



**Begründung
zur 4. Änderung
des Bebauungsplanes
"Lindenstraße"
Teilbereich Discountmarkt Olfener Straße**

der Stadt Lüdinghausen

- Fassung für das Verfahren
gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB -

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

Die Ortslage Lüdinghausen hat – wie auch das im Frühjahr 2011 beschlossene Einzelhandelskonzept¹ bestätigt – eine vergleichsweise gute Nahversorgungssituation. Allerdings dokumentiert das Einzelhandelskonzept auch, dass die Entfernungen für die südliche Flanke der Ortslage (Wohngebiete "Tüllinghoff" / "Stevortal") fußläufig bereits schwer zu bewältigen sind.

Der Eigentümer des Lebensmittel-Discountmarktes auf dem Grundstück "Olfener Straße 19" beabsichtigt nun, die zzt. genehmigte Verkaufsfläche des Marktes von 791 m² auf bis zu 1.000 m² zu erweitern. Ziel der Erweiterung ist die Schaffung einer Perspektive für den langfristigen Erhalt und die Stärkung eines städtebaulich integrierten und verbrauchernahen Standortes für die Nahversorgung im Stadtgebiet.

Dieses Ansinnen wird von der Stadt befürwortet. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wird allerdings der Schwellen- bzw. Regelungsvermutungswert für den großflächigen Einzelhandel nach Punkt 2.8 des Einzelhandelserlasses NRW² – i. d. R. ab einer Verkaufsfläche von 800 m² – erreicht.

Entsprechend ist nachzuweisen, dass bei einer Erweiterung im geplanten Umfang keine Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andere Nahversorgungsbereiche bestehen und von keinen Störungen des Verkehrs, der Umwelt und zentraler Versorgungsbereiche / verbrauchernaher Versorgung auszugehen ist.

Zudem ist im Bebauungsplan für diese Nutzung i. d. R. ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

Der zzt. rechtskräftige Bebauungsplan "Lindenstraße" – Stand: 3. Änderung vom 19.12.2008 – setzt für die Flächen ein "Mischgebiet" (MI) gem. § 6 BauNVO fest. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt diese als "gemischte Baufläche" dar.

Für eine Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Discount-Marktes werden somit Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes "Lindenstraße" erforderlich.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 16.04.2013 entsprechend die Einleitung der Änderungsverfahren – 17. Änderung FNP und 4. Änderung Bebauungsplan – beschlossen. Diese sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Als erster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück des vorhandenen Discountmarktes an der Olfener Straße 19 und betrifft die Flurstücke 228 bis 229, 230, 231, 265, 271 bis 273 sowie 342 und 343, Flur 31, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu dieser Bebauungsplanänderung zu entnehmen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung hat eine Größe von insgesamt rd. 0,4 ha.

¹ Quelle: Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, Mai 2011

² Quelle: Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr -V.4 / VI A 1 – 16.21 – u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 v. 22.09.2008

1.3 Derzeitige Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans "Lindenstraße" liegt inmitten des Siedlungsbereiches der Stadt an der Olfener Straße / Ecke Ahornweg.

Der dort vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt ist über die Zufahrt Olfener Straße an das Verkehrsnetz angebunden, das Marktgebäude befindet sich auf der westlichen, die Stellplatzanlagen auf der östlichen Seite des Grundstücks. Die Lieferzufahrt des Marktes erfolgt über den Ahornweg auf der nordwestlichen Seite des Grundstücks.

Im Nordosten ist im Obergeschoss des Marktes eine Wohnung vorhanden, im Südosten - angebaut an den Markt - befindet sich ein Wohnhaus (mit 2 WE). In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks ist eine Trafostation zur Stromversorgung vorhanden.

Nördlich wird der Änderungsbereich durch den Ahornweg begrenzt, östlich durch die Olfener Straße, südlich durch die Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern an der Olfener Straße und westlich überwiegend durch Wohnbebauung am Ahornweg.

