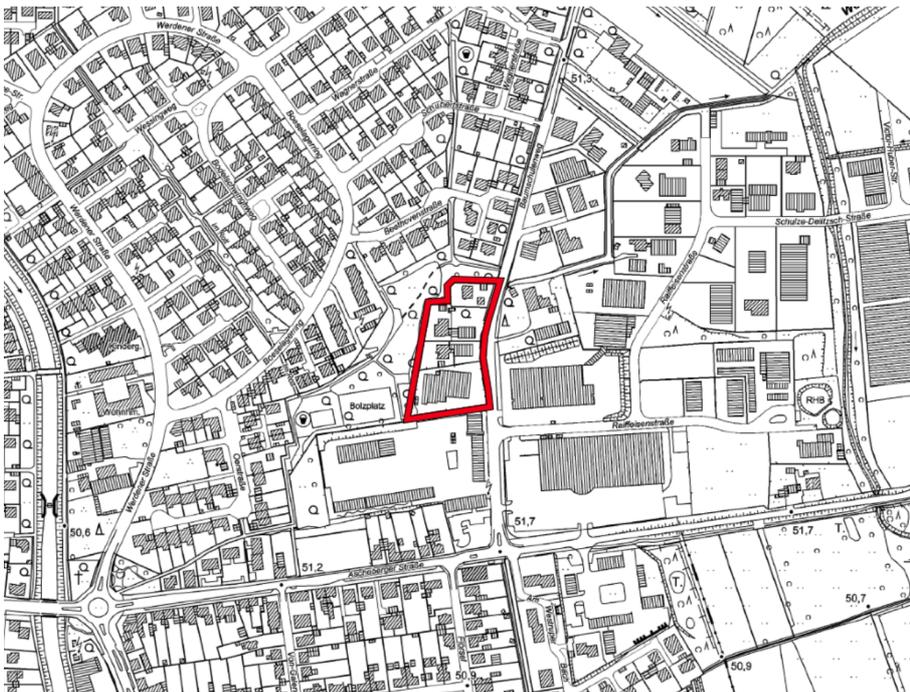


# Bebauungsplan „Im Rott Süd-Ost“ Begründung

Satzung

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</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Grundflächen-, Geschossflächen und Baumassenzahl	6
3.2.2	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	7
3.3	Überbaubare Flächen	7
3.4	Bauweise	7
3.5	Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden	7
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
4.1	Öffentlicher Personennahverkehr	7
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>8</b>
5.2	Eingriffsregelung	8
5.3	Biotop- und Artenschutz	8
5.4	Bodenschutz	12
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12
5.7	Forstliche Belange	13
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Gutachten</b>	<b>13</b>

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Rott Süd-Ost“ gefasst.

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

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich östlich der Lüdinghäuser Innenstadt und nördlich der „Ascheberger Straße“. Es wird begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 870, Flur 10, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt,
- im Osten durch den „Baumschulenweg“
- im Süden durch das Flurstück 55, Flur 10, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt sowie
- im Westen durch Gehölzstrukturen und öffentlich genutzten Freiflächen.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 54, 57, 341, 342, 363, 502, 759 und 790, Flur 10, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

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

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Anlass der Planung ist der Antrag eines Grundstückseigentümers auf Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, um eine nachhaltige und der Bestandsentwicklung entsprechende Nutzung der Grundstücke planungsrechtlich zu sichern. Das maßgebliche Planungsrecht bilden derzeit die wirksamen Bebauungspläne „Im Rott“ und „Im Rott-Ost“, die das Plangebiet derzeit als Gewerbegebiet ausweisen. Der Bestand der Nutzungen stellt sich im Gegensatz zum östlich des Baumschulenwegs angrenzenden Gewerbegebiet „Ascheberger Straße / Baumschulenweg“ jedoch nicht als großmaßstäbliche Gewerbebetriebe dar, sondern ist vielmehr durch kleinteiligere Grundstückszuschnitte und ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe geprägt. Weiterhin bestehen gewerblich genutzte Grundstücke mit eigenständiger Wohnnutzung, sowie Grundstücke mit reiner Wohnnutzung. Da aufgrund der kleinteiligen Parzellierung und der verstetigten Wohnnutzungen nicht von einer zukünftigen Intensivierung der gewerblichen Nutzungen auszugehen ist, ist es angezeigt, die zukünftige Bestandsentwicklung durch die Ausweisung als Mischgebiet zu steuern. Dadurch werden die bestehende Wohnnutzung begünstigt, gleichzeitig bleiben den

bestehenden gewerblichen Nutzungen umfassende Entwicklungschancen erhalten.

