



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 13.05.2014</b>		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/967/2014		
Nr. 3 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		14.04.2014
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	13.05.2014		Vorberatung	

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Lindenstraße", 4. Änderung**

**I. Beschlussvorschlag:**

Dem Rat wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ einschließlich Begründung gem. §3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB zu beschließen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Für den Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenstraße" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.2.2014 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 6.3.2014 bis einschließlich 7.4.2014 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 4.3.2014 beteiligt.

Folgende Stellungnahmen sind bislang hierzu eingegangen:

**a) Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 04.04.2014**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Die Bezirksregierung Münster stellt fest, dass die vorgelegte Bauleitplanung aufgrund der gutachterlichen Analyse zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Sie bitten hinsichtlich der B-Planänderung darum, in den textlichen Festsetzungen klarzustellen, dass: - die zukünftige Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet "Lebensmittel-Discountmarkt"	<b>Der Anregung wird gefolgt, die Planunterlagen werden entsprechend überarbeitet.</b>

und - die zukünftige Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ist.	
---	--

**b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 04.04.2014**

<b>Anregungen</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>
Hinsichtlich der Brandschutzbelange stellt der Kreis fest, dass die vorgelegten Unterlagen keine Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m <sup>3</sup> ) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr enthalten. Daher könne eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.	Nach Auskunft der Gelsenwasser AG sind in der Nähe des Vorhabens Hydranten am Akazienweg und an der Olfener Straße vorhanden, aus denen eine Löschwassermenge von bis zu 96 m <sup>3</sup> /h entnommen werden kann. Damit ist die Löschwasserversorgung grundsätzlich gegeben. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Passus ergänzt. Eine weitergehende Detaillierung obliegt den im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung des Vorhabens vorzulegenden Unterlagen zum Brandschutz. <b>Der Anregung wird gefolgt, die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt.</b>

Der Standort des Netto-Markts an der Olfener Straße 19 ist im Bebauungsplan "Lindenstraße" bislang als Mischgebiet festgesetzt.

Der Eigentümer ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, die bisher mit 791m<sup>2</sup> genehmigte Verkaufsfläche auf 1.000 m<sup>2</sup> zu erweitern. Da gemäß §W 11 Abs.3 BauNVO angenommen wird, dass die Schwelle zum "großflächigen Einzelhandel" bei einer Geschossfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> (bzw. einer Verkaufsfläche von etwa 800 m<sup>2</sup>) überschritten ist, wird eine Änderung des Bebauungsplanes "Lindenstraße" von "Mischgebiet" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel" erforderlich.

Die Ortslage Lüdinghausen hat - wie auch das im Frühjahr 2011 beschlossene Einzelhandelskonzept 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.

Seitens der Verwaltung wird o.g. Erweiterung an diesem städtebaulich integrierten und verbrauchernahen Standort für sinnvoll und vertretbar eingeschätzt, da sie gerade dem Schutz der Nahversorgung dienen soll und keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. andere Nahversorgungsbereiche zu erwarten sind. Hier ist auch auf den Punkt 2.8 des Einzelhandelserlass NRW zu verweisen, nach dem auch bei Erreichen der Großflächigkeitsschwelle (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) bzw. des Regelvermutungswertes (Geschossfläche > 1.200 m<sup>2</sup>) Anhaltspunkte für eine Verträglichkeit bestehen können. Gerade hinsichtlich der dort aufgezählten Punkte zu Verkehr, Umwelt, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche / verbrauchernaher Versorgung sind eigentlich keine Störungen zu erkennen.

Luftbildausschnitt (nicht maßstäblich)



Auszug Vorentwurf BPlan "Lindenstraße" (nicht maßstäblich)

