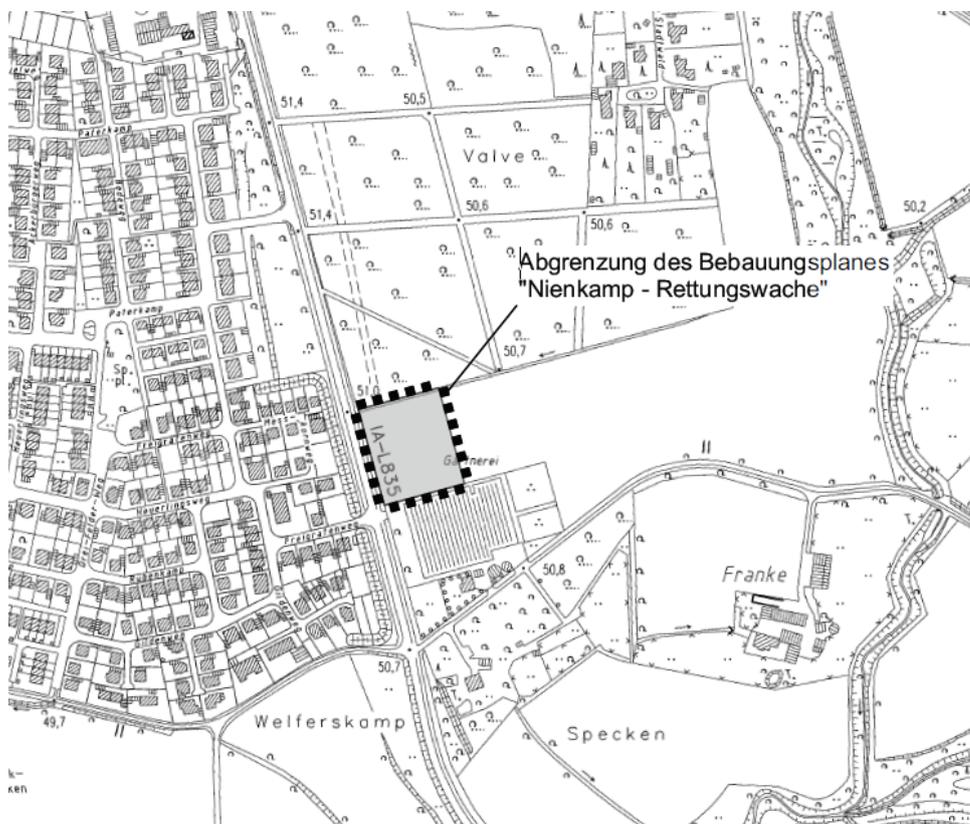


## Begründung zum Bebauungsplan „Nienkamp – Rettungswache“

Gemäß § 2a BauGB



### Stadt Lüdinghausen

Fassung für den Satzungsbeschluss  
gem. § 10 (1) BauGB

Stand 29.03.2023

# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Planungsvorgaben .....	3
1.1.	Vorbemerkungen & Planungsziel .....	3
1.2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	4
1.3.	Bestandssituation .....	4
1.3.1.	Vorhandene Nutzungen .....	4
1.3.2.	Bedeutung für die Ökologie .....	5
1.4.	Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht .....	5
1.4.1.	Regionalplan .....	5
1.4.2.	Flächennutzungsplan .....	5
1.4.3.	Bebauungspläne .....	6
2.	Nutzungs- und Bebauungskonzept .....	6
2.1.	Städtebauliche Umsetzung der Feuer- und Rettungswache .....	6
2.2.	Prüfung von Alternativstandorten .....	8
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	9
3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.2.1.	Grundflächenzahl .....	9
3.2.2.	Geschossigkeit .....	10
3.3.	Überbaubare Flächen und Bauweise .....	10
3.3.1.	Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen .....	10
3.4.	Verkehrliche Erschließung .....	10
3.4.1.	Äußere und innere Erschließung .....	10
3.4.2.	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	11
3.4.3.	Ruhender Verkehr .....	12
3.4.4.	Öffentlicher Nahverkehr .....	12
3.4.5.	Fuß- und Radverkehr .....	12
3.5.	Grünordnung .....	12
3.5.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
3.6.	Flächen für die Wasserwirtschaft .....	13
4.	Naturräumliche Belange .....	13
4.1.	Umweltbericht .....	13
5.	Sonstige Planungsbelange .....	14
5.1.	Immissionsschutz .....	14
5.1.1.	Schall .....	14
5.1.2.	Gerüche .....	14
5.1.3.	Sonstige Emissionsquellen .....	14
5.2.	Ver- und Entsorgung .....	14
5.2.1.	Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik .....	14
5.2.2.	Abfallbeseitigung .....	15
5.2.3.	Schmutzwasserbeseitigung .....	15
5.2.4.	Niederschlagswasserbeseitigung .....	15
5.3.	Altlasten und Kampfmittel .....	15
5.4.	Denkmalschutz .....	15
5.5.	Bergbau .....	16
6.	Bodenordnung .....	16
7.	Flächenbilanz .....	16

# 1. Allgemeine Planungsvorgaben

## 1.1. Vorbemerkungen & Planungsziel

Mit dem Rettungsbedarfsplan des Kreises Coesfeld aus dem Jahr 2018 wurde die Notwendigkeit einer zusätzlichen Rettungswache im Stadtgebiet Lüdinghausens deutlich. Um diesem Bedarf gerecht zu werden, beabsichtigt der Kreis Coesfeld die Neuerrichtung eines entsprechenden Gebäudekomplexes auf einer Teilfläche des an der Landesstraße L 835 gelegenen Nienkamps. Durch die Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplans schafft die Stadt Lüdinghausen die planungsrechtlichen Vorgaben für das Bauvorhaben.

Der Rettungsbedarfsplan definiert unter anderem die infrastrukturellen Anforderungen an das räumliche Standortnetz des Rettungsdienstes im Kreis Coesfeld. Im Mittelpunkt steht dabei die flächendeckende Sicherstellung der Notfallrettung, für deren Sicherstellung auch im Lüdinghauser Stadtgebiet Handlungsbedarf besteht. Konkret setzt der Rettungsbedarfsplan erweiterte Anforderungen an die Rettungswachen fest, wodurch der bestehende Standort (Selmer Straße 75) nicht mehr den Vorgaben entspricht. Unter anderem umfasst dies zusätzlich vorzuhaltende Personalkapazitäten für eine Erweiterung der Vorhaltestunden für die Rettungswagen sowie den Lehr- und Ausbildungsbetrieb, der Schulungsräume und zusätzliche Lagerflächen erforderlich macht. In der Summe resultiert daraus ein deutlich gesteigerter Raumbedarf, der aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse am bestehenden Standort nicht verwirklicht werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist ein Neubau einer Rettungswache erforderlich, die alle – im Rettungsbedarfsplan formulierten – Anforderungen an einen zeitgemäßen Betrieb erfüllt. Zu diesem Zweck wurde unter Federführung des Kreises Coesfeld ein umfassendes Suchverfahren für die Standortfindung initiiert. Im Ergebnis wurde die Fläche am Nienkamp als der einzig geeignete Standort identifiziert, da ihre strategisch günstige Lage an der Landesstraße L 835 / Selmer Straße die Einhaltung der Hilfsfristen gewährleistet. Die ebenfalls geprüften Alternativstandorte in der Nähe der Berufsschule und des St. Marien Hospitals scheiden aus dem Verfahren aus, da diese ausschließlich über eine Zuwegung über die Bundesstraße 58 zu erreichen wären. Aufgrund der Enge und Verkehrsbelastung der Bundesstraße in den Berufsverkehrszeiten würde eine unvermeidbare zeitliche Verzögerung im Rettungsfall auftreten. Insbesondere für die Gemeinde Nordkirchen wären damit die Einsätze kaum innerhalb der Hilfsfristen zu absolvieren.

Die rund 6.600 m<sup>2</sup> große Potenzialfläche wird nach Abstimmung mit dem bisherigen Grundstückseigentümer durch den Kreis Coesfeld erworben. Gleichzeitig bietet der Neubau einer Rettungswache am Nienkamp aufgrund der Grundstücksgröße die Möglichkeit, zusätzliche Fahrzeuge in dem Gebäude zu stationieren (z. B. DRK, ABC-Zug oder städtische Feuerwehr) und somit die Reaktionsfähigkeit der Einsatzkräfte über das geforderte Mindestmaß des Brandschutzbedarfsplans hinaus sicherzustellen.

Mit der sich abzeichnenden Aufgabe des Altstandorts wurden auf Seiten des Kreises Coesfeld erste planerische Überlegungen für eine Nachnutzung der Liegenschaft an der Selmer Straße 75 initiiert.

Als zentraler Verfahrensschritt zur Umsetzung des Vorhabens und der damit verbundenen Ertüchtigung des Notfallrettungswesens im Kreis Coesfeld werden seitens der Stadt Lüdinghausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen. Für die bisher unbeplante und im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegende Fläche wurde daher die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungs-/Feuerwache“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2020 durch den Stadtrat beschlossen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet.

## 1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und wird wie folgt begrenzt (s. Abb. 1):

- 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 6.585 m<sup>2</sup> und beinhaltet das Flurstück 14 tlw., Flur 74 in der Gemarkung LH-Kirchspiel.

## 1.3. Bestandssituation

### 1.3.1. Vorhandene Nutzungen

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 kaum topographische Bewegung.



Abbildung 1: Realnutzung im Plangebiet (Quelle: GIS-Portal Kreis Coesfeld)

### 1.3.2. Bedeutung für die Ökologie

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um intensiv genutzte, landwirtschaftliche Ackerfläche. Im nördlichen Bereich schließt sich das Waldstück „Stadtstannenwald“ an. Aufgrund der alleinigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes und der näheren Umgebung ist von einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit der Fläche auszugehen.

## 1.4. Übergeordnetes und bisheriges Planungsrecht

### 1.4.1. Regionalplan

Im Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Im Zuge der parallel verfolgten Anpassung des Flächennutzungsplans wurde über eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG sichergestellt, dass eine Realisierung von Gemeinbedarfsflächen im konkreten Fall auch ausnahmsweise außerhalb des Siedlungsbereichs möglich ist (eine ausführliche Darstellung hierzu findet sich in der Begründung zum 27. Änderungsverfahren des FNP).

### 1.4.2. Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Zuge des parallel betriebenen 27. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans wird eine Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr / Rettungswache“ angestrebt, um den Standort für den Neubau der benötigten Feuer- und Rettungswache planungsrechtlich herzuleiten.

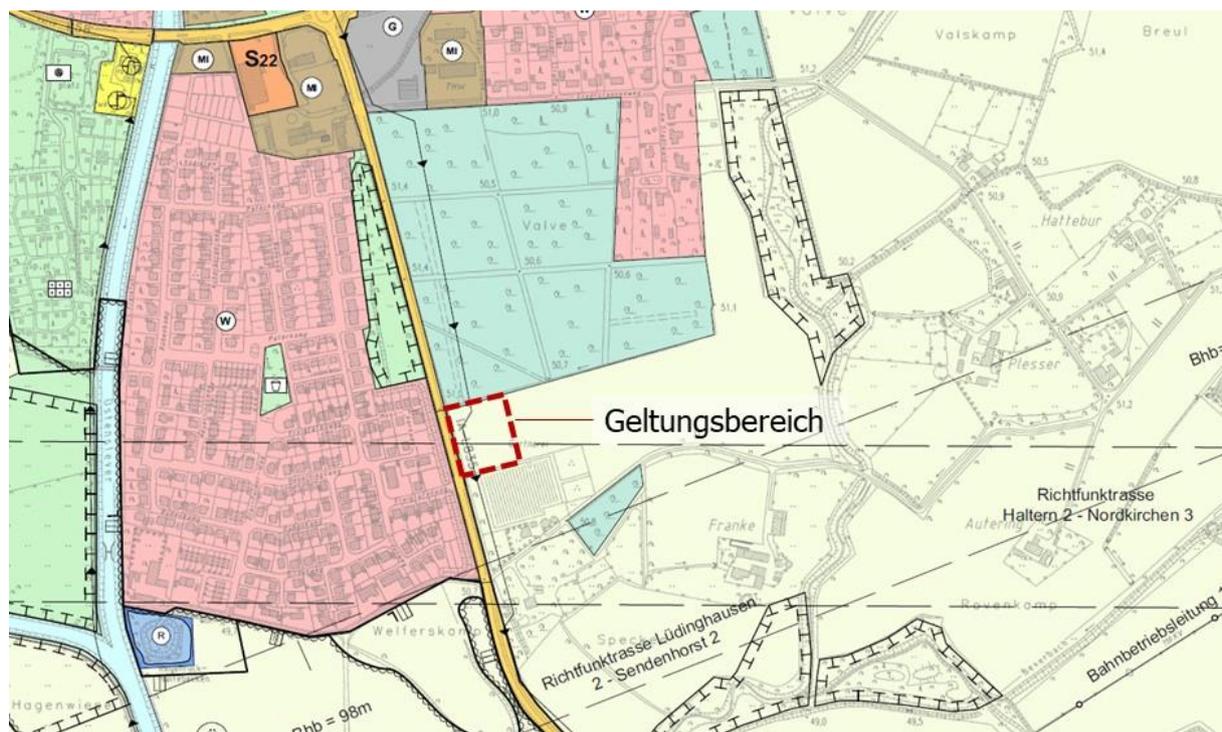


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### 1.4.3. Bebauungspläne

Im Plangebiet selbst gilt derzeit kein Bebauungsplan.

Westlich der Landstraße L 835 / Selmer Straße schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Paterkamp Süd-Ost II“ an, der ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 und maximale Firsthöhen von 10 bzw. 11,50 m festsetzt.

## 2. Nutzungs- und Baukonzept

### 2.1. Städtebauliche Umsetzung der Feuer- und Rettungswache

Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit einem solitären Gebäude vorgesehen. Der rechteckige, zweigeschossige Baukörper mit einer Höhe von rund 8 m erstreckt sich dabei auf einer Grundfläche von rund 1.375 m<sup>2</sup> (55 m x 25 m), die von der angrenzenden Straße etwa 25 m zurückspringt.

Das als kombinierte Feuer- und Rettungswache konzipierte Gebäude teilt sich über ein mittig gelegenes Eingangsfoyer in zwei Abschnitte, die den jeweiligen Abteilungen zugeordnet sind. Mit Blick auf Raumprogramm umfasst die Wache insgesamt 9 Fahrzeughallen, von denen fünf dem Rettungsdienst und 4 der Feuerwehr zugeordnet sind. Die übrigen Flächen der zwei Vollgeschosse werden durch die erforderlichen Personal-, Sozial- und Schulungsräume, Umkleiden und Lagerflächen belegt.

Um den Standort perspektivisch erweitern zu können, umfasst der Entwurf eine zusätzliche Ausbaureserve, mit der über eine Ausweitung der Gebäudegrundfläche auf der Nordseite des Objektes eine weitere Fahrzeughalle geschaffen werden kann.

Die das Gebäude umgebenden Freiflächen werden als Vorplatz für den Einsatz der Rettungsfahrzeuge und als Stellplatzflächen für Angestellte und Besucher ausgebildet und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Um hier eine bestmögliche ökologische Wirksamkeit sicherzustellen, erfolgen in Kapitel 3.5 Festsetzungen zu Materialität und Bepflanzung. Der Alarmhof zwischen der Selmer Straße und dem Baukörper wird dabei von weiteren Nutzungen (Stellplätzen) freigehalten, um Konfliktpunkte bei den Einsatzfahrten zu vermeiden.

Mit Blick auf die Materialität werden die Fassaden grundsätzlich in Klinker ausgeführt. Hiervon ausgenommen sind allerdings wesentliche Teile der stadträumlich präsenten und von der Selmer Straße wahrnehmbaren Ansichten der Westfassade. Hier herrschen die Toranlagen der Fahrzeughallen vor, die ihrer technischen Aufgabe folgend als Rolltore ausgebildet werden.

Das vorgesehene Flachdach stellt die städtebauliche Verträglichkeit der Gebäudekubatur sicher, wodurch sich der Neubau in seiner Höhenstaffelung in das Orts- und Landschaftsbild integriert (siehe 3.2.2). Untergeordnete technische Aufbauten auf der Dachfläche sind in erforderlichem Umfang zulässig.

Dieses Baukonzept wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens durch den Kreis Coesfeld abschließend definiert und dient als Grundlage für die gebäudebezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans.



Abbildung 3: Visualisierung der geplanten Feuer- und Rettungswache (Quelle: Bohr Heine Architekten)



Abbildung 4: Entwurf der geplanten Feuer- und Rettungswache (Quelle: Bohr Heine Architekten)

## 2.2. Prüfung von Alternativstandorten

Basierend auf der Definition der erforderlichen Leistungsfähigkeit der Notfallinfrastruktur konnte eine Reihe von räumlichen Standorten im Lüdinghauser Stadtgebiet auf ihre Eignung für einen Ausbau des Rettungswesens hin geprüft werden. Vor der Suche nach Flächen für einen Neubau wurde 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 5: Geprüfte Potenzialstandorte (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage GIS-Portal Kreis Coesfeld)

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplans

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Standort für die beschriebene Feuer- und Rettungswache dienen. Die Fläche wird daher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Rettungswache“ sowie „Feuerwehr“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

#### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit der bereits erfolgten Beschreibung des zu verwirklichen Baukörpers folgt der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen dem abgestimmten Baukonzept des Kreises Coesfeld und trifft die erforderlichen Festsetzungen für dessen Realisierung.

##### 3.2.1. Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt für die Hauptanlagen eine GRZ von 0,6 fest. Dies resultiert aus der Tatsache, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich kompakt gefasst wurde, um die Inanspruchnahme der umliegenden Landschaftsräume möglichst zu minimieren. Darüber hinaus wird mit der Festsetzung auch der Möglichkeit eines perspektivischen Ergänzungsbaus in Form einer zusätzlichen Fahrzeughalle Rechnung getragen.

Zudem umfasst die angestrebte bauliche Entwicklung neben dem Hauptgebäude auch nicht unbeträchtliche Versiegelungen im Bereich der Nebenanlagen, um diese für den Einsatz der Rettungsfahrzeuge nutzbar zu machen. Da die Sicherstellung der betrieblichen Abläufe der Feuer und Rettungswache in diesem Kontext eine Überschreitung der GRZ II über den Wert von 0,8 erfordert, begründet sich diese aus § 19 (4) BauNVO („zweckentsprechende Grundstücksnutzung“). Stellplätze und Freiflächen außerhalb der zu versiegelnden Betriebsflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Neben den städtebaulichen Aspekten dient die Festsetzung auch der belastbaren Darstellung des für eine zweckmäßige Realisierung unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft sowie der Abschätzung des anfallenden Oberflächenwasser und der Dimensionierung von Maßnahmen zu dessen ortsnahe Versickerung (siehe 4).

### *3.2.2. Geschossigkeit*

Aus dem beschriebenen Konzept ergeben sich zwei Vollgeschosse, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind. Mit der im Bebauungskonzept des Kreises Coesfeld dargestellten Höhe der zwei Vollgeschosse inkl. des Aufbaus der Dachbegrünung von rund 8 Metern fügt sich der Baukörper in seiner räumlichen Wirkung in die nähere Umgebung ein. So bilden die gegenüberliegende Wohnbebauung im Paterkamp mit Firsthöhen von rund 10 Metern, die südlich angrenzende Gärtnerei mit Gebäudehöhen von rund 5 Metern sowie der nördlich folgende Baumbestand einen passenden Rahmen für die angestrebte Baukubatur; die geplante Feuer- und Rettungswache schließt eine „Lücke“ in der räumlichen Abfolge der Bebauung.

Zur Sicherung dieser Höhenstaffelung setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 59,5 Metern über NHN fest, was in Relation zur angrenzenden Selmer Straße (51,0 Meter über NHN) einem Baukörper von maximal 8,5 Metern Höhe entspricht.

## **3.3. Überbaubare Flächen und Bauweise**

### *3.3.1. Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen*

Die Positionierung des Baukörpers richtet sich zur Selmer Straße aus und verläuft längsseitig parallel zu dieser. Mit den vorgelagerten Parkplatz- und Betriebsflächen rückt das Gebäude von der Straße ab und bietet eine ausreichend dimensionierte Vorfläche für den störungsfreien Einsatz der Fahrzeuge. Dieser räumlichen Grundfigur folgend ist die überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen festgesetzt. Das rund 1.900 m<sup>2</sup> umfassende Baufeld ermöglicht die Realisierung der Hochbauplanung inklusive der perspektivischen Erweiterung.

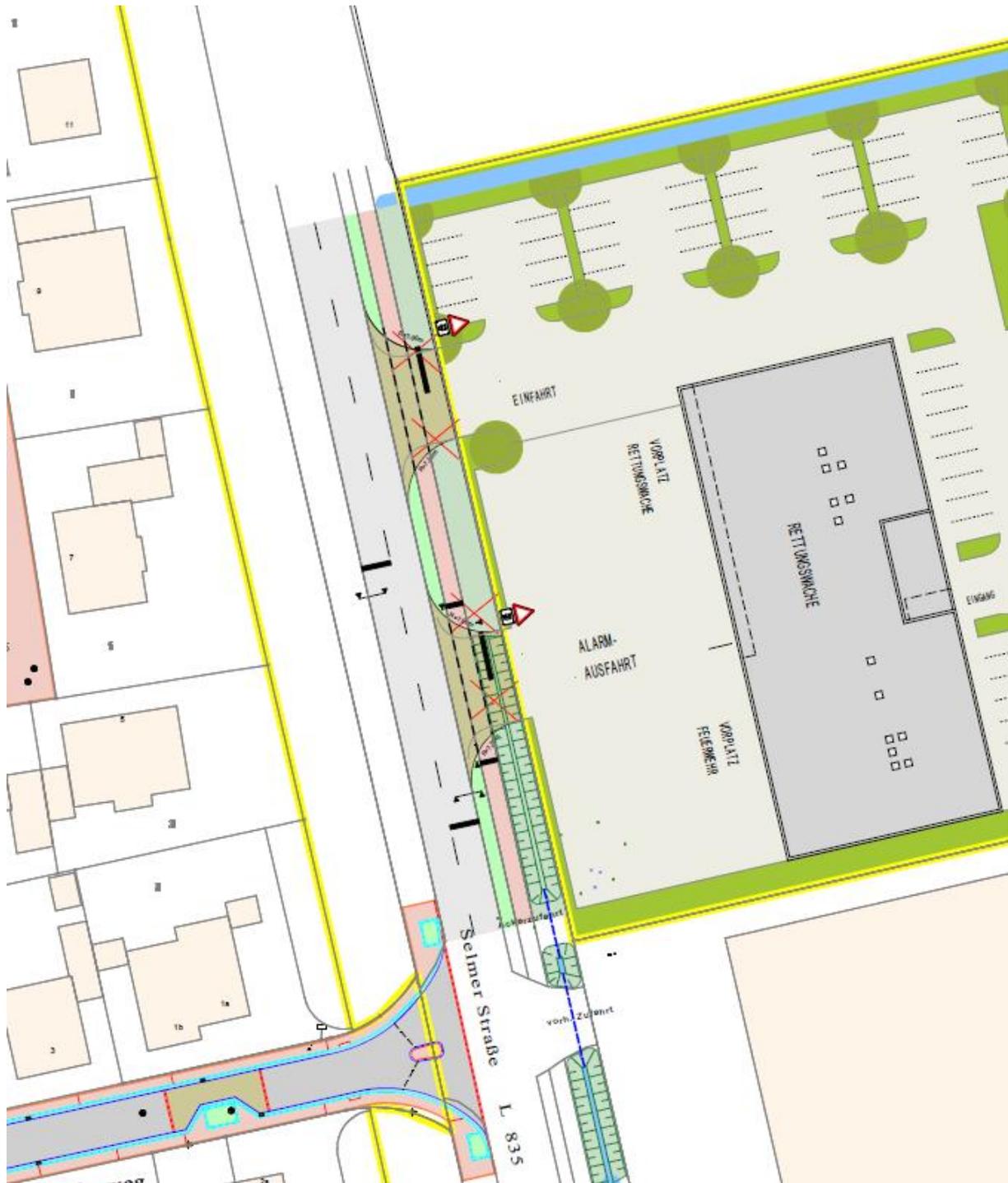
## **3.4. Verkehrliche Erschließung**

### *3.4.1. Äußere und innere Erschließung*

Die Zufahrt zum Plangebiet bzw. der Feuer- und Rettungswache erfolgt über die Landesstraße L 835 / Selmer Straße. Neben dem zu erwartenden Aufkommen an Zielverkehr in Form der Bediensteten der Feuer- und Rettungswache stellen die unter Sonderrechten erfolgenden notfallbezogenen Ein- und Ausfahrten der stationierten Einheiten eine Besonderheit des Standorts dar. Die Ein- und Ausfahrten des regulären Verkehrs sind von denen des Notfalleinsatzes getrennt anzulegen. Die genannten Anschlüsse an das Verkehrsnetz sind im Zuge der Umsetzung neu zu errichten.

Mit Blick auf die Immissionssituation (Lärm) ist eine Beampelung für die Notfallausfahrt geplant, um die Lärmbelastung durch den (dann nicht erforderlichen) Einsatz des Martinshorns möglichst zu vermeiden (siehe 5.1.1). Die Ausgestaltung der Zufahrten wurde mit Straßen.NRW als zuständige Genehmigungsbehörde abgestimmt (siehe Abbildung 6).

Aufgrund der ausschließlichen Bebauung des Standorts mit einem solitären Gebäude liegt kein Erfordernis für eine innere Erschließung vor.



**Abbildung 6: Gestaltung der Zufahrten (Gnegel GmbH, Sendenhorst)**

### 3.4.2. Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Durch die direkte Lage an der Landesstraße L 835 / Selmer Straße ist das Planungsgebiet unmittelbar an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Als ausschlaggebender Aspekt der Standortfindung umfasst der verkehrsgünstige Standort eine Reihe von Vorteilen für den Rettungsbetrieb, die an den geprüften Alternativstandorten nicht vorliegen. So ist die Erreichbarkeit des südlich von Lüdinghausen gelegenen Einsatzgebiets vom Vorhabenstandort aus als hoch einzustufen, da die Ortslage nicht durchfahren werden muss. Gleichzeitig wird auch die stark verkehrsbelastete Bundesstraße B 58 (Disselhook / Valve) bei Rettungsfahrten in südlicher Richtung nicht tangiert. Mit der Realisierung des Standorts wird ein wichtiger Beitrag dazu geleistet, die vorgegebenen Notfallfristen einhalten zu kön-

nen (siehe 2.2). Gleichwohl kann das Netz der Bundesstraßen bei Bedarf unmittelbar erreicht werden. Auch sind mit dem Standort für die Rettungsfahrten in südlicher Richtung keine weiteren maßgeblichen Konfliktstellen wie z. B. Querungen des Schienennetzes verbunden.

#### *3.4.3. Ruhender Verkehr*

Die Feuer- und Rettungswache wird neben den Angestellten auch durch die Teilnehmenden der stattfindenden Schulungen besucht. Für die Abwicklung des Stellplatzbedarfs wird mit der Errichtung von rund 65 Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs ein auskömmliches Angebot geschaffen.

#### *3.4.4. Öffentlicher Nahverkehr*

Mit dem an der Grenze des Geltungsbereichs liegenden ÖPNV-Haltepunkt „Freigrafenweg“ an der Selmer Straße findet sich ein Zugang zum regionalen Busnetz in unmittelbarer Nachbarschaft mit dem Planungsraum. Über diesen ist der Vorhabenstandort an die Lüdinghauser Innenstadt bzw. dem Busbahnhof angeknüpft.

#### *3.4.5. Fuß- und Radverkehr*

Die unmittelbar angrenzende Selmer Straße verfügt über einen separat geführten Fuß- und Radweg, über den der Standort an den Siedlungsraum bzw. die Innenstadt angebunden wird.

### **3.5. Grünordnung**

#### *3.5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*

Aufgrund des eng gefassten und auf das Vorhaben abgestimmten Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst dieser keine größeren Frei- und Grünflächen. Gleichwohl zielt das projektierte Vorhaben auf eine möglichst ökologisch wertige Ausgestaltung des Hochbaus und der Freiflächengestaltung ab.

Mit Blick auf die Ausführung der Rettungswache mit einem Flachdach wird die Begrünung dieser Fläche festgesetzt, um einen Beitrag dazu leisten, den Klimaschutz als übergeordnetes Ziel der Bauleitplanung zu fördern. Durch die zusätzliche Begrünung entsteht eine luftreinhaltende Wirkung, in dem etwa Feinstaub aus der Luft gefiltert wird und das Mikroklima an den begrünten und benachbarten Gebäuden verbessert wird. Damit lassen sich auch Heiz- und Kühlkosten einsparen und Emissionen senken. Eine Dachbegrünung hat den weiteren nachhaltigen Effekt, dass die Dachabdichtung/ Dachhaut, deren Lebensdauer sich von zehn bis 30 Jahren beim konventionellen Flachdach auf 40 bis 50 Jahre verlängert. Es kann sich ein eigenständiges Biotop mit artenreichen Pflanzen- und Tiergesellschaften entwickeln.

Neben den Ausgleichmaßnahmen werden im Plangebiet Minderungsmaßnahmen im Sinne des Aufkommens von Oberflächenwasser festgesetzt. So sollen Dachbegrünungen als Wasserspeicher fungieren und das anfallenden Niederschlagswasser dem Kreislauf möglichst vor Ort wieder zuzuführen. Um einen möglichst wirksamen und flächendeckenden Beitrag der Dachbegrünung als Retentionskörper sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan eine Pflicht zur Begrünung aller infrage kommenden Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer fest. Hierbei werden diejenigen Dächer ausgenommen, die technisch nicht geeignet sind und / oder wegen ihres Nutzungszwecks von Bepflanzung freigehalten werden müssen (z. B. Glaseindeckung). Durch die Begrenzung auf einen Neigungsgrad von 15 Grad Neigung und dem Mindestanforderung einer extensiven Begrünung werden zudem unverhältnismäßige Kosten für die Herstellung der Begrünung vermieden.

Um den Versiegelungsgrad der Stellplatzanlage möglichst zu reduzieren und eine erhöhte Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind die Stellplätze aus wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Fugenpflaster herzustellen (siehe 5.2.4). Eine adäquate Einfassung der Stell-

plätze mit Strauch- und Buschwerk sowie punktuelle Baumpflanzungen unterstützen das stadträumliche Erscheinungsbild der Anlage und sichern einen gewissen Grünanteil in der Flächengestaltung.

Auch unterstützen die Baumpflanzungen über ihre verschattende Wirkung das Mikroklima innerhalb der weitgehend versiegelten Flächen. Daher ist je 10 Stellplätze eine Baumpflanzung vorzunehmen. Bezüglich der Sorten und Qualitäten sind Klimabäume zu wählen, die sich durch eine hohe Trockentoleranz und Winterhärte auszeichnen. Hier sind *Acer campestre* (Feldahorn - Hochstamm mit Stammumfang 16/18 cm), *Ostrya carpinifolia* (Hopfenbuche - Hochstamm mit Stammumfang 16/18 cm) oder *Sorbus intermedia* (Schwedische Mehlbeere - Hochstamm mit Stammumfang 16/18 cm) zu wählen.

### *3.5.2. Pflanzgebote / Pflanzbindungen*

Um einen ökologisch wie städtebaulich harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, wird im östlichen Abschluss des Areals ein Pflanzstreifen festgesetzt. Als wirksame Abschirmung ist dieser rund 5 m breit und gemäß der festgesetzten Pflanzliste anzulegen.

Ebenfalls hält das bauliche Vorhaben einen angemessenen Abstand zur bestehenden Waldfläche nördlich des Geltungsbereichs. Dieser wird durch die Festsetzung der Fläche für die Wasserwirtschaft sowie eine ergänzende Fläche mit Pflanzbindung sichergestellt und belüftet sich somit insgesamt ebenfalls auf 5 m Breite. Hierdurch werden mögliche artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen.

Im Vorgriff auf die oben dargestellten Anpflanzungen je 10 Stellplätze werden einzelne Baumstandorte, denen ein besonderes gestalterisches bzw. gliederndes Gewicht zukommt, als zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt.

## **3.6. Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die im Norden des Geltungsbereichs festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft bildet einen Entwässerungsgraben und dient der Aufnahme und Ableitung des auf den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen anfallenden Oberflächenwassers. Die Ableitung erfolgt zum Straßenseitengraben der Landesstraße L 835 / Selmer Straße.

# **4. Naturräumliche Belange**

## **4.1. Umweltbericht**

Eine ausführliche Darstellung aller umweltrelevanten Themen findet sich im Umweltbericht, der der Begründung als Anhang beigefügt ist.

## **4.2. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung artenschutzrechtlicher Konflikte**

Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, sieht die durchgeführte Prüfung eine Reihe von Maßnahmen vor, die im 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

## 5. Sonstige Planungsbelange

### 5.1. Immissionsschutz

#### 5.1.1. Schall

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

Von der Rettungswache ausgehende Schallemissionen wurden mit Blick auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (vor allem die Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Paterkamp Südost-II“) gutachterlich untersucht (Wenker + Gesing (Gronau): Schalltechnische Voruntersuchung zum geplanten Betrieb einer Rettungs- und Feuerwache an der Selmer Straße in 59348 Lüdinghausen. 2021).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Schallemissionen auf umliegende Bereiche vor allem in Form punktueller Lärmspitzen durch Notfalleinsätzen bzw. der Ausfahrt mit Martinshorn auftreten können. Mit einer Beampelung der Notfalleinsätze werden diese Lärmbelastungen weitgehend vermieden, da hierdurch auf den Einsatz des Martinshorns verzichtet werden kann (siehe 3.4.1). Mit der Umsetzung dieser Maßnahme sieht das Gutachten keine grundsätzlichen Konflikte, die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan bedürften.

#### 5.1.2. Gerüche

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 Geltungsbereich auf; weiter folgen erst ab über 600 m Entfernung.

Für beide genannten potenziellen Emittenten ist dabei festzuhalten, dass sie aufgrund ihrer Lage östlich des Standortes und somit entgegen der Hauptwindrichtung nur zu einem geringfügigen Geruchseintrag im Geltungsbereich beitragen, die zu keinen unverträglichen Belastungen führen.

#### 5.1.3. Sonstige Emissionsquellen

Von Beeinträchtigungen der festgesetzten Nutzungen im Plangebiet durch sonstige Immissionen wie beispielsweise Licht, Blendung oder Erschütterungen ist nicht auszugehen.

### 5.2. Ver- und Entsorgung

#### 5.2.1. Wasser, Löschwasser, Strom, Gas, Kommunikationstechnik

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.

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.

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

### *5.2.2. Abfallbeseitigung*

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

### *5.2.3. Schmutzwasserbeseitigung*

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine 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.

### *5.2.4. Niederschlagswasserbeseitigung*

Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine ortsnahe Versickerung, Rückhaltung und gedrosselte Ableitung abzuführen. Dabei unterstützen die in Kapitel 3.5.1 dargestellten Maßnahmen (Dachbegrü- nung, wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze) eine 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.

## **5.3. Altlasten und Kampfmittel**

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.

Unabhängig vom Ergebnis der o. g. Untersuchungen ist es möglich, dass nicht alle Kampfmittelbelastungen, insbesondere punktuelle Belastungen, auf den Übersichtskarten gekennzeichnet sind oder im Rahmen der Luftbilddauswertung und Sondierung entdeckt werden. Daher wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass – falls bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden – die Arbeiten sofort einzustellen sind und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

## **5.4. Denkmalschutz**

Im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld stehen keine Baudenkmäler. Ebenso sind im Plangebiet keine geschützten Bodendenkmäler bekannt.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW fordern jedoch alle Bautätigen dazu auf, dass bei auffälligen Funden, die auf frühere Bebauung schließen lassen, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe unmittelbar zu benachrichtigen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

## 5.5. Bergbau

Hinweis des Bergamtes Recklinghausen: Der Bebauungsplan liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

## 6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich. Das überplante Gebiet geht in den Besitz des zukünftigen Vorhabenträgers über.

## 7. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,6585 ha</b>	<b>100 %</b>
<i>davon</i>		
Flächen für den Gemeinbedarf	0,6403 ha	97,2 %
Flächen für die Wasserwirtschaft	0,0182	2,8 %

## Anhang

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsbewertung- und -bilanzierung erfolgt auf Grundlage des Biotopwertverfahrens zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld.

Als Ausgangslage zur Bilanzierung des geplanten Vorhabens werden die im Bestand tatsächlich vorhandenen Strukturen angenommen. Für den Eingriff werden die zugrundeliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans, die den Eingriff in die Fläche darstellen, angenommen.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von 7.554 Biotopwertpunkten, welches nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Dieses Biotopwertdefizit wird über vertragliche Regelungen zwischen den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld GmbH (WBC) und dem Vorhabenträger (Kreis Coesfeld und der Stadt Lüdinghausen) im kreiseigenen Flächenpool extern ausgeglichen. Das Biotopwertdefizit wird demnach auf folgenden Flächen ausgeglichen: Gemeinde Senden, Gemarkung Ottmarsbocholt, Flur 5, Flurstücke 110 (teilw.) und 148 (teilw.) und Flur 27, Flurstück 3 (teilw.): „Streuobstwiese Andreas Schwienhost“ – Umwandlung einer Ackerfläche in Streuobstwiese.

### Lüdinghausen, im März 2023

#### STADT LÜDINGHAUSEN

Im Auftrag

Sebastian Otto  
Sachgebiet Planung