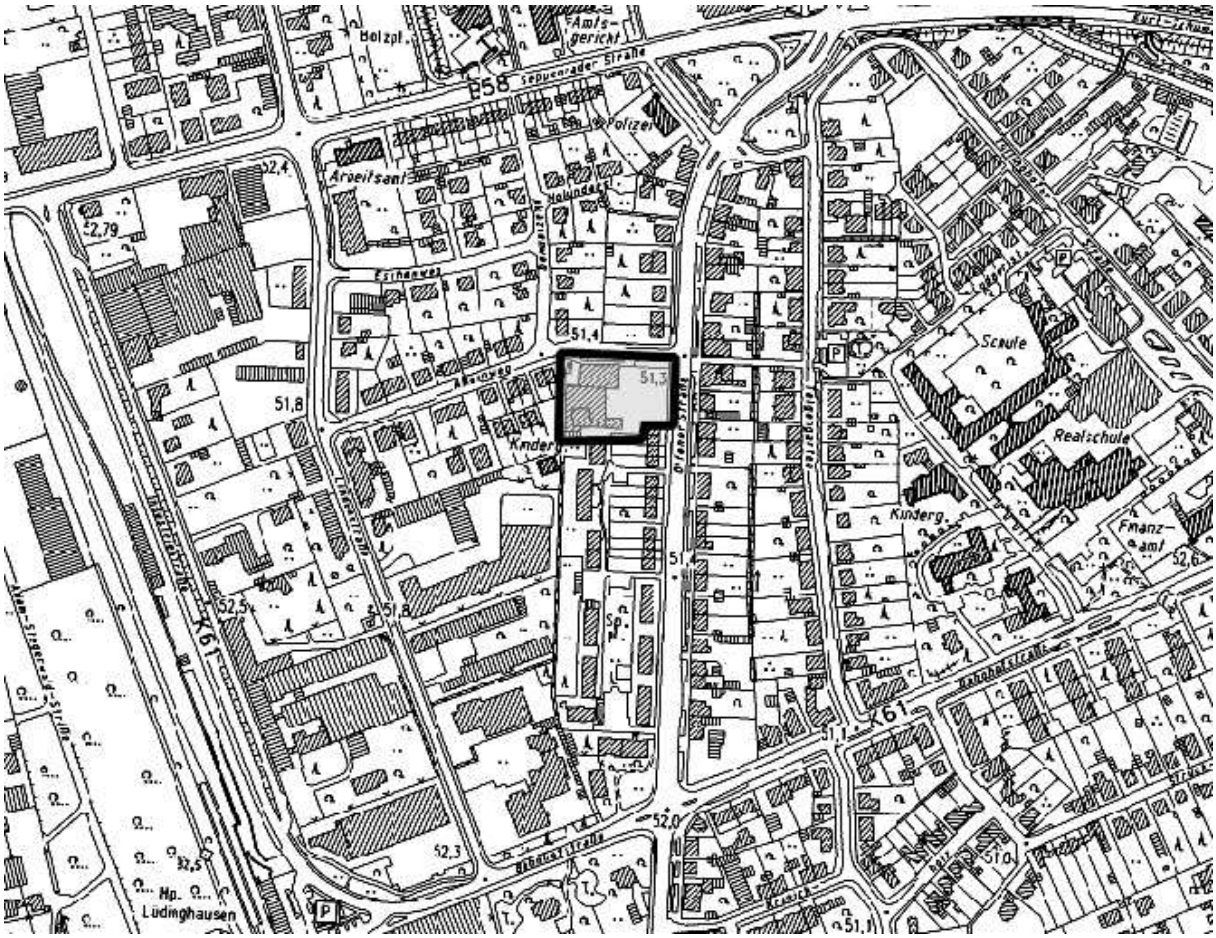

Begründung
zur 17. Änderung des Flächenutzungsplanes
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
im Bereich "Lindenstraße" –Teilbereich Discountmarkt Olfener Straße

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 Einzelhandelskonzept [1] bestätigt - eine vergleichsweise gute Nahversorgungssituation. Allerdings dokumentiert das Einzelhandelskonzept auch, dass die Entfernungen für die südliche Flanke der Ortslage (Wohngebiete "Tüllinghoff" / "Stevertal") 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 NRW [2] - i. d. R. ab einer Verkaufsfläche von 800 m² - erreicht.
Entsprechend ist - als Grundlage für eine Festsetzung der Flächen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO im zu ändernden Bebauungsplan - der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt dahingehend zu ändern, dass die bisherige Darstellung als "gemischte Baufläche" (M) in eine Darstellung als "Sonderbaufläche" (S) geändert wird.

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 Änderung des Flächennutzungsplans 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 Änderung zu entnehmen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt rd. 0,4 ha.

1.3 Derzeitige Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplanes 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. In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks ist eine Trafostation zur Stromversorgung vorhanden.

---

[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

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 Änderung sind nahezu komplett versiegelt - Bebauung 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.

1.3.3 Planungsrechtliche Vorgaben – Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland stellt den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans als Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

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 Änderung des FNP - durch Darstellung einer Sonderbaufläche - ausnahmsweise zulässig (siehe Kap. 6).

2. Ziele und Inhalt der Planung – Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel Lebensmittel-Discountmarkt mit max. Verkaufsfläche 1.000 m²

Am vorhandenen Standort des Lebensmittel-Discounters an der Olfener Straße soll für eine Standortsicherung und zukunftsfähigen Entwicklung die Möglichkeit eröffnet werden, die zzt. vorhandenen 791 m² auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche zu erweitern. Die geplante Entwicklung steht inhaltlich im Einklang mit den vorhandenen örtlichen Strukturen und Zielsetzungen der Stadt, erfordert aber planungsrechtlich im ersten Schritt eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die Umfeldverträglichkeit wird durch Fachuntersuchungen zu den Auswirkungen auf die Versorgung, die Umweltverträglichkeit und zum Immissions- und Artenschutz nachgewiesen. Die verkehrliche Anbindung ist durch die vorhandene Erschließung gesichert. Wertvolle oder schützenswerte Flächen werden durch die geplante Entwicklung nicht betroffen.

3. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Kommunikationstechnik

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Kommunikationstechnik ist 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 Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Discountmarktes Olfener Straße 19 steht eine standort- und nutzungsgerechte Erweiterung des vorhandenen Marktes im Vordergrund.
Aufgrund der Zielsetzungen und Umgebungsstrukturen sind nachteilige Auswirkungen der Planung (insbesondere auf die Umweltbelange) nicht erkennbar. Die schalltechnischen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen werden in den Kapiteln 5. bzw. 6. dieser Begründung erläutert.

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

Die Flächen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Die zukünftig zulässigen baulichen Erweiterungen betreffen nur Flächen, die bereits heute versiegelt sind. Entsprechend werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Voraussetzungen für über den heutigen Ist-Zustand hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht.

4.2 Umweltbericht / Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG

Zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.
In diesen ist das Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung der Umweltbelange nach § 3c UVPG eingeflossen (Vorprüfung des Einzelfalls bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 1.500 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe).

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. 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" [3] 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.

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.

[3] 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 Ausnahmevorschriften zum Landesentwicklungsprogramm (LEP), Sachlicher Teilplan - Großflächiger Einzelhandel - vom 12.07.2013 beachtet werden [4] :

- 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." [5]

Gemäß dieser 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) [6] 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 Planstandort 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 konkrekten 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.

---

[4] Quelle: Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 18.04.2013
[5] 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
[6] 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 Lindestraße 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.
Sollten sich im Zuge der Realisierung Anhaltspunkte für Verunreinigungen ergeben, so sind umgehend die zuständigen Stellen zu informieren.

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.

9.2 Kampfmittel

Die Belange i. S. Kampfmitteln werden zzt. mit den zuständigen Stellen abgestimmt.
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.

9.3 Belange des Bergbaus

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

Aufgestellt:

Lüdinghausen, im Februar 2014
STADT LÜDINGHAUSEN
Der Bürgermeister

Erstellung:

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG
Lüdinghausen, im Februar 2014