Die Flächen der Bebauungsplanänderung sind nahezu komplett versiegelt - Gebäude und Stellplatzflächen - und rundum in den vorhandenen Siedlungsbereich der Stadt Lüdinghausen eingebunden.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb des Stadtgebietes, der nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks und der umgebend vorhandenen Bebauung und Nutzung ist die ökologische Bedeutung des Änderungsbereiches als äußerst gering einzustufen.

Zudem entspricht die Planung in Nutzung und Intensität - abgesehen von einer Erweiterung des Gebäudes zulasten des bereits versiegelten Vorplatzes - der bisher schon vorhandenen Nutzung der Flächen.

1.4 Übergeordnetes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich - entsprechend der bisherigen Nutzung und den Bebauungsplanfestsetzungen - als Mischgebietsfläche dar. Dieser ist - entsprechend der nun beabsichtigten Entwicklung - in eine Darstellung als "Sonderbaufläche" zu ändern.

Das Verfahren soll parallel zur 4. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden, so dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB entsprechen wird.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Städtebauliches Erweiterungs- und zukünftiges Nutzungskonzept

Die im Änderungsbereich vorhandenen Strukturen sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Die geplanten baulichen Entwicklungen sollen durch Erweiterung des Marktgebäudes nach Osten ermöglicht werden. Im Übrigen werden die vorhandenen Strukturen in Nutzung, Fläche und Höhe in ihrem Bestand gesichert.

2.2 Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Die Flächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind bisher – analog zu ihrer bisherigen Nutzung – als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist entsprechend den nunmehr für die Flächen bestehenden Zielsetzungen in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu ändern.

Als Zweckbestimmung wird ein "Lebensmittel-Discountmarkt" mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² festgesetzt.

Zwecks eindeutiger Regelung wird wie folgt definiert, welche Flächen innerhalb des Bebauungsplanes zur Verkaufsfläche zu rechnen sind:

"Als Verkaufsfläche wird die Fläche festgesetzt, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dazu zählen als Verkaufsfläche grundsätzlich auch

- der Raum hinter der Kasse, der von dem Kunden u. a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann,
- die Verteilerflächen bzw. Zugangsflächen wie z.B. die Ein- und Ausgänge, Windfänge oder Windfanganlagen,
- die für die Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen und Freiflächen der einzelnen Betriebe und
- die Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren (z.B. für Blumen / Pflanzen, Kartoffeln, Streusalz, Erden) außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen an den Gebäuden."

Die in diesem Sondergebiet zulässigen Sortimente sind gemäß den Zielsetzungen und Anforderungen an eine Nahversorgung auf Grundlage der vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) ³ geregelt.

Als Kernsortimente zulässig sind:

Nr. nach WZ 2008	Kernsortiment
47.11.1, 47.21.0 bis 47.26.0, 47.29.0	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (einschl. Obst, Gemüse, Kartoffeln, Fleischwaren, Fisch-erzeugnisse, Backwaren, Süßwaren, Milchprodukte, Tiefkühlwaren, Tiernahrung)
47.75.0	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
47.62.1	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Zudem wird für Aktions- und Randsortimente ein Anteil von bis zu 10% der Verkaufsfläche zugestanden. Dies entspricht dem üblichen Maximalwert für diese Sortimente in vergleichbaren Versorgungseinrichtungen. Die Verträglichkeit der Festsetzungen ist durch das diesbezüglich erstellte Gutachten der GMA GmbH, Köln vom Juni 2013 ⁴ nachgewiesen worden und wird in Punkt 6. dieser Begründung näher ausgeführt.

Die vorhandenen Wohnnutzungen – im OG des Marktes und im an den Markt angrenzenden Wohnhaus – werden innerhalb des SO-Gebietes in ihrem Bestand geschützt.

³ Quelle: Statistisches Bundesamt – Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008), Wiesbaden, Aug. 2007

⁴ Quelle: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters in Lüdinghausen, Olfener Straße, GMA mbH, Köln, Juni 2013

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der höchstens zulässigen Gebäude- bzw. Traufhöhe geregelt. Dieses Festsetzungsgerüst ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und zur Bauweise für die Eingrenzung des zukünftigen Gebäude- und Nutzungsumfanges ausreichend und lässt dem Bauherren und Nutzer einen Spielraum zur Verwirklichung seiner Ansprüche innerhalb eines städtebaulichen Rahmens zur Vermeidung ungewollter Entwicklungen.

Das Grundstück ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Da es auch zukünftig wirtschaftlich genutzt werden soll, wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Gründe für eine Einschränkung der Bebaubarkeit sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die maximale zukünftige bauliche Nutzung innerhalb der Fläche ist demnach zulässig, soweit der festgesetzte Wert und die durch die Baugrenzen festgelegte Überbaubarkeit dieses zulassen.

Die festgesetzte GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für die geplanten Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 1,0 überschritten werden. Dies entspricht der Bestandssituation.

Ebenfalls gemäß der Bestandssituation werden - gestaffelt nach den realen Gegebenheiten - Gebäude- bzw. Traufhöhen mit Bezug auf die Straßenverkehrsfläche "Ahornweg" festgesetzt.

Die bestehenden Gebäudehöhen sollen erhalten werden, so dass eine Gliederung des Sondergebietes in insgesamt drei Teilbereiche SO 1 bis SO 3 festgesetzt wird.

SO 1: Entlang der westlichen Gebiets- und Grundstücksgrenze ist eine bis zu 3,00m hohe Bebauung zulässig. Diese entspricht der vorhandenen Bebauung und trägt der Tatsache Rechnung, dass hier eine Grenzbebauung zu den westlichen und teilweise den südlichen Grundstücksgrenzen besteht.

SO 2: Der mittlere Bereich umfasst die Hauptachse des bestehenden Marktes. Hier wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,00m festgesetzt. Diese Höhe kann für notwendige technische Anlagen auf dem Dach - z. B. Kühlanlagen o. Ä. - überschritten werden.

SO 3 - Der östliche, dem Parkplatz des Marktes zugewandte Teil umfasst das vorhandene Wohnhaus sowie den Eingangsbereich zum Markt mit der darüber liegenden Wohnung im OG. Für diesen wird eine maximale Firsthöhe von 10,50m und zusätzlich eine maximale Traufhöhe von 8,00m festgesetzt. Dieser Bereich dient der städtebaulichen Fassung der Olfener Straße, die als Bundesstraße eine zentrale örtliche Achse ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen so festgelegt, dass die bestehenden Baukörper planungsrechtlich abgesichert sind und genügend Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die geplanten Erweiterungen nach Osten ermöglicht werden.

Die in Korrespondenz hierzu festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist an den westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen im Rahmen der festgesetzten Baugrenze eine Grenzbebauung zulässig. Auch dieses entspricht der Bestandssituation.

2.2.3 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Marktes soll unverändert über die vorhandene Zufahrt von der Olfener Straße erfolgen. Änderungen sind hier nicht geplant.

Im Bebauungsplan (Stand 3. Änderung) sind an der Einmündung Ahornweg zur Olfener Straße bereits sog. "Sichtdreiecke" festgelegt. Gemäß den Vorgaben der RASt 06 (Einzuhaltende Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge und Radfahrer - Anfahrtsicht / nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06⁵) sind diese überprüft und entsprechend diesen Bestimmungen angepasst worden, da der Änderungsbereich am nordöstlichen Rand hiervon betroffen ist. Der so gekennzeichnete Bereich ist ab einer Höhe von 0,80 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

⁵ Quelle: Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt), Ausgabe 2006, FGSV e. V., Köln

Die für die vorhandenen und zukünftig zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Dabei sind die Vorgaben der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² zu beachten.

Durch entsprechende Planskizzen ist überprüft worden, dass auch bei einer Erweiterung des Marktes eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen vorhanden sein wird.

3. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Kommunikationstechnik

In der nordwestlichen Ecke des Änderungsbereiches ist - wie bisher - eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Hier ist ein Stromkasten vorhanden.

Im Übrigen ist die Versorgung mit Wasser, Strom und Kommunikationstechnik im Gebiet aufgrund der vorhandenen Anschlüsse gesichert. Weitere Erfordernisse bestehen nach heutigem Kenntnisstand nicht.

3.2 Entwässerung

Für die Entwässerung gilt dieses entsprechend.

4. Auswirkungen der Planung

Als Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Lindenstraße in seinem Teilbereich Discountmarkt Olfener Straße 19 steht eine standort- und nutzungsgerechte Erweiterung des vorhandenen Marktes im Vordergrund.

Das Städtebau- und Nutzungskonzept beachtet dabei die in der Umgebung vorhandenen Strukturen - und ermöglicht eine zukunftsfähige, nachhaltige Nutzung.

Aufgrund der Zielsetzungen und Umgebungsstrukturen sind - mit Ausnahme einer Prüfung der schalltechnischen Belange (siehe 5.) und der möglichen wirtschaftlichen und raumordnerischen Folgen der geplanten Erweiterung im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt und des Umlandes (siehe 6.) - nachteilige Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Umweltbelange nicht erkennbar.

4.1 Durch die Planung verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft - Ausgleich

Die Flächen der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Die zukünftig zulässigen baulichen Erweiterungen betreffen nur Flächen, die bereits heute versiegelt sind.

Entsprechend wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes kein über den heutigen Ist-Zustand hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, so dass sich eine detaillierte Bilanzierung erübrigt.

4.2 Umweltbericht / Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes und zur FNP-Änderung wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt - Teil B dieser Begründung.

In diesen ist das Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung der Umweltbelange nach § 3c UVPG eingearbeitet (Vorprüfung des Einzelfalls bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 1.500 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe - liegt der Begründung als Anlage bei).

4.3 Artenschutz

Zur Wahrung der Artenschutzbelange ist bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind (Vorprüfung Stufe 1).

Diese Artenschutzprüfung wurde durchgeführt und ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

5. Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass von der zukünftig zulässigen Nutzung - Discounter-Markt mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche- keine unzumutbaren Belastungen ausgehen, hat das Büro Wenker und Gesing GmbH, Gronau im September 2013 eine "Schalltechnische Untersuchung" ⁶ erstellt, um eine Verträglichkeit der zukünftig zulässigen Nutzungen mit der Umgebung - hier v. a. der Kunden- und Lieferverkehr des Marktes und seine Auswirkungen auf die umliegend vorhandene Wohn- bzw. Mischbebauung - sicherzustellen.

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht des Büros zu entnehmen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass auch nach einer Markterweiterung in der Nachbarschaft keine unzumutbaren oder schädlichen Geräuscheinwirkungen im Sinne der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) zu erwarten sind.

Unter der Voraussetzung, dass die Anordnung der Stellplätze nicht geändert wird und der Markteingang im nordöstlichen Bereich des Marktes verbleibt, wird prognostiziert, dass die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte nach 6.1 der TA Lärm (teilweise in Verbindung mit Nr. 6.7 der TA Lärm) an den untersuchten Immissionsorten tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) mindestens eingehalten und im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 8 dB(A) unterschritten werden.

Als relevantesten Immissionsort hat der Gutachter das direkt südlich des Marktes gelegene Wohngebäude Olfener Straße 21 (WA) eingestuft. In Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Kreises Coesfeld ist für diesen - aufgrund Gemengelage der aneinandergrenzenden Gebiete - als gemäß der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme einzuhaltender Immissionsrichtwert ein Zwischenwert von 57 dB(A) tags festgelegt worden. Dieser wird eingehalten.

Für die ansonsten umliegend vorhandenen Gebäude - im Gebiet, nördlich und westlich vorhandene Wohngebäude als Mischgebiet (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sowie die weiteren südlichen Gebäude als Allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) - sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen des Büros Wenker und Gesing GmbH können die bisher im Bebauungsplan im Bereich der 4. Änderung zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen - Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen und Nachweis Schallschutzfenster der Schallklasse 1 am Wohnhaus Olfener Straße 19 entfallen.

Die Verträglichkeit der Nutzungen ist nachgewiesen. Zudem entsprechen die bisher festgesetzten Schallschutzfenster ohnedies den heute geltenden Anforderungen aufgrund Energieeinsparverordnung.

⁶ Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Netto-Marktes nach Realisierung der geplanten Erweiterung an der Olfener Straße 19 in 59348 Lüdinghausen, Wenker & Gesing GmbH, Gronau, Sept. 2013

6. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Gemäß der von der Stadt mit der Bezirksregierung Münster im Zusammenhang mit der landesplanerischen Anfrage - Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz - erfolgten Abstimmung ist eine Erweiterung des Lebensmitteldiscounters i. R. der 4. Änderung des Bebauungsplanes Lindenstraße - durch Festsetzung eines Sondergebietes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche - ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Ausnahmenvorschriften zum Landesentwicklungsprogramm (LEP), Sachlicher Teilplan - Großflächiger Einzelhandel - vom 12.07.2013 beachtet werden ⁷ :

- Ziel 2 Satz 3 des LEP zur Festsetzung SO-Gebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:
"Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn nachweislich:
 - eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
 - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
 - zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Ziel 7 des LEP zur Überplanung von vorhandenen Standorten:
"..... Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt." ⁸

Gemäß Vorgabe der Bezirksregierung hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, hierzu eine "Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto Lebensmitteldiscounters in Lüdinghausen, Olfener Straße" (Juni 2013) ⁹ erstellt.

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht des Büros zu entnehmen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Die GMA kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender Einzelhandelsstrukturen in Lüdinghausen und bestehenden Wettbewerbern im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Wie bereits im 2011 von der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzept dargelegt, befindet sich der Standort zwar außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, ist aber siedlungsräumlich integriert und erfüllt für die umliegenden Wohngebiete wichtige Nahversorgungsfunktion.

Der Gutachter führt aus, dass die im LEP genannten Ziele, soweit diese im konkreten Fall von Belang sind, beachtet werden. Dies gilt ausdrücklich auch für die von der Bezirksregierung als Prüfauftrag genannten Ziel 2 Satz 3 und Ziel 7.

⁷ Quelle: Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 18.04.2013

⁸ Quelle für Ziel 2 und 7 LEP: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land nordrhein-Westfalen - Nr. 23 vom 12.Juli 2013

⁹ Quelle: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Netto Lebensmitteldiscounters in Lüdinghausen, Olfener Straße, GMA mbH, Köln, Juni 2013

7. Altlasten

Der das Grundstück Olfener Straße 19 umfassende Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Lindenstraße ist im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altlastenverdachtsfläche 193-Lh 22-AS gekennzeichnet. Nach Auskunft des Kreises handelt es sich um eine gesicherte Altlast, die durch die vorhandene Versieglung überdeckt wird.

Da das Grundstück zzt. bereits vollständig bebaut und genutzt ist und lediglich begrenzte bauliche Erweiterung oder Veränderungen des Bestandes beabsichtigt sind, besteht zzt. kein Handlungsbedarf i. S. Altlasten.

Um sicherzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der weiteren Entwicklung gewährleistet sind, erhält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass, sofern im Zuge der Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, die Arbeiten einzustellen sind und umgehend die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Coesfeld einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der Plan-Änderung nicht erforderlich.

9. Sonstige Belange

9.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, mit dem für den Fall, dass doch Bodendenkmäler entdeckt werden sollten, der fachgerechte Umgang mit dem Denkmal sichergestellt wird.

9.2 Kampfmittel

Die Belange i. S. Kampfmitteln werden zzt. mit den zuständigen Stellen abgestimmt und soweit erforderlich bis zur Offenlage der Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

Grundsätzlich gilt: Weist der Erdaushub im Rahmen der Bauarbeiten auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, sind die Bauarbeiten unverzüglich zu stoppen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Münster über die Ordnungsbehörde der Stadt Lüdinghausen zu informieren. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

9.3 Belange des Bergbaus

Der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt in einem Gebiet, das für den Abbau von Mineralien bestimmt ist (Kohleförderung im Untertagebau).

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Änderungsbereich	rd. 3.858 m ²	=	100 %
davon			
überbaubare Flächen gem. den Baugrenzen	rd. 2.079 m ²	=	rd. 54 %
nicht überbaubare Flächen	rd. 1.741 m ²	=	rd. 45 %
Fläche Versorgung	rd. 38 m ²	=	rd. 1 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Februar 2014
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Erstellung:

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG
Lüdinghausen, im Februar 2014