Da das derzeit gültige Planungsrecht nicht die tatsächliche Entwicklung des Gebäudebestands abbildet und somit keinen zuverlässigen Planungsmaßstab mehr darstellt, soll daher mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die zukünftige, der tatsächlichen Situation angemessene, bauliche Entwicklung planungsrechtlich gesteuert werden.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das bereits vollständig bebaute Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Ascheberger Straße und wird im Osten durch den „Baumschulenweg“ begrenzt.

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein rein wohnbaulich genutztes Grundstück. Südlich daran schließen zwei Grundstücke an, die über zwei Gewerbebetriebe mit jeweils eigenständiger, der Gewerbefunktion nicht wesentlich untergeordneter, Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich verfügen.

Südlich daran schließt ein rein gewerblich genutztes Grundstück an, welches mit einer großflächigen Gewerbehalle bebaut ist.

### **1.4 Planverfahren**

Die Stadt Lüdinghausen hat beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs und verfügt über eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm. Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Weiterhin werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans bereits baulich genutzte Flächen zur Nachverdichtung und Intensivierung der Wohnnutzung ertüchtigt.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die

aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### • **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes damit der künftig beabsichtigten Plankonzeption widersprechen, erfolgt gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Planverfahrens die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

### • **Bebauungsplan**

Innerhalb des Plangebiets bestehen zwei wirksame Bebauungspläne. Das Flurstück 790, Flur 10, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt im Norden des Plangebiets befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Rott-Ost“, der ein Gewerbegebiet in eingeschossiger Bauweise festsetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ebenfalls mit 0,8 festgesetzt. Die Art der Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets sind beschränkt auf Betriebe der Abstandsklasse X der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW in der Fassung vom 02.11.1977, was einem Abstandserfordernis von 50 m zu umliegenden Wohngebieten entspricht.

Der südliche Teil des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Rott“, der für den Bereich ein Gewerbegebiet in maximal zweigeschossiger Bauweise festsetzt. Die GRZ ist mit 0,8, die GFZ mit 1,6 festgesetzt.

Westlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan „Im Rott“ ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest. Östlich an den „Baumschulenweg“ angrenzend wird durch den Bebauungsplan „Ascheberger Straße - Baumschulenweg“ ein Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Möbeleinzelhandel“.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Aufgrund der zuvor beschriebenen gemischten Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebiets aus eigenständiger Wohnbebauung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben erfolgt eine Anpassung des Planungsrechts an den heutigen Gebietscharakter. Zur Sicherung der bestehenden Art der baulichen Nutzung - insbesondere der

bestehenden Wohnnutzungen - erfolgt daher eine Festsetzung als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO.

Die Erschließung der Flächen erfolgt weiterhin über den „Baumschulenweg“. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen bestandssichernd vorgenommen werden.

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

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

Die Bauflächen im Plangebiet werden im Sinne des oben dargestellten Planungsziels nunmehr als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt, um die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für eine der Bestandssituation angepassten Entwicklung zu schaffen.

Um den beschriebenen Gebietscharakter zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern, werden die sonst gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Mischgebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Lüdinghausen zu vermeiden. Ebenfalls werden die sonst zulässigen Vergnügungstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO und die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets ausgeschlossen. Somit soll eine der Lage des Plangebiets im Übergangsbereich zwischen dem östlich des Baumschulenwegs angrenzenden Gewerbegebiet und dem westlich angrenzenden Wohngebiet „Im Rott“ entsprechende Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert werden, insbesondere um Konflikte durch der vorhandenen Wohnnutzung abträglichen Nutzungen zu verhindern.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Grundflächen-, Geschossflächen und Baumassenzahl**

Innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Orientierungswerte 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 der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen. Gegenüber dem bisherigen gültigen Planungsrecht wird die GRZ damit reduziert. Negative Auswirkungen auf die bestehende Bebauung sind damit nicht zu erwarten, da diese das Maß von 0,6 bisher

nicht überschreitet. Gem. § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis 0,8 zulässig.

