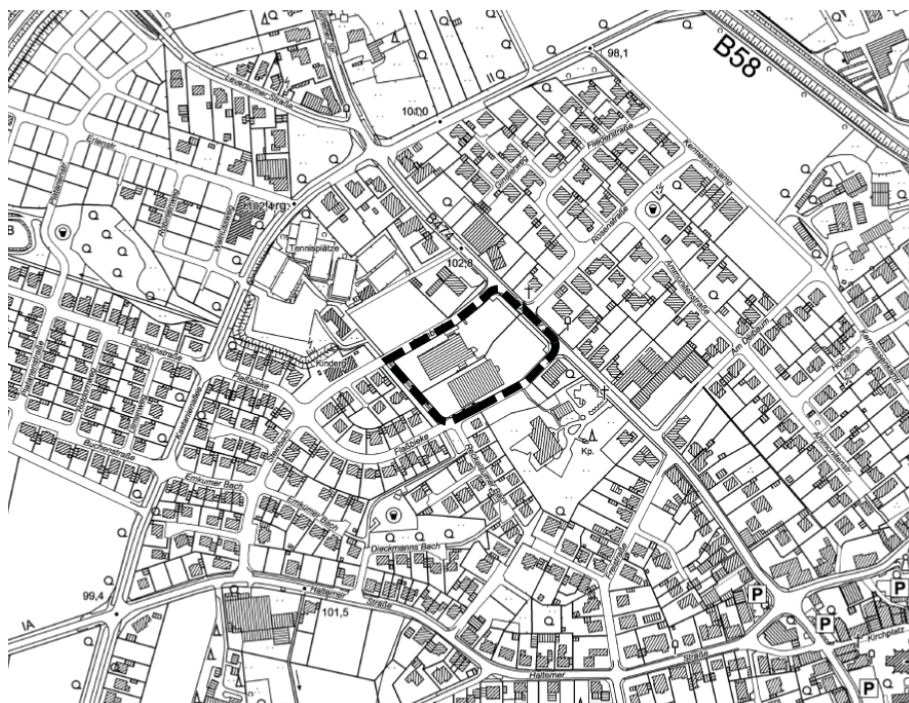


Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ Begründung

- 1. Änderung - Satzung -

Stadt Lüdinghausen



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Städtebauliche Konzeption	
2.1	Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet	7
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	10
3.2.2	Grundflächenzahl	10
3.3	Überbaubare Flächen	11
3.4	Bauweise	11
4	Erschließung	11
4.1	Anbindung an das Straßennetz	11
4.2	Ruhender Verkehr	12
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12
5	Natur und Landschaft / Freiraum	13
5.1	Grünfestsetzungen	13
5.2	Eingriffsregelung	13
5.3	Biotop- und Artenschutz	14
5.4	NATURA 2000	18
5.5	Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	18
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	19
5.7	Forstliche Belange	19
5.8	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	19
6	Sonstige Belange	19
6.1	Ver- und Entsorgung	19
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	19
6.3	Denkmalschutz	19
7	Immissionsschutz	20
7.1	Schallimmissionen	20
8	Flächenbilanz	21
9	Umweltbericht	21
9.1	Einleitung	23
9.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen	

	Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	24
9.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
9.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
9.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	33
9.7	Zusätzliche Angaben	33
9.8	Zusammenfassung	34
10	Literaturverzeichnis	35
	Artenschutzprotokoll	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB beschlossen.

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 271, 276, 278, 280, 282, 283, und 287 Flur 45 in der Gemarkung Seppenrade und befindet sich im nordwestlichen Teil von Seppenrade. Es wird begrenzt durch

- die Dülmener Straße im Osten,
- der Straße „Flaßbieke“ im Süden,
- die „Josef-Holtermann-Stiege“ im Westen
- und die Straße „Steinbach“ im Norden.

Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Bauleitplanung sind die Erweiterungsabsichten der beiden im Plangebiet bestehenden Lebensmittelmärkte. Mit der Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsräume des im Plangebiet befindlichen Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmittel-discounters entsprechend den aktuellen Betriebskonzepten der Marktbetreiber soll eine langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Betriebsstandorte erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im Lüdinghausener Ortsteil Seppenrade, mit unmittelbarem Bezug zu den umliegenden Wohngebieten. Durch ihre Lage und Ausstattung bilden die beiden bestehenden Märkte bereits derzeit den funktionalen Schwerpunkt des zentralen Versorgungsbereichs in Seppenrade. Mit der Erweiterung der bestehenden Märkte wird, entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, dem Ziel einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Rechnung getragen.

Da das bestehende Planungsrecht aufgrund der Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen und der engen Abgrenzung der überbaubaren Flächen einer Umsetzung dieses Planungsziels entgegensteht, sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen für das Plangebiet im Parallelverfahren (30. Änderung).

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Seppenrade, westlich der Dülmener Straße (B 474), und wird durch einen Lebensmittelmarkt und einen Lebensmitteldiscounter baulich genutzt. Die bestehenden Märkte stellen sich als eingeschossige Solitärbauten dar und sind mit einem Satteldach geringer Dachneigung ausgeführt. Östlich befindet sich eine Stellplatzanlage, die von beiden Märkten gleichermaßen genutzt wird. Unmittelbar zur Dülmener Straße besteht eine durchgängige Eingrünung der Stellplatzanlage durch Einzelbäume und niedrigwüchsige Gehölze. Die Erschließung der Märkte für Kunden erfolgt über die Straßen Steinbach und Flaßbieke.

Auf der westlichen, der Dülmener Straße abgewandten Gebäudeseite, befindet sich die Warenanlieferung der Märkte. Westlich wird das Plangebiet durch eine eingegrünte Lärmschutzwand von etwa 3 m Höhe begrenzt.

Das städtebauliche Umfeld ist im Westen und Osten maßgeblich durch Wohnbebauungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt. Südlich schließt ein Hotelbetrieb an. Im Norden finden sich gemischt genutzte Bebauungsstrukturen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland stellt den Bereich des Plangebiets als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt für das Plangebiet derzeit „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe Nahversorgung – max. Verkaufsfläche Vollsortimenter 1000 qm, max. Verkaufsfläche Discounter 750 qm“ dar.

Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung dieser Darstellungen entsprechend der im folgenden erläuterten Planungskonzeption.

- **Bebauungspläne**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Alter Reitplatz“. Dieser setzt für den südlichen Teil ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelmarkt – VK max. 1.000 m²“ fest. Für den nördlichen Teilbereich ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb –

Lebensmitteldiscounter – VK max. 800m²“ festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,6, festgesetzt, die durch Stellplätze und bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden kann. Die max. Höhe der Gebäude wird auf 10,00 m, die max. Traufhöhe auf 7,00 m begrenzt, wobei die Dachneigung auf 15°-20° beschränkt festgesetzt ist.

Zur Eingrünung der Sondergebiete wurden zur östlichen und westlichen Grenze des Plangebiets Flächen zur Anpflanzung festgesetzt. Ebenfalls wurden zu diesem Zweck entlang der Straßen „Steinbach“ und „Dülmener Straße“ anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bauleitplans stellt dieser den nunmehr maßgeblichen Zulässigkeitsmaßstab für den Geltungsbereich dar.

- **Einzelhandelskonzept (2011)**

Gem. Einzelhandelskonzept* befindet sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Seppenrade. Die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte stellen dabei den Versorgungsschwerpunkt des Zentrums dar, und erfüllen somit eine wesentliche Funktion für die Nahversorgung des Ortsteils. Die mit dem Vorhaben einhergehende Erweiterung der bestehenden Märkte dient somit der Sicherung und Stärkung der Nahversorgung innerhalb Seppenrades, insbesondere auch vor dem Hintergrund abgeschlossener und zukünftiger Wohngebietsentwicklungen des Ortsteils.

Die beabsichtigte Planung entspricht daher den Zielen des Einzelhandelskonzeptes.

* GMA: Gutachten zum
kommunalen Einzelhandels-
konzept für die Stadt
Lüdinghausen.
Köln, Mai 2011

2 Städtebauliche Konzeption

Anlass der vorliegenden Planung ist der Neubau und die damit einhergehende Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte. Es ist vorgesehen, den bestehenden Lebensmittelvollsortimenter von derzeit 1.000 auf künftig 1.450 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Der Lebensmitteldiscountmarkt soll von 850 auf künftig 1.080 m² erweitert werden. Künftig bilden beide Märkte einen zusammenhängenden Baukörper. Vorrangiges Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums eine optimierte Warenpräsentation zu ermöglichen und dadurch die Kundenfreundlichkeit in den Märkten zu erhöhen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist nach Angaben des Auftraggebers hingegen nicht vorgesehen, allenfalls kann es zu Sortimentserweiterungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommen. Die Bäckerei, die derzeit im Eingangsbereich des Lebensmittelvollsortimenters angesiedelt ist, soll auch künftig in den

Gebäudekomplex integriert werden.

Der Kundenzugang erfolgt weiterhin von der Stellplatzanlage im Osten über eine überdachte Vorzone.

Mit der Erweiterung der Märkte verlagert sich die Warenanlieferung, die bisher an der westlichen Seite der Märkte angeordnet war auf die nördliche bzw. südliche Gebäudeseite. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten mit der umgebenden Bebauung werden die Anlieferungszonen jeweils eingehaust. Insgesamt rückt der Gebäudekörper künftig näher an die westlich des Plangebietes weiterhin bestehende Lärmschutzwand heran. Der rückwärtige Bereich zur Lärmschutzwand wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens entsiegelt und begrünt, sowie mit Einzelbäumen bepflanzt.

Der eingeschossige Gebäudekomplex besitzt eine Gebäudehöhe von ca. 6,75 m und wird mit einem Flachdach ausgeführt. Im Entwurf ist vorgesehen, die Dachflächen mit einer Photovoltaik-Anlage auszustatten.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straßen „Steinbach“ und „Flaßbieke“.

Die zur Dülmener Straße bestehende Eingrünung wird weiterhin erhalten. Die östlich dem Marktgebäude vorgelagerte Stellplatzanlage wird unverändert erhalten.

2.1 Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen der Märkte um 450 m² bzw. 230 m² ermöglicht.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse wurden die durch das Vorhaben hervorgerufenen Kaufkraftbewegungen und Umsatzumverteilungen ermittelt und die daraus ggf. resultierenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bewertet. Für die Betrachtung der Auswirkungen wurde nur der mit der Verkaufsflächenerweiterung einhergehende Zusatzumsatz berücksichtigt, da der angenommene Bestandsumsatz bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist, und dessen Wettbewerbswirkungen bereits eingetreten sind. Die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen durch die mit dem Erweiterungsvorhaben einhergehenden Umsatzumverteilungen bei Nahrungs- und Genussmitteln wurden für die einzelnen Standortlagen im planungsrelevanten Einzugsgebiet ermittelt und bewertet. Insgesamt ist durch die Erweiterung der Märkte von zusätzlichen Umsatzumverteilungen von 2,4 – 2,5 Mio. € bei Lebensmitteln und 0,5 – 0,6 Mio. € bei Nichtlebensmitteln auszugehen.

Auf die Standorte innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt entfallen

davon Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von ca. 1,1 Mio. Euro, was einer Umverteilungsquote von 6 -7 % entspricht. Durch die zentrale Lage und die optimalen Standortrahmenbedingungen der dort ansässigen Anbieter sind negative städtebauliche Folgewirkungen durch Betriebsschwächungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs jedoch auszuschließen.

Für Lebensmittelanbieter in den sonstigen Streulagen innerhalb Lüdinghausens wird eine Umsatzumverteilung von ca. 1,0 – 1,1 Mio. Euro erwartet. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von ca. 5 %. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilung können städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Effekte durch Betriebsschwächungen in Lüdinghausen insgesamt ausgeschlossen werden.

Ebenso konnten keine nennenswerten versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf Anbieter außerhalb des Untersuchungsraums ermittelt werden, da sich die Höhe der Umsatzverteilung hier auf ca. 0,2 – 0,3 Mio. Euro beläuft, die sich auf mehrere Kommunen und eine Vielzahl von Standortlagen verteilt.

Zusammenfassend werden durch die geplante Erweiterung der beiden Märkte somit keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen ausgelöst oder zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit eingeschränkt.

Aufgrund der zeitlichen und räumlichen Einheit des Vorhabens mit der parallel verlaufenden Überplanung der Fläche nördlich des Steinbach (Vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“) wurde eine summarische Betrachtung der Auswirkungen vorgenommen. Die für diesen Fall prognostizierten höheren Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren, die aus gutachterlicher Sicht ebenfalls nicht zu versorgungsstrukturellen Auswirkungen führen, werden zum überwiegenden Teil (87-88%) durch den Drogeriemarkt ausgelöst und daher in dem Verfahren zur 2. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ in die Abwägung eingestellt.

Weiterhin wurde überprüft, ob das geplante Vorhaben mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vereinbar ist. Das landesplanerische Ziel 6.5-1 ist erfüllt, da sich das Vorhaben innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) befindet. Ebenso wird dem Ziel 6.5-2 Folge geleistet, da sich das Vorhaben gem. Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ziel 6.5-3 wird ebenfalls entsprochen, da, wie bereits beschrieben, keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Lüdinghausen oder den Nachbargemeinden im planungsrelevanten Einzugsgebiet ausgelöst werden.

Gleichermaßen wird somit dem Ziel 4 des Regionalplans Münsterland entsprochen, indem die Entwicklung des Einzelhandels auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche konzentriert wird. Grundsatz 10.1 des Regionalplans Münsterland wird insofern entsprochen, indem durch die vorliegende Planung die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird. Ebenso wurde im Rahmen der o.g. Auswirkungsanalyse dem Grundsatz 10.2 Rechnung getragen, indem die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Nahversorgung im Einzugsbereich ermittelt und bewertet wurde.

Gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen sollen die Versorgungsfunktionen des Haupt- und Nebenzentrums sowie die flächendeckende und wohnortnahe Versorgung gestärkt werden. Da sich der Projektstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Seppenrade befindet, und mit dem Vorhaben eine Modernisierung und Stärkung des Standorts als Nebenzentrum erreicht wird, wird den Zielen des Einzelhandelskonzepts dementsprechend Folge geleistet.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der bestehenden Nutzungen und vor dem Hintergrund des Erweiterungsvorhabens als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmärkte“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Lage der Lebensmittelmärkte an einem Koppelstandort werden für die Märkte differenzierte maximal zulässige Verkaufsflächen festgesetzt.

Für den südlichen Bereich (SO 1), in dem die Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen ist, sind demnach Lebensmittelmärkte mit gem. „Lüdinghausener Sortimentsliste“ mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m² sowie eine Bäckerei zulässig.

Nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. Sortimentsliste für die Stadt Lüdinghausen* sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren und Getränke),
- Reformwaren,

- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Pharmazie,
- Schnittblumen
- Schulbedarf, Zeitschriften und Briefmarken

* GMA: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen. Köln, Mai 2011

Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Darüber hinaus wird die auch heute schon bestehende Bäckerei in der Vorkassenzone des Vollsortimenters planungsrechtlich gesichert und entsprechend festgesetzt.

Für den nördlichen Bereich (SO 2), in dem die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters vorgesehen ist, sind demnach Lebensmittelmärkte mit gem. „Lüdinghausener Sortimentsliste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (s.o.) und einer Verkaufsfläche von max. 1.080 m² zulässig. Auch hier wird der Umfang der Randsortimente an der Verkaufsfläche auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Fläche und Geschossigkeit, die das bestehende und das geplante Marktgebäude mit geringem Spielraum umfassen, und der zulässigen Baukörperhöhe ist die Errichtung von mehr als jeweils einem Lebensmittelmarkt je Sondergebiet ausgeschlossen.

Insofern wird sichergestellt, dass die in der Auswirkungsanalyse zu Grunde gelegten Vorhabengestaltung planungsrechtlich umgesetzt wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Für die Bebauung im Plangebiet werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der Gebäude und Geschossigkeit aufgenommen, um sicherzustellen, dass sich die zukünftigen baulichen Entwicklungen in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die maximalen Gebäudehöhen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Es wird eine eingeschossige Bebauung mit einer max. Höhe baulicher Anlagen von 111,25 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 7,25 m und stellt ein Einfügen in die umgebende Bebauung sicher. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile (Technische Anlagen zur Be- und Entlüftung, Schornsteine) ist im Sinne einer Flexibilität im Hinblick auf die spätere Umsetzung der Planung bis zu 1,50 m zulässig.

3.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet entsprechend der

Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für das sonstige Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt. Im Hinblick auf die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes und die danach errichtete Stellplatzanlage wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO höchstens bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Damit werden die bestehenden und weiterhin erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen (Erschließung, Fahrradabstellanlagen, Müllsammelplätze, Einkaufswagendeponie etc.) planungsrechtlich gesichert.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen entsprechend der beabsichtigten Planung festgesetzt, diese orientieren sich mit einem geringen Spielraum an den geplanten Baukörpern. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

Stellplätze (St) i. S. d. § 12 BauNVO sind gem. § 12 (6) BauNVO nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradstellplätze. Damit wird eine städtebaulich verträgliche Anordnung der Stellplätze im Nordosten des Baukörpers sichergestellt.

Weiterhin wird im nordöstlichen Bereich des Plangebiets eine überbaubare Fläche zur Unterbringung eines Werbepylons festgesetzt. Die maximale Höhe der Werbeanlage ist entsprechend in m über NHN in der Planzeichnung festgesetzt.

3.4 Bauweise

Im Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption und den vorhandenen und geplanten baulichen Strukturen eine abweichende Bauweise festgesetzt, um eine Flexibilität in der Ausführung der Marktgebäude zu gewährleisten. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind demnach Baukörperlängen von 50 m zulässig, wobei die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird weiterhin über die Straßen Steinbach und Flaßbieke von Norden und Süden erschlossen. Die bestehende Anbindung ist auch für die künftig zu erwartenden Verkehre ausreichend leistungsfähig.

Die Anlieferungszonen der Märkte sind im Süden bzw. Norden des

Gebäudes angeordnet.

Entlang der Dülmener Straße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um Zufahrten zu der Stellplatzanlage auch weiterhin auszuschießen.

Im Zuge des Ausbaus der Dülmener Straße (B 474) wird im nordöstlichen Bereich des Plangebiets eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die bestehende Fläche zur Anpflanzung weicht entsprechend nach Westen zurück.

4.2 Ruhender Verkehr

Den Märkten östlich vorgelagert befindet sich der Parkplatz für die notwendigen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze der Lebensmittelmärkte, der über Einfahrtsbereiche von den Straßen „Steinbach“ und „Flaßbieke“ entsprechend in der Planzeichnung gesichert ist. Mit 128 Stellplätzen besitzt dieser Stellplatz auch für die geplanten Märkte eine ausreichende Dimension zur Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze.

Gem. § 8 (2) BauO NRW ist künftig beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für gewerbliche Nutzungen über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bereits bestehende Stellplatzanlage. Zudem sehen die Betreiber des Marktgebäudes bereits auf den Dachflächen die Errichtung von Photovoltaikanlagen vor, zu der er sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet (s. Punkt 5.8). Damit wird bereits ein wichtiger Beitrag zur Erzeugung von regenerativer Energie geleistet. Unter Berücksichtigung der im Bereich der Stellplatzanlage festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und der im Bereich der Dachflächen der Marktgebäude vorgenommenen umfangreichen Anordnung von Photovoltaikanlagen und der Tatsache, dass es sich um eine bereits bestehende Stellplatzanlage handelt, sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme im Sinne des § 8 (2) Satz 3 BauO NRW gegeben.

4.3 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 S91 eine überregionale Anbindung an Münster.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünfestsetzungen

Das Plangebiet ist bereits heute durch die bestehenden Marktgebäude und deren Stellplatzflächen fast vollständig versiegelt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes besteht eine kleinflächige Gehölzstruktur, die nahezu flächendeckend durch einen niedrigwüchsigen Gehölzaufwuchs gekennzeichnet ist. Diese wird durch eine Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Durch die Verlagerung der Warenanlieferung entfallen die rückwärtigen Erschließungsflächen. Diese werden entsprechend als Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt, um die Versiegelung des Plangebiets zu verringern. Im Hinblick auf die Anordnung der notwendigen technischen Infrastruktur wird festgesetzt, dass innerhalb der o.g. rückwärtigen Flächen der Märkte jedoch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) und (3) BauNVO (Trafostation), die ggf. ergänzend erforderlich werden, weiterhin zulässig ist.

Die bereits bestehenden Einzelbäume auf der Stellplatzanlage für Kunden und Mitarbeiter werden gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB als zu Erhalten festgesetzt.

Pflanzliste:

<i>ostrea carpinifolia</i>	Gemeine Hopfenbuche
<i>acer campestre elsrjik</i>	Kegel-Feldahorn
<i>crataegus laevigata carrierei</i>	Lederblättriger Weißdorn

5.2 Eingriffsregelung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ weist für das Plangebiet eine GRZ von 0,6 zzgl. Überschreitung bis 0,9 aus.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die GRZ gegenüber der derzeit zulässigen GRZ von 0,9 nicht erhöht. Flächen zur Anpflanzung (Grün im Sondergebiet) sind im gleichen Größenumfang wie beim derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Da der Versiegelungsgrad im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht verändert wird, entsteht mit der Umsetzung des Planvorhabens kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

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 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.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel** müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen).

- Bestandsbeschreibung

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Seppenrade westlich der Stadt Lüdinghausen. Es liegt im zentrumsnahen Bereich nördlich der Straße Flaßbieke und westlich der B 474.

Die Fläche stellt sich derzeit als Nahversorgungsstandort aus einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei dar. Die Stellplatzflächen des Plangebietes sind mit Einzelbäumen bepflanzt. Darüber hinaus befinden sich am Plangebietsrand jeweils Anpflanzungen aus standortheimischen Gehölzstrukturen und Bodendeckern. Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine begrünte Lärmschutzwand. Südlich grenzt ein Hotel und Restaurant Betrieb sowie ein Fahrradgeschäft an das Plangebiet. In nördlicher Richtung liegt ein Gebäudebestand mit Wohneinheiten und einer Volksbank Geschäftsstelle sowie eine bisher ungenutzte Wiesenfläche. Westlich grenzen Wohnbebauungen an. Das weitere Umfeld ist ebenfalls durch die Lage im Innenbereich (weitere Wohnbebauungen und einzelne gewerbliche Nutzungen) geprägt. Aufgrund der umgebenden Nutzungen (Verkehrsbewegungen, Kundenbewegungen) ist das Plangebiet entsprechend anthropogen vorbelastet und es wird insgesamt von einer untergeordneten Lebensraumfunktion ausgegangen.

* 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.

** Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: Jan 2022)

- Wirkfaktoren

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte geschaffen werden.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ist der Abriss der Bestandsgebäude der Lebensmittelmärkte sowie deren Neubau verbunden. Darüber hinaus werden zum Teil die derzeit bestehenden Grünstrukturen am Rand des Plangebietes entfernt.

- Potenzielles Artinventar

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 (Grünstrukturen, Gebäude) 22 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehören 2 Fledermaus- und 19 Vogelarten sowie eine Amphibi-
enart. Reptilien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4210, Stand: Februar 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		
Säugetiere					
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na (Ru)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	FoRu	Na FoRu!
Vögel					
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-	Na
Alcedo atthis	Eisvogel	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!
Amphibien					
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	(FoRu)

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld (< 300 m) nicht vor.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

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 Lebensraumanprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

- Auswirkungenprognose

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essenzielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das potenziell vorkommende Artinventar eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumanprüche 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.

In Anbetracht der derzeitigen Nutzung als Nahversorgungsstandort und angrenzenden Bebauungen 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: Zwergfledermaus) ist ein potenzielles Vorkommen nicht auszuschließen.

Die Art gehört zur Gruppe der Gebäude-bewohnenden

Fledermausarten und kommt vorwiegend im Siedlungsbereich vor. Die Gebäudebestände im Plangebiet können – trotz ihrer derzeitigen Nutzung – eine Quartiersfunktion, jedoch von voraussichtlich untergeordneter Bedeutung, aufweisen. An den Gebäudebeständen bestehen potenzielle Einflugmöglichkeiten für die nur wenige Zentimeter großen Tiere.

Mit Umsetzung des Planvorhabens werden Abrissarbeiten an den Gebäudebeständen der Lebensmittelmärkte erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Gebäudefledermäusen kann auf der vorliegenden Bebauungsplanebene nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber der Art jedoch durch eine Abbruchbegehung im Rahmen der erforderlichen Abbruchgenehmigung vermieden werden (s. Maßnahmen).

Ein Potenzial des Plangebietes als Nahrungshabitat für abendliche Suchflüge ist nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine Leitstrukturen für strukturgebundene Fledermausarten vorhanden.

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 Grünstrukturen im Plangebiet können hingegen ein Nahrungshabitat für den Girlitz darstellen. Die wärmeliebende Art siedelt sich zunehmend im Siedlungsbereich an. Eine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat kann jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes, der anthropogenen Vorbelastung sowie höherwertigen 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 und dessen Umfeld kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Im Rahmen der Ortsbegehung wurde ein altes Nest an einem der Bäume an der Stellplatzfläche erfasst. Sollte im Zuge der Planung eine Entfernung der Gehölzstrukturen notwendig werden, ist im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG eine Bauzeitenregelung (s. Maßnahmen) einzuhalten.

- Maßnahmen

Da mit Umsetzung des Planvorhabens Abbrucharbeiten notwendig werden, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Gebäudefledermäusen auf der vorliegenden Bebauungsplanebene nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge der erforderlichen Abbruchgenehmigung soll durch eine vorangehende Kontrollbegehung (Abbruchbegehung) nachgewiesen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten berührt werden. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der Entfernung von Gehölzen zur Umsetzung des Planvorhabens, 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 NATURA 2000

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304) und VSG „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) liegen in einer Entfernung von rund 3,9 km westlich des Plangebietes. Aufgrund des beabsichtigten Planvorhabens und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage der Natura 2000-Gebiete sind Auswirkungen auf diese nicht ersichtlich.

5.5 Belange des Bodenschutzes / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Inanspruchnahme von bereits versiegelter und stark anthropogen überformter Fläche vorbereitet. Im vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme von Boden in die Abwägung mit der Deckung des konkreten Bedarfs an einem Nahversorgungsstandort gestellt. Aufgrund der bereits deutlich anthropogen vorbelasteten Fläche und der derzeitigen Nutzung ist eine Inanspruchnahme vertretbar und der

gewerblichen Nutzung wird ein Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.8 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Ebenfalls sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Darüber hinaus ist eine Nutzung der Dachflächen der Marktgebäude durch Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien vorgesehen, wozu die Betreiber sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags verpflichtet.

Insgesamt werden mit der Planung weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser kann für das Plangebiet weiterhindurch die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

6.2 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.

6.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im

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

7 Immissionsschutz

7.1 Schallimmissionen

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung 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 (Gewerbe/ Verkehrslärm) auf die außerhalb des Plangebiets geplanten schutzbedürftigen Nutzungen – insbesondere der angrenzenden Wohngebiete – unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende Immissionsquellen untersucht.

- **Gewerbelärm**

Im Hinblick auf das Planungsziel wurde geprüft, ob die geplanten großflächigen Lebensmittelmärkte im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht realisierbar sind.

Nach Berücksichtigung der für die Lebensmittelmärkte und des angeschlossenen Bäckereibetriebes mit Außengastronomie üblichen Betriebsvorgänge (Fahrbewegungen durch Kunden und Anlieferung, Ladergeräusche, Technik, Einkaufswagendepot, Kommunikationsgeräusche) zeigen die Untersuchungsergebnisse, dass eine solche Nutzung mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld verträglich ist. Dabei wurden Anforderungen / Maßnahmen formuliert, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen sind:

- Erhaltung der Fahrgassen wie im Bestand oder Ausbau mit ebenem Pflaster ohne Fasse bzw. Asphalt,
- Anpassung der Öffnungszeiten der Lebensmittelmärkte und angeschlossener Bäckereibetriebe, sodass nächtliche Verkehrsbewegungen durch Kunden und Mitarbeitern ausgeschlossen sind,
- Zeitliche Begrenzung der Warenanlieferung per LKW auf 06:00 – 22:00 Uhr,
- Errichtung bzw. Erhalt einer Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze mit einer Höhe von min. 2 m über dem Gelände. Gemäß Anforderungen des Gutachtens ist diese mit einer Höhe von 106,5 m über NHN sowie gem. DIN 9613-2 mit einer flächenbezogenen Masse von min. 10 kg/m² auszuführen. Die bestehende Lärmschutzwand ist bereits im wirksamen Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ festgesetzt und in

* Wenker & Gesing:
Schalltechnische Untersuchung
zur 1. Änderung des
Bebauungsplan „Alter Reitplatz“
in Lüdinghausen, Gronau,
Februar 2022

der Planzeichnung entsprechend verortet. Eine Festsetzung im vorliegenden Bauleitplanverfahren erübrigt sich daher.

Unter den genannten Maßnahmen werden die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den untersuchten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch benachbarte bestehende oder geplante gewerbliche Nutzungen mindestens eingehalten. Zur Nachtzeit betragen die Unterschreitungen dabei mindestens 7 dB an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld. An den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte somit eingehalten.

Im Immissionsgutachten wurde weiterhin ein paralleles Bauleitplanverfahren berücksichtigt, welches die Zulässigkeit eines Wohn- und Geschäftshauses nördlich der Straße „Steinbach“ mit einem kleinflächigen Markt und weiteren Ladenzeilen im EG, sowie betreutem Wohnen im OG begründet. Die damit einhergehenden und zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden hierbei ebenfalls berücksichtigt. Von einer relevanten Vorbelastung durch weitere Anlagen, für die die TA Lärm gilt, ist jedoch durch die ermittelten Immissionsbeiträge und der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) nicht auszugehen, sodass eine unzulässige Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung nicht zu prognostizieren ist. Auf eine nähere Untersuchung kann daher verzichtet werden.

Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen (tags IRW_T+30 dB; nachts IRW_N+20 dB) werden an den untersuchten Immissionsorten mindestens eingehalten.

- 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 Flächenbilanz

Gesamtfläche	9.885 m ²	–	100 %
davon:			
– Sonstige Sondergebiet	9.770 m ²	–	98,8 %
– Straßenverkehrsfläche	115 m ²	–	1,2 %

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums in einem Umkreis von bis zu 300 m.

9.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am XX beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte zu schaffen.

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Seppenrade westlich der Stadt Lüdinghausen. Es umfasst die Flurstücke 271, 276, 278, 280, 282, 283, und 287 Flur 45 in der Gemarkung Seppenrade. Das Plangebiet liegt im zentrumsnahen Bereich nördlich der Straße Fläßbieke und westlich der B 474.

Die Fläche stellt sich derzeit als Nahversorgungsstandort aus einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei dar. Die Stellplatzflächen des Plangebietes sind mit Einzelbäumen bepflanzt. Darüber hinaus befinden sich am Plangebietsrand jeweils Anpflanzungen aus standortheimischen Gehölzstrukturen und Bodendeckern. Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine begrünte Lärmschutzwand.

Südlich grenzt ein Hotel und Restaurant Betrieb sowie ein Fahrradgeschäft an das Plangebiet. In nördlicher Richtung liegt ein Gebäudebestand mit Wohneinheiten und einer Volksbank Geschäftsstelle sowie eine bisher ungenutzte Wiesenfläche. Westlich grenzen Wohnbebauungen an. Das weitere Umfeld ist ebenfalls durch die Lage im Innenbereich (weitere Wohnbebauungen und einzelne gewerbliche Nutzungen) geprägt.

• Ziele des Umweltschutzes

Der geltende Regionalplan „Münsterland“ stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304) und VSG „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) liegen in einer Entfernung von rund 3,9 km westlich des Plangebietes. Aufgrund des beabsichtigten Planvorhabens und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage der Natura 2000-Gebiete sind Auswirkungen auf diese nicht ersichtlich.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für das Plangebiet, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.
Boden, Fläche und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

9.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet wird durch eine versiegelte Fläche geprägt, die derzeit als Nahversorgungsstandort mit einem Discounter sowie einem Lebensmittelvollsortimenter inkl. Stellplatzflächen genutzt wird. - Im Süden schließen die Straßen „Flaßbieke“ und im Norden die Straße „Steinbach“ an. Östlich verläuft die B 474. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung und einzelne gewerbliche Nutzungen geprägt. - Das Plangebiet erfüllt eine Arbeitsplatzfunktion. - Lärmtechnische Vorbelastungen bestehen bereits durch die derzeitige Nutzung als Nahversorgungsstandort sowie die umliegenden Nutzungen und die Lage an der „Flaßbieke“, „Steinbach“ und B 474. - Im Westen und Südwesten des Plangebietes besteht eine eingegrünte Lärmschutzwand. - Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ vor, der hier Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)“ und „Großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscounter“ vorsieht.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingte Auswirkungen sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens insbesondere auf die vorliegenden Gebäudebestände anzunehmen. Im Zuge einer baulichen Erweiterung werden Abbrucharbeiten der bestehenden Gebäude erforderlich. Die derzeit bestehenden Gebäude des Discountermarktes und des Vollsortimenter werden durch einen jeweiligen Neubau ersetzt. - Im Zuge einer nachfolgenden baulichen Entwicklung treten baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auf. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Arbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut anzunehmen.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die Arbeitsplatzfunktion bleibt im Rahmen des zukünftigen Betriebes erhalten. - Der Immissionsschutz wurde in Form eines Immissionsgutachtens* geprüft. Das Immissionsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb des Nahversorgungsstandortes mit den üblichen Betriebsvorgängen mit der schutzbedürftigen Nutzung im Umfeld verträglich ist. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen wird die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt (s. Kap. Immissionsschutz). - Insgesamt kann unter Berücksichtigung des durchgeführten Immissionsgutachten in Bezug auf das beabsichtigte Vorhaben sichergestellt werden, dass mit einer nachfolgenden Umsetzung keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Wohnnutzungen entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

* Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“ in Lüdinghausen, Herten, Februar 2022

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist das Plangebiet durch die derzeitige Nutzung als Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter gekennzeichnet. Der Boden ist versiegelt. - Die Grünstrukturen im Plangebiet werden im Wesentlichen durch Anpflanzungen heimischer Gehölze und Bodendecker entlang der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sowie Einzelbäumen innerhalb der Stellplatzfläche gebildet. Darüber hinaus befinden sich an der westlichen Plangebietsgrenze Anpflanzungen aus Bodendeckern. Die Grünstrukturen sind durch die regelmäßige Nutzung des Plangebietes sowie der Lage deutlich anthropogen vorgeprägt. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“, d.h. sind störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen / Nutzungen gewöhnt. - Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I, s. Kap. Biotop- und Artenschutz) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung i.S. des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden. - Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Biotoptypen und der Störungsintensität von untergeordneter Bedeutung. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. - Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304) und VSG „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) liegen in einer Entfernung von rund 3,9 km westlich des Plangebietes

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie des beabsichtigten Planvorhabens können Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden. - Mit Durchführung des Planvorhabens werden „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. - Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden gem. vorliegender Artenschutzprüfung (Stufe I) durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung (etwaige Gehölzentfernung sind nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/ 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen) die Gehölzstrukturen betreffend nicht vorbereitet. Ein Abriss der Gebäudebestände darf nur nach erfolgter Kontrollbegehung erfolgen. - Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch den eigentlichen Betrieb des Einzelhandels- einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrs- und Kundenbewegungen sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden. Diese sind jedoch in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung sowie der Vorbelastung durch KFZ-Verkehre nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Dem Plangebiet unterliegt gem. Geologischer Dienst NRW (Bodenkarte 1:50.000) eine Gley-Braunerde mit geringen Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 25 bis 35. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. - Es bestehen Vorbelastungen durch die großflächige Versiegelung. Von einer starken Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist auszugehen. Natürlich gewachsene Bodenprofile sind nicht mehr anzunehmen
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des Planvorhabens wird keine weitere Versiegelung der Fläche vorbereitet. Der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bestehenden Situation wird nicht erhöht. - Durch Baufahrzeuge können im Plangebiet lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen baubedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Der durch den Betrieb des zukünftigen Gebäudes anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Boden voraussichtlich nicht.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha und befindet sich gem. Auskunftssystems des LANUV außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR). Es stellt sich als stark anthropogen beeinflusste Fläche dar. - Planungsrechtlich ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ eine Versiegelung bis zur Grundflächenzahl 0,6 zzgl. Überschreitung bis 0,9 bereits zulässig. - Es bestehen Vorbelastungen durch die nördlich verlaufende Straße Steinbach, die südlich verlaufende Straße Flaßbieke und die östlich verlaufende B 474.
Baubedingte Auswirkungen	- Bei Durchführung der Planung werden Flächen, die bereits in Anspruch genommen wurden, überbaut. - Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist unter Berücksichtigung des bestehenden Ist-Zustandes insgesamt nicht auszugehen. - Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut i.S. einer weiteren Fragmentierung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Räume ist nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die betriebsbedingten Auswirkungen bestehen aufgrund der derzeitigen Situation fort. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ sind nicht ersichtlich.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Hochwasserschutzgebiet. - Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. - Das Plangebiet liegt gem. ELWAS-WEB im Bereich des Grundwasserkörpers „Dülm-Schichten / Nord“. Hierbei handelt es sich um einen Poren-/ Kluftgrundwasserleiter mit silikatischen, karbonatischen Gesteinstyp und mäßiger Durchlässigkeit. Der mengenmäßige Zustand wird als „gut“, der chemische Zustand als „schlecht“ bewertet (Gesamtergebnis 3. Monitoringzyklus 2013-2018). - Im Bereich der versiegelten Flächen ist von deutlich veränderten Grundwasserverhältnissen auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	- Da keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Plangebiet vorhanden sind, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und Baumaschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind – im Vergleich zum derzeitigen Zustand – nicht zu erwarten. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der Kunden- und Zulieferverkehre auszuschließen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Das Plangebiet wird gem. FIS Klimaanpassung 2021 einem Gewerbe- und Industrieklima zugeordnet. - Dem Plangebiet wird aufgrund seiner Nutzung als Nahversorgungsstandort gem. FIS Klimaanpassung NRW 2021 einer weniger günstigen thermischen Situation zugeordnet. Eine Funktion als Klimawandelvorsorgebereich besteht nicht. - Es bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten Bereiche. Die vorhandenen Grünstrukturen haben bedingt durch ihre Größe nur geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Aufgrund der derzeitigen Situation ist mit keiner großflächigen Neubebauung von Flächen auszugehen. Potenzielle Senken für CO₂ gehen entsprechend nicht verloren. - Mit Umsetzung des Planvorhabens werden Flächen zur Anpflanzung festgesetzt.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben im Wesentlichen unverändert. - Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb – jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise – verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen insgesamt nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der bereits bestehende vorherrschende Einfluss des Gewerbe- und Industrieklimas bleibt bestehen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist durch die vorhandene Bebauung aus landschaftsästhetischen Aspekten bereits deutlich anthropogen vorbelastet. - Das Plangebiet ist von der freien Landschaft her nicht einsehbar und entfaltet demnach keine Wirkungen auf den Landschaftsraum. - Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Schutzgut Landschaft	
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der derzeitigen Situation nicht neugestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung des Plangebietes und der festgesetzten Anpflanzungen wird die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschritten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher und architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung als Nahversorgungsstandort. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische/ abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass keine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plan-
gebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die
Fläche würde größtenteils voraussichtlich weiterhin als Nahversor-
gungsstandort genutzt. Entsprechend wäre nutzungsbedingt auch
keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Bio-
topstrukturen zu erwarten.

9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Da mit Umsetzung des Planvorhabens eine Entfernung von Gehölzen vorbereitet wird, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Entfernung von Gehölzen ist im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) durchzuführen. - Mit Umsetzung des Planvorhabens wird der Abriss der Gebäudebestände (Lebensmittelmärkte) vorbereitet. Zur Abwendung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten geschützter Fledermaus- und Vogelarten ist vor dem Abbruch eine Kontrollbegehung (Abbruchbegehung) notwendig, um ein Vorkommen geschützter Arten auszuschließen. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Im Falle eines Nachweises ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere sollte der Oberboden bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. - Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.
Betriebsphase	
Ausgleich	- Mit der vorliegenden Planung wird der zulässige Grad der Versiegelung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht erhöht. Somit wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Ausgleichsmaßnahmen entfallen daher.

9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches

Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht. Im Rahmen der nunmehr getroffenen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit die Anforderungen der Planung zu erfüllen und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs durch den Neubau des bestehenden Nahversorgungsstandorts im Siedlungsraum langfristig sicherzustellen.

9.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotenziale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch den Wasserversorger sichergestellt werden. Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

9.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Fachbehörden unterstützt.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

9.8 Zusammenfassung

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 beschlossen, den Bebauungsplan die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte zu schaffen.

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Seppenrade westlich der Stadt Lüdinghausen. Es liegt im zentrumsnahen Bereich nördlich der Straße Flaßbieke und westlich der B 474.

Die Fläche stellt sich derzeit als Nahversorgungsstandort aus einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei dar. Die Stellplatzflächen des Plangebietes sind mit Einzelbäumen bepflanzt. Darüber hinaus befinden sich am Plangebietsrand jeweils Anpflanzungen aus standortheimischen Gehölzstrukturen und Bodendeckern. Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt. Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine begrünte Lärmschutzwand. Südlich grenzt ein Hotel und Restaurant Betrieb sowie ein Fahrradgeschäft an das Plangebiet. In nördlicher Richtung liegt ein Gebäudebestand mit Wohneinheiten und einer Volksbank Geschäftsstelle sowie eine bisher ungenutzte Wiesenfläche. Westlich grenzen Wohnbebauungen an. Das weitere Umfeld ist ebenfalls durch die Lage im Innenbereich geprägt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht wurden.

Im Ergebnis sind mit einer nachfolgenden Umsetzung durch die Einhaltung einer Kontrollbegehung (Abbruchbegehung) vor dem Abriss der Gebäudebestände (Lebensmittelmärkte) sowie einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend, keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu prognostizieren. Gehölzentfernungen sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis 28./ 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Nach Prüfung der einzelnen Schutzgüter kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleiches gilt im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die im

Rahmen eines Immissionsgutachtens untersucht wurden. Hiernach sind keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen verbunden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen wird jedoch die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Durch die Planung entsteht kein Eingriff. Ausgleichsmaßnahmen entfallen demnach.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würde voraussichtlich künftig weiterhin als Nahversorgungsstandort genutzt. Die erforderliche Datenerhebung erfolgte anhand einer einmaligen Bestandsaufnahme. Darüberhinausgehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

10 Literaturverzeichnis

- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.gd.nrw.de. Abgerufen: Februar 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen: Februar 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: <http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>. Abgerufen: Februar 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>. Abgerufen: Februar 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Online unter:

<http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>. Abgerufen: Februar 2022

- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: elwasweb.nrw.de. Abgerufen: Februar 2022
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Dezember 2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen
- Wenker & Gesing (Februar 2022): Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“ in Lüdinghausen, Gronau

Coesfeld, im November 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld