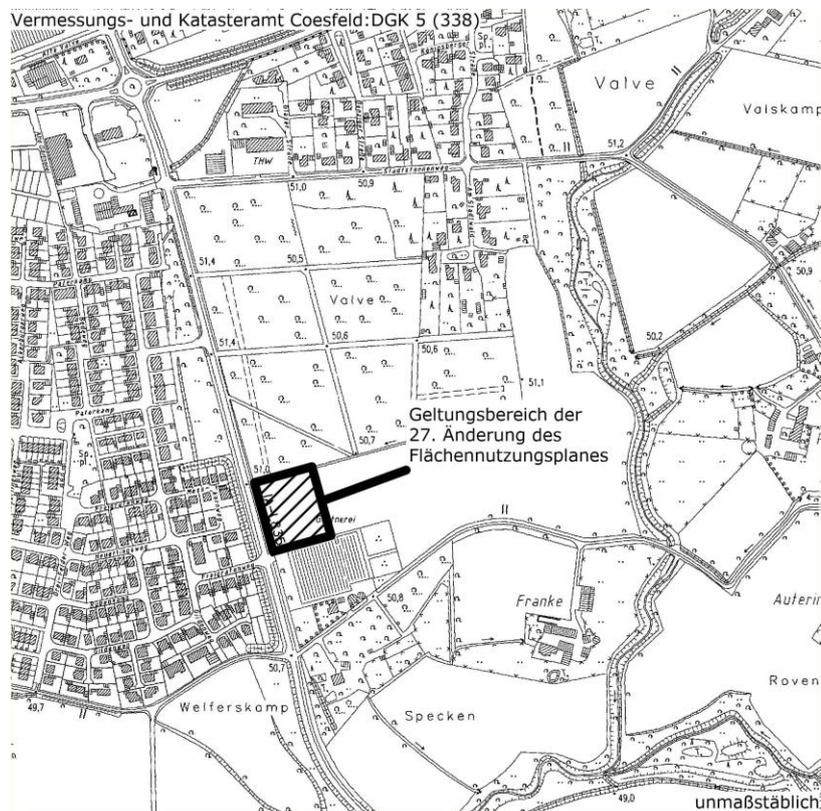


# Begründung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lüdinghausen

gemäß § 2a BauGB



**Stadt Lüdinghausen**

Fassung für die öffentliche Auslegung  
gemäß § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB

Stand: 2903.2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Ziele und Zwecke</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass und -ziel .....	1
<b>2. Beschreibung des Änderungsbereiches</b>	<b>1</b>
2.1 Lage des Änderungsbereiches .....	1
2.2 Bestandsituation .....	2
2.3 Erschließung.....	2
2.3.1 Verkehrliche Erschließung .....	2
2.3.2 Ver- und Entsorgung .....	3
<b>3. Planungsrechtliche Grundlagen</b>	<b>4</b>
3.1 Regionalplan.....	4
3.3 Landschaftsplan .....	5
<b>4. Prüfung von Alternativstandorten</b>	<b>5</b>
<b>4. Regelungsinhalt der Änderung</b>	<b>7</b>
<b>5. Planungsalternativen</b>	<b>8</b>
<b>6. Umwelt- und sonstige Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	9
6.2 Artenschutz.....	9
6.3 Emissionen und Immissionen .....	9
6.4 Altlasten und Kampfmittelgefährdung .....	10
6.5 Denkmalschutz und -pflege.....	10
<b>7. Umsetzung der Planung</b>	<b>10</b>

## **1. Allgemeine Ziele und Zwecke**

### **1.1 Planungsanlass und -ziel**

Der Kreis Coesfeld plant die Errichtung einer neuen Feuer- und Rettungswache an der Selmer Straße in südöstlicher Ortsrandlage von Lüdinghausen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen setzt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft fest. Damit die verbindliche und die vorbereitende Bauleitplanung konform miteinander gehen, ist der Flächennutzungsplan im Sinne der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen zu ändern. Zu diesem Zweck wird das 27. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Stadt Lüdinghausen durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Rettungsbedarfsplans des Kreises Coesfeld im Jahr 2018 wurde deutlich, dass ein Ausbau der Notfallinfrastruktur auch im Stadtgebiet Lüdinghausens erforderlich ist, um die Anforderungen an ein modernes Rettungswesen erfüllen zu können. Mit Blick auf die konkrete räumliche Situation in Lüdinghausen bedeutet dies, dass die gestiegenen Anforderungen an das Raumprogramm der Wache nicht am bestehenden Standort (Selmer Straße 75), sondern nur durch einen Neubau auf einem ausreichend großen Grundstück umgesetzt werden können.

Zu diesem Zweck leitete der Kreis ein Auswahlverfahren zur Prüfung von Potenzialstandorten ein. In dessen Ergebnis bot einzig die Fläche „Nienkamp“ die verkehrlichen Voraussetzungen für die Einhaltung der Rettungsfristen – maßgeblich aufgrund der Aussparung der Bundesstraße B 58 / Disselhook / Valve bei Fahrten in das südliche Kreisgebiet.

Zugleich bietet der Standort „Nienkamp“ ein ausreichendes Flächenpotenzial, um alle erforderlichen Räume für erweiterte Personalkapazitäten, zusätzliche Fahrzeughallen sowie Schulungsräume und Lagerflächen für den Lehr- und Ausbildungsbetrieb im Rahmen eines Neubaus praxistauglich zu verwirklichen. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über ausreichende Reserveflächen für eine perspektivische Erweiterung der Feuer- und Rettungswache. Mit dem Neubau am Nienkamp kann außerdem die Möglichkeit genutzt werden, ein Fahrzeug der städtischen Feuerwehr in das Gebäude zu integrieren und somit deren Reaktionsfähigkeit über das geforderte Mindestmaß des Brandschutzbedarfsplans hinaus sicherzustellen.

Mit dem anvisierten Leerzug des bestehenden Standorts kann dieser neuen Nutzungen zugeführt werden; hierzu laufen planerische Vorüberlegungen auf Seiten des Kreises Coesfeld als Eigentümer der Liegenschaft.

## **2. Beschreibung des Änderungsbereiches**

### **2.1 Lage des Änderungsbereiches**

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und wird wie folgt begrenzt (siehe Deckblatt):

- Im Norden durch eine Waldfläche (*Gemarkung LH-Stadt, Flur 18, Flurstück 450*)
- Im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (*Gemarkung LH-Kirchspiel, Flur 74, Flurstück 14*)
- Im Süden durch eine Gärtnerei bzw. deren Treibhaus / Gewächshaus (*Gemarkung LH-Kirchspiel, Flur 74, Flurstück 15*)
- Im Westen durch die Landesstraße L 835 / Selmer Straße (*Gemarkung LH-Kirchspiel, Flur 73, Flurstück 3*)

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6.549 m<sup>2</sup> und beinhaltet das Flurstück 14 tlw., Flur 74 in der Gemarkung LH-Kirchspiel.

## **2.2 Bestandsituation**

Das Plangebiet wird derzeit als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche genutzt, die sich in östlicher Richtung über den Geltungsbereich hinaus fortsetzt. Mit den übrigen angrenzenden Nutzungen, maßgeblich der südlich angrenzenden Gärtnerei sowie der westlich angrenzenden Selmer Straße, bestehen kaum räumlich-funktionale Verzahnungen; das unbebaute Grundstück bildet einen eigenständigen freiräumlichen Bereich.

Im nördlichen Abschnitt der Fläche findet sich ein Entwässerungsgraben zur Ableitung von überschüssigem Oberflächenwasser der landwirtschaftlichen Flächen. In unmittelbarer Grenzlage zur Selmer Straße – außerhalb des Geltungsbereichs – verläuft ein Grünstreifen mit straßenbegleitendem Baumbestand. Im Plangebiet findet sich kein nennenswerter Grünbestand. Auch besitzt das Gelände keine nennenswerte topographische Bewegung.

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Grenzlage mit der Landesstraße L 835 / Selmer Straße, ist jedoch als derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche nicht an diese angebunden. Die Schaffung von der angestrebten Nutzung entsprechenden Zufahrten für den Besucherverkehr sowie die Notfallausfahrt wird im Zuge des Neubaus der Feuer- und Rettungswache realisiert. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW wird die Notfallausfahrt über eine Beampelung gesichert, um die Lärmbelastung durch den Einsatz des Martinshorns für die umliegende Wohnbebauung zu reduzieren. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die rund 500 m nördlich gelegene Bundesstraße B 58 / Disselhook / Valve.

Ebenfalls an der Selmer Straße findet sich ein separat geführter kombinierter Fuß- und Radweg, über den der Änderungsbereich mit dem Siedlungsbereich und dessen Wegenetz verknüpft wird.

Mit dem an der Grenze des Änderungsbereichs liegenden ÖPNV-Haltepunkt „Freigrafenweg“ an der Selmer Straße besteht ein Zugang zum regionalen Busnetz in unmittelbarer Nachbarschaft mit dem Planungsraum. Über diesen ist der Vorhabenstandort für die Bediensteten unter anderem von der Lüdinghauser Innenstadt bzw. dem Busbahnhof aus erreichbar.

### 2.3.2 Ver- und Entsorgung

#### *Trinkwasser- und Löschwasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung ist im Rahmen des Wasserlieferungsvertrages mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen zu gewährleisten, wobei das Netz im Plangebiet neu anzulegen ist. Der Anschluss ist über das vorhandene Netz im benachbarten Wohngebiet „Paterkamp“ vorzunehmen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (1.600 l/min über 2 Stunden) erfolgt mit Unterflurhydranten über den Frischwasseranschluss.

Für die genannten Anschlüsse sind entsprechende Kanäle bzw. Leitungen unterhalb der Selmer Straße zu verlegen.

#### *Schmutzwasserbeseitigung*

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen neu zu verlegende Druckrohrleitung an das bestehende Netz im Wohngebiet „Paterkamp“. Über das hier vorhandene Trennsystem wird das anfallende Schmutzwasser der südlich gelegenen Kläranlage zugeführt.

Für diesen Anschluss ist eine entsprechende Leitung unterhalb der Selmer Straße zu verlegen.

#### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine ortsnahe Versickerung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung abzuführen. Dabei unterstützt eine Reihe von Maßnahmen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze) die Reduzierung des abzuleitenden Volumens.

Darüber hinaus wird ein maßgeblicher Teil des Niederschlagswassers in einem Rigolensystem gesammelt, um hierüber eine gedrosselte Einleitung in das Trennsystem im Wohngebiet „Paterkamp“ zu realisieren. Eine entsprechende Anlage wurde im Rahmen einer Variantenuntersuchung konzipiert und dimensioniert (Gnegel GmbH (Sendenhorst): Rettungswache Lüdinghausen Selmer Straße Entwässerungsvarianten. 2022).

Für diesen Anschluss ist eine entsprechende Leitung unterhalb der Selmer Straße zu verlegen.

#### *Energieversorgung und Telekommunikation*

Der Anschluss an die Energie- und Telekommunikationsnetze ist über die bestehenden und neu anzulegenden Netzstrukturen sicherzustellen. Der Anschluss ist über das vorhandene Netz im benachbarten Wohngebiet „Paterkamp“ vorzunehmen.

### *Abfallbeseitigung*

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

## **3. Planungsrechtliche Grundlagen**

### 3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland Blatt 11 stellt das Plangebiet als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Nördlich angrenzend findet sich das Waldgebiet „Valve“; in östlicher Richtung folgt nach der als „Straße für den vorwiegend großräumlichen Verkehr“ dargestellten Selmer Straße der Allgemeine Siedlungsbereich.

Mit Blick auf die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG sichergestellt, dass die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf an dieser Stelle ausnahmsweise zulässig ist. Auch wenn Flächen für den Gemeinbedarf grundsätzlich innerhalb von Siedlungsbereichen zu realisieren sind, kann hiervon in Ausnahmen abgewichen werden. Für das angestrebte Vorhaben, das der Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegt (dem Neubau der Feuer- und Rettungswache), begründet sich diese Ausnahme durch folgende Sachverhalte:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine regelmäßig zentrale Nutzung.
- Die geplante Einrichtung zeichnet sich durch besondere Standortanforderungen aus, für die eine Flächen außerhalb von Siedlungsbereichen sinnvoll sein kann.
- Sinn und Notwendigkeit der getroffenen Standortwahl sind nachgewiesen (siehe Kap. 4).



Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland, Blatt 11  
mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



der Ausbau der bestehenden Wache geprüft. Maßgebliche Kriterien waren dabei folgende:

- **Verkehrliche Eignung:** Mit einer strategisch günstigen Lage im Verkehrsnetz Lüdinghausens können die vorgeschriebenen Rettungsfristen, insbesondere in Richtung Nordkirchen, eingehalten werden (insbesondere Vermeidung der hoch frequentierten Bundesstraße B 58).
- **Flächenpotenzial:** Das erforderliche Raumprogramm kann am Standort realisiert werden (insbesondere Zusätzliche Fahrzeughallen, Ausweitung Wachenbereich / erhöhter Personaleinsatz, erhöhter Bedarf an Ruhe- und Sozialräumen, Ausbildungsbetrieb Lehrrettungswache, Stellplatzbedarf).

Als Ergebnis der Prüfung konnte lediglich die Potenzialfläche Nienkamp die Anforderungen für den Ausbau des Rettungsbetriebs erfüllen; die übrigen Standorte sind den Prüfkriterien nach nicht für eine Realisierung des Vorhabens geeignet.

<b>Übersicht über die geprüften Potenzialstandorte im Lüdinghauser Stadtgebiet</b>		
<b>Standort (Bestand)</b>	<b>Verkehrliche Eignung</b>	<b>Flächenpotenzial</b>
Rettungswache Selmer Straße (1)	Gegeben Minimierung der Fahrzeiten durch Lage an südlicher Ortsausfahrt und direkte Anbindung an L 835	Nicht gegeben 500 m <sup>2</sup> BGF auf 1.500 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße im Bestand vorhanden, zusätzlicher Bedarf nicht realisierbar
Feuerwache Hinterm Hagen (2)	Nicht gegeben Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz nur über B 58 möglich, Verzögerungen bei Rettungsfahrten zu erwarten	Nicht gegeben 1.100 m <sup>2</sup> BGF auf 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße im Bestand vorhanden, zusätzlicher Bedarf nicht realisierbar
<b>Standort (Neubau)</b>		
Berufsschule (3)	Nicht gegeben Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz nur über B 58 möglich, Verzögerungen bei Rettungsfahrten zu erwarten Restriktion Überschwemmungsfläche Zuwegung / Anbindung im Bestand fehlend – Anschluss an Verkehrsnetz	Gegeben 2.000 m <sup>2</sup> BGF zzgl. perspektivischer Erweiterung auf 6.600 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße realisierbar

Valve / Friedhof (4)	Nicht gegeben Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz nur über B 58 möglich, Verzögerungen bei Rettungsfahrten zu erwarten	Gegeben 2.000 m <sup>2</sup> BGF zzgl. perspektivischer Erweiterung auf 5.700 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße realisierbar
Nienkamp (5)	Gegeben Minimierung der Fahrzeiten durch Lage an südlicher Ortsausfahrt und direkte Anbindung an L 835	Gegeben 2.000 m <sup>2</sup> BGF zzgl. perspektivischer Erweiterung auf 6.500 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße realisierbar



Abbildung 3: Geprüfte Potenzialstandorte  
(Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage GIS-Portal Kreis Coesfeld)

#### 4. Regelungsinhalt der Änderung

Um die Anforderungen des Rettungsbedarfsplans an das Notfallrettungswesen im Kreis Coesfeld umsetzen zu können, plant der Kreis die Neuerrichtung einer Feuer- und Rettungswache im Lüdinghauser Stadtgebiet. Mit Blick

auf die strategische Eignung ist diese nach der Prüfung der in Frage kommenden Potenzialstandorte an der Landesstraße L 835 / Selmer Straße im Bereich Nienkamp zu errichten (siehe Kap. 1.2).

Um dieses Vorhaben zu ermöglichen wird der bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Bereich zukünftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr / Rettungswache“ geführt.

Die im Änderungsbereich dargestellte Leitungstrasse „Wasser / Abwasser“ sowie die Richtfunktrasse „Haltern 2 – Nordkirchen 3“ werden durch die Änderung nicht berührt.

Die einzelnen Änderungen listet Tabelle 1 nochmals auf.

Tabelle 1: Änderungen im Flächennutzungsplan

bisherige Darstellung	zukünftige Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für den Gemeinbedarf
Leitungstrasse „Wasser / Abwasser“	Bleibt erhalten
Richtfunktrasse „Haltern 2 – Nordkirchen 3“	Bleibt erhalten

## 5. Planungsalternativen

Die Nullvariante der Planung steht den derzeitigen Flächennutzungen des Plangebietes nicht entgegen. Allerdings wäre die erforderliche Realisierung der Feuer- und Rettungswache zur Sicherstellung einer zeitgemäßen Notfallversorgung nicht durchführbar, was bei Verzicht auf das Projekt zu funktionalen Einbußen im Rettungswesen des Kreises Coesfeld führen würde.

Eine Ausweisung als Wohnbau- oder Gewerbefläche kommt hinsichtlich der Siedlungsstruktur und der Vorgaben des Regionalplans nicht in Betracht.

## 6. Umwelt- und sonstige Auswirkungen der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage beigefügt.

## 6.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes begründet noch keine konkreten Eingriffe in Natur und Landschaft, weswegen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

## 6.2 Artenschutz

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

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

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

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II wurde im September 2021 durchgeführt. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, sieht die durchgeführte Prüfung eine Reihe von Maßnahmen vor, die im parallel erstellten Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen sind:

- Baufeldräumung zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7.
- Durchführung von Baumfällungen und Gehölzschnitt vom 1.3. bis 30.9. nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung einer fachkundigen Person
- Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung bzw. Leuchtmitteln
- Ausleuchtung des Geländes der geplanten Rettungswache nur mit vom Wald abgewandten Lichtstrahlern Die Ergebnisse bzw. die zu ergreifenden Maßnahmen sind in

## 6.3 Emissionen und Immissionen

Von der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf gehen keine Emissionen aus, die für die angrenzenden Nutzungen als unverträglich einzustufen wären. Etwaige Lärmspitzen des Rettungswesens, die den Grenzwert für das benachbarte Wohngebiet Paterkamp punktuell überschreiten könnten, können mit der Beampelung für die Notfalleinfahrt und den damit einhergehenden Verzicht auf das Martinshorn nach vermieden werden. Das erarbeitete Schallgutachten zeigt keine Konflikte auf (Wenker + Gesing (Gronau): Schalltechnische Voruntersuchung zum geplanten Betrieb einer Rettungs- und Feuerwache an der Selmer Straße in 59348 Lüdinghausen. 2021).

In näherer Umgebung des Geltungsbereichs finden sich eine Reihe von landwirtschaftlichen Hofstellen sowie intensiv genutzte Ackerflächen. Mit einer Entfernung von 350 m weist die nächstgelegene Hofstelle dabei bereits einen deutlichen Abstand zum Änderungsbereich auf; weiter folgen erst ab über 600 m Entfernung. Für beide genannten potenziellen Emittenten ist dabei festzuhalten, dass sie aufgrund ihrer Lage östlich des Änderungsbereichs und somit entgegen der Hauptwindrichtung nur zu einem geringfügigen Geruchseintrag beitragen, die zu keinen unverträglichen Belastungen führen.

Aufgrund der Grenzlage des Änderungsstandorts mit der Landesstraße L 835 / Selmer Straße gehen vom tangierenden Verkehr Lärmeinwirkungen auf den Änderungsbereich aus. Durch den angrenzenden Betrieb der Gärtnerei ist von keinen störenden Belastungen für die Nutzungen im Plangebiet auszugehen.

Von Beeinträchtigungen des Änderungsgebiets durch sonstige Immissionen wie beispielsweise Licht, Blendung oder Erschütterungen ist nicht auszugehen.

#### **6.4 Altlasten und Kampfmittelgefährdung**

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

Die Auswertung der Übersichtskarten über Kampfmittelverdachtsflächen in Lüdinghausen weist für den Geltungsbereich keine Verdachtsflächen aus.

#### **6.5 Denkmalschutz und -pflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich weder eingetragene Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW. Insofern werden die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege durch die Planung nicht berührt.

### **7. Umsetzung der Planung**

Aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „Nienkamp - Rettungswache“ entwickelt, der allgemeines Baurecht begründet. Die Aufstellung erfolgt im Parallelverfahren.

**Lüdinghausen, im März 2023**

**STADT LÜDINGHAUSEN**

Im Auftrag

Sebastian Otto  
Sachgebiet Planung