### **3.2.2 Geschossigkeit und Baukörperhöhe**

Mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Bebauungsstruktur wird für das Mischgebiet entsprechend der Bestandsituation eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Übereinstimmung mit der vorhandenen Bebauung und unter Berücksichtigung des geplanten Gebietscharakters im Plangebiet entsprechend mit 61,00 m über NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von max. 10,00 m entspricht.

### **3.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen legen großzügige Baufenster fest, die die Bestandsbebauung sichern und um einer baulichen Nachverdichtung größtmögliche Flexibilität eröffnen. Die überbaubaren Flächen halten demnach zur Plangebietsgrenze einen Abstand von 3,00 m ein.

### **3.4 Bauweise**

Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden im Plangebiet zu eröffnen, wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **3.5 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Um negative Auswirkungen durch großmaßstäbliche Mehrfamilienhäuser, die sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen, zu verhindern, wird innerhalb des Mischgebiets festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig sind (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

## **4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt weiterhin über die im Osten verlaufende Straße „Baumschulenweg“, die im weiteren Verlauf südlich an die „Ascheberger Straße“ anschließt.

### **4.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die auf dem „Baumschulenweg“ verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich unmittelbar südlich des Plangebiets.

## **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

### **5.1 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen 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 auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **5.2 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Januar 2022 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.

\* 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**

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Lüdinghausen. Östlich grenzt der „Baumschulenweg“ an das Plangebiet. In nördliche Richtung grenzen wohnbaulich genutzte Grundstücke an. Westlich des Plangebietes liegt ein Park, an den weitere Wohnbebauung angrenzt. Südlich befindet sich ein Gewerbestandort.

Das Plangebiet stellt sich als gewerblich und wohnbaulich genutzte Fläche dar und ist fast vollständig bebaut. Innerhalb des Plangebietes liegen ein Zahntechniklabor und ein Fleischereimaschinenhandel mit rückwärtiger Wohnbebauung einschließlich Gartennutzung. Darüber hinaus befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes ein weiterer Gewerbestandort. Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt ein rein wohnbaulich genutztes Grundstück.

Die Grünstrukturen im Plangebiet stellen sich maßgeblich als Grünflächen und Gehölzstrukturen in den (Vor-)Gärten der Grundstücke dar und sind von untergeordneter Bedeutung. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden vereinzelt Nisthilfen an den Bäumen in den Vorgärten erfasst.

Das Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung bereits anthropogen vorbelastet.

- **Wirkfaktoren**

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige, der tatsächlichen Situation angemessene, bauliche Entwicklung geschaffen.

- **Potenzielles Artinventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 4210, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Gärten, Gebäude) 27 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören 6 Fledermaus- sowie 21 Vogelarten. Amphibien und Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4210, Stand: Januar 2022. 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.

Art		Status	Erhaltungszustand	Potenzial-	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse		
<b>Säugetiere</b>						
Eptesicus serotinus	Breitflügfledermaus	N	U-	Na, FoRu	Na	FoRu!
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	N	G	-		FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na, FoRu	Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	Na, FoRu	Na	FoRu
<b>Vögel</b>						
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)	
Ardea cinerea	Graureiher	B	G	-	Na	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	-	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
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	-	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!

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 Artinventar 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.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude und Gärten mit Gehölzen können Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

In Anbetracht der derzeitigen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung entsprechen die zu erwartenden Tierarten voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“, d.h. diese sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungsanlagen gewöhnt.

#### Fledermausarten:

In Bezug auf die Fledermausarten (hier: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr) ist die Nutzung der Gehölzstrukturen in den (Vor-)Gärten des Plangebietes als Teilnahrungshabitat für Nahrungssuchflüge nicht auszuschließen. Von einer essenziellen Funktion ist jedoch aufgrund der Größe, der anthropogenen Vorbelastung sowie geeigneter Ausweichmöglichkeiten im Umfeld nicht auszugehen.

Darüber hinaus können die Gebäudebestände im Plangebiet potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorgenannten planungsrelevanten Fledermausarten darstellen. Abbruchvorhaben, die zu artenschutzrechtlichen Konflikten gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten führen können, sind mit einer nachfolgenden Planumsetzung nicht anzunehmen.

Leitstrukturen für strukturgebundene Fledermausarten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG werden mit Umsetzung des Planvorhabens gegenüber Fledermausarten nicht vorbereitet.

#### 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 planungsrelevanter Vogelarten besteht.

Die Gehölzstrukturen und Grünflächen in den Gärten des Plangebietes können 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, den

anthropogenen Vorbelastungen sowie umliegenden Ausweichmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

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

Das Plangebiet und dessen Umfeld kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Sollte widererwartend im Zuge des Planvorhabens eine Entfernung von Gehölzen notwendig werden, sind Bauzeitenregelungen 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.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wälder Nordkirchen“ (DE-4211-301) liegt in einer Entfernung von mehr als 5 km südöstlich des Plangebietes. Aufgrund des beabsichtigten Planvorhabens und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes sind Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet nicht ersichtlich.

### **5.3 Belange des Bodenschutzes**

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Umsetzung des Planvorhabens werden bodenschutzfachliche Belange insofern nicht berührt, als dass im Plangebiet überwiegend bereits anthropogen überformte Siedlungs-/ Gewerbeflächen und bauliche Nutzungen bestehen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt nicht vor.

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

Das Plangebiet umfasst einen erschlossenen und zu Gewerbe- sowie Wohnzwecken bebauten Siedlungsbereich der Stadt Lüdinghausen. Das Plangebiet ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Darüber hinaus sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Insgesamt werden mit der Planung weder Folgen des Klimawandels erheblich

verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

### **5.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

### **5.6 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind im Plangebiet nicht betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, erfolgt die Ver- und Entsorgung durch die bestehenden Leitungsnetze.

## **7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Informationen über das Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

## **8 Immissionsschutz**

### **8.1 Schallimmissionen**

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 (Gewerbe- und Verkehrslärm) insbesondere angrenzend bestehender gewerblicher Nutzungen auf die innerhalb des Plangebiets geplanten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht und bewertet.

\* Normec Uppenkamp:  
Immissionsschutz-Gutachten –  
Schallimmissionsgutachten zur  
Änderung zweier  
Bebauungspläne in  
Lüdinghausen, Ahaus, Januar  
2022

- **Gewerbelärm**

Vor dem Hintergrund des Planungsziels wurde geprüft, ob die geplante Ausweisung eines Mischgebiets im Plangebiet im Hinblick auf einwirkende Gewerbelärmimmissionen aus schalltechnischer Sicht realisierbar ist. Insbesondere wurden hierbei die Auswirkungen des südlich angrenzenden Standorts des Gasversorgungsunternehmens Gelsenwasser AG sowie des östlich angrenzenden großflächigen Einzelhandels und Druckereibetriebs beurteilt.

Nach Berücksichtigung der für die o. g. Standorte üblichen Betriebsvorgänge (Fahrbewegungen durch Kunden und Anlieferung, Laderäume, Technik, Einkaufswagendepot, Kommunikationsgeräusche)

zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass mit der Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung die Immissionsrichtwerte an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die umliegenden Betriebe durch die Ausweisung des Geltungsbereichs als Gebietstyp mit höherem Schutzanspruch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Auch wenn die einschlägigen Normen für das nun ausgewiesene Mischgebiet einen geringeren Richtwert für Lärmimmissionen als das zuvor bestehende Gewerbegebiet ausweisen, beschränkt dieser weder die Ansiedlungs- und Entwicklungspotenziale für das Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Ascheberger Straße – Baumschulenweg“ und „Im Rott“ noch für die Lagen im Geltungsbereich selbst. Dies ist maßgeblich darin begründet, dass sich mit den allgemeinen Wohngebieten der Bebauungspläne „Im Rott“ sowie „Im Rott-Ost“ eine Gebietskategorie mit nochmals höherem Schutzanspruch in unmittelbarer Nachbarschaft findet. Dadurch limitiert deren Schutzanspruch die theoretisch mögliche Lärmemission in den Gewerbelagen stärker als die Ausweisung des Mischgebiets östlich des Baumschulenwegs.

- **Verkehrslärm**

Gem. Immissionsgutachten ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen effektiv über bauliche Standards gemildert werden können.

## **9 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lüdinghausen und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentrupper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für

die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Bearbeitet für die Stadt Lüdinghausen  
Coesfeld, im September 2022

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld