

34. Änderung des Flächennutzungsplans Begründung
– Vorentwurf –

Stand §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stadt Lüdinghausen

1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	3	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
5	Änderungspunkte	5	
5.1	Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“	5	
6	Natur und Landschaft / Freiraum	5	
6.1	Eingriffsregelung	5	
6.2	Artenschutz	6	
6.3	Natura 2000	6	
6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	6	
6.5	Forstliche Belange	6	
6.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	6	
6.7	Bodenschutz	7	
7	Sonstige Belange	7	
7.1	Erschließung	7	
7.2	Ver- und Entsorgung	7	
7.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	7	
7.4	Immissionsschutz	8	
7.5	Denkmalschutz	8	
8	Umweltbericht	8	

1 **Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB zu ändern (34. Änderung), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung zu schaffen. Der ca. 0,34 ha große Änderungsbereich liegt nördlich des Marderwegs am Siedlungsrand des Ortsteils Lüdinghausen.

2 **Änderungsanlass und Änderungsziel**

Die nördlich des Marderwegs ansässigen Betriebe haben mittlerweile die im gültigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen weitestgehend ausgeschöpft. Eine Realisierung der in dem Bebauungsplan im Änderungsbereich festgesetzten Stellplatzanlage ist bis zum heutigen Tag nicht erforderlich geworden. Bei den ansässigen Betrieben handelt es sich in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes um das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Anlass der vorliegenden Änderung ist nunmehr der Antrag des ansässigen Gewerbebetriebes, die im Änderungsbereich gelegenen Flächen in Ergänzung der südlich des Marderwegs bestehenden Wohnbauflächen für eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen, um damit einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in Lüdinghausen innerhalb des Siedlungsbereichs zu leisten.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dieser Nutzung derzeit entgegenstehen, wird im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Änderung von „gewerblichen Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ für den Änderungsbereich angestrebt.

Parallel zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Große Busch - Wolfsbiecke“ durchgeführt.

3 **Derzeitige Situation**

Der Änderungsbereich bildet den nördlichen Abschluss der Siedlung „Große Busch“, die westlich des Dortmund-Ems-Kanals zwischen den Ortslagen Lüdinghausen und Seppenrade liegt.

Der Änderungsbereich stellt sich als eine brach liegende Freifläche dar, welche in den Randbereichen im Westen und Süden durch Heckenstrukturen eingefasst ist. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs befindet sich eine unter Naturschutz stehende Eiche.

Nordöstlich daran grenzen die baulichen Anlagen der ansässigen Gewerbebetriebe an.

Südlich des Marderwegs grenzt die Wohnbebauung der Siedlung „Großer Busch“ an den Änderungsbereich an.

Der Änderungsbereich wird im Süden vom Marderweg erschlossen.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Landes- und Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan Münsterland und auch der Änderungsentwurf zum Regionalplan Münsterland legen das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) fest.

Die Bauleitplanung ist somit mit den zeichnerischen Zielen des gültigen Regionalplanes und des Änderungsentwurf des Regionalplanes vereinbar.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich gemäß Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) bedarfsgerecht innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen. Dem wird hier mit der Umwandlung von „gewerblicher Baufläche“ in „Wohnbauflächen“ entsprochen. Mit der vorliegenden Planung ist aufgrund der unmittelbar anschließend bestehenden Wohnbauflächen eine Arrondierung des Siedlungsbestandes verbunden, wodurch die Zerschneidung des Freiraums an anderer Stelle vermieden wird.

Die Bauleitplanung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

- Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt für den Änderungsbereich „gewerbliche Baufläche“ dar.

- Landschaftsplanerische Vorgaben

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Landschaftsplanes. Landschaftsplanerische Vorgaben liegen dementsprechend nicht vor.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Ziele und Grundsätze des BRPH sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 (4) BauGB zu berücksichtigen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern. Die Stever stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar und verläuft in einer Entfernung von ca. 2.000 m östlich des Änderungsbereichs.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos* gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass für den Änderungsbereich kein signifikantes Hochwasserrisiko besteht (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}).

Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebiet in ausreichender Entfernung liegen.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i. S. d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. In den Starkregenhinweiskarten** für die Szenarien „seltener Starkregen“ (100-jähriges Ereignis) und „extremer Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) sind Teile des Änderungsbereiches als überschwemmte Bereiche ausgewiesen, die bei einem seltenen Starkregen um 0,1 bis 0,5 m und bei einem extremen Starkregen um bis zu rund 1 m überschwemmt werden können.

Um den Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen angemessen zu begegnen, wird dem Grundsatzes II.1.1 BRPH (Berücksichtigung hochwasserminimierender Aspekte) dahingehend entsprochen, als dass erforderliche Schutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Genehmigungsverfahren festgelegt werden.

* Ministerium für Umwelt und Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Hochwasserkarten. NRW, HWGK Hochwasserszenarien. Online unter <https://www.giscloud.nrw.de>. Abgerufen am 18.03.2024

** Ministerium für Umwelt und Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2023): Hochwasserkarten. NRW, Starkregen Starkregenszenarien. Online unter <https://www.giscloud.nrw.de>. Abgerufen am 18.03.2024

5 Änderungspunkte

5.1 Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“

Entsprechend dem oben formulierten Planungsziel wird für die Errichtung der Mehrfamilienhäuser die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich.

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Eingriffsregelung

Da der Änderungsbereich in dem gültigen bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ mit entsprechend hohem Versiegelungsgrad festgesetzt ist, ist mit der Planung planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet.

6.2 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten in den Änderungsbereichen aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf „verfahrenskritische Vorkommen“ planungsrelevanter Arten zu legen. Die Artenschutzbelange sind im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, so dass sich Darstellungen vermeiden lassen, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

* 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.

6.3 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Steuer“ (DE-4210-302) liegt in einer Entfernung von rund 5,2 km südwestlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

6.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Es liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereiches vor.

6.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

6.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umwandlung „gewerblicher Bauflächen“ in „Wohnbauflächen“ planungsrechtlich vorbereitet. Mit Umsetzung des Vorhabens ist eine Nutzung von unversiegelter Fläche verbunden. Die Grünstrukturen haben bisher einen positiven Einfluss auf das lokale Klima. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden verbindliche Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) festgesetzt, um die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima zu minimieren.

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

Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

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

6.7 Bodenschutz

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes trägt die Stadt Lüdinghausen diesem Ziel dahingehend Rechnung, dass ein zu gewerblichen Zwecken erschlossenes aber nicht mehr benötigtes Grundstück nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt wird und damit die Inanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich zu Wohnzwecken vermieden wird.

Dadurch wird sich das Maß der zulässigen Versiegelung im Änderungsbereich gegenüber dem bisher zulässigen Maß reduzieren.

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist mit der Planung nicht verbunden.

7 Sonstige Belange

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt, wie bisher, über den Marderweg. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt nordöstlich im weiteren Verlauf an die Seppenrader Straße (B 58).

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas wird für den Änderungsbereich durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt.

7.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Für den Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Änderungsbereich ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der

Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Stadt Lüdinghausen zu verständigen.

7.4 Immissionsschutz

Die nordöstlich angrenzend an den Änderungsbereich gelegenen „gewerblichen Bauflächen“ sind auf Ebene als Gewerbegebiet festgesetzt, mit der Einschränkung, dass der Immissionsschutz der südlich gelegenen Wohnbebauung zu gewährleisten ist. Insofern sind Belange des Immissionsschutzes durch die vorliegende Planung nicht negativ betroffen.

7.5 Denkmalschutz

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht direkt betroffen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW).

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

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Für alle Bauvorhaben ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie (nicht älter als 2 Jahre) einzuholen.

8 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Dieser 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 Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. 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.

Der Umweltbericht wird derzeit erstellt und im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
Für die Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im April 2024

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld