Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 19.02.2015 Nr. 7 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/014/2014
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 14.01.2015
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	19.02.2015		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Valve-Südwest", Antrag auf 2. Änderung

I. Beschlussvorschlag:
Die Verwaltung wird beauftragt, zur angefragten Erweiterung das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB
a) (nach der landesplanerischen Anfrage) für die FNP-Änderung
b) für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Valve-Südwest"
durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, Einzelhandelserlass NRW, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:
Die Fa. LIDL beabsichtigt, ihren mit bislang 840m² Verkaufsfläche (VK) am Kreuzungspunkt der B 58/L 835 gelegenen Markt zu erweitern.

In einem frühzeitigen Bauantrag hat sie die Verkaufsfläche auf 1.278m² (also +438m² bzw. +52% gegenüber der aktuellen VK) erweitern wollen, was jedoch aufgrund des entgegenstehenden Baurechts von der Bauaufsicht negativ beschieden wurde:
Der **FNP** stellt den Bereich als Sonderbaufläche SO_{22} „Lebensmittel-Discounter und Bäckerei“ mit einer Verkaufsfläche von max. 850 m² für den Lebensmitteldiscounter und max. 40 m² für die Bäckerei dar (s. angehängten Ausschnitt als Lageplan).

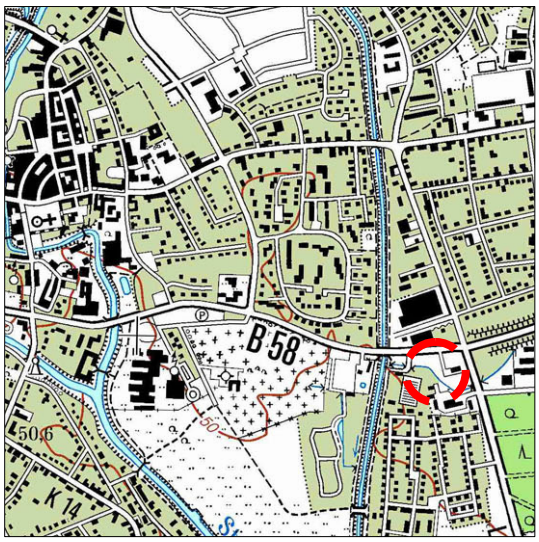
Der rechtsverbindliche **Bebauungsplan** "Valve-Südwest" setzt den Standort als Sondergebiet SO_1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter und Bäckerei“ unter Beibehaltung der o.g. Verkaufsflächenbeschränkungen fest. Zudem ist die zulässige Geschossfläche auf maximal 1.400 m² beschränkt worden, um keine für etwaige Leichtbauwand-Verschiebungen disponiblen Flächen zu ermöglichen.
Diese Festsetzungen sind Ende 2005 auf Grundlage einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker + Kruse erfolgt.

Das vom Rat der Stadt Lüdinghausen am 19.5.2011 beschlossene Einzelhandelskonzept der GMA empfiehlt in Abbildung 27 (Seite 104), dass großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an siedlungsräumlich integrierten Lagen nach einer entsprechenden Einzelfallprüfung möglich sein soll.

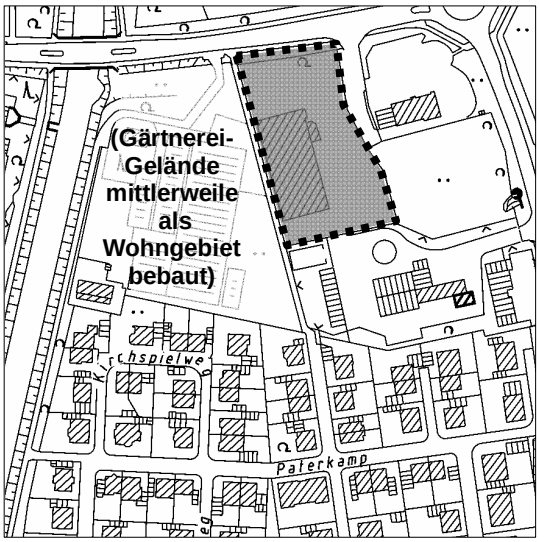
In einem Gespräch mit Bezirksregierung und IHK ist signalisiert worden, dass diese o.g. Verkaufsflächenerweiterung mit großer Wahrscheinlichkeit keine Genehmigungsperspektive habe. Daher ist die Zielgröße nun auf 1.065m² (also +225m² bzw. +27% gegenüber der aktuellen VK) reduziert worden.
In einer Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung Köln ist die aktuelle Umsatzerwartung von 5,8 Mio € im Bestand auf dann zukünftig 7,4 Mio € (also + 28%) prognostiziert worden. Auswirkungen auf die Nahversorgung als auch auf die zentralen Versorgungsbereiche Lüdinghausens, Seppenrades und der Nachbarkommunen wurden als geringfügig eingestuft.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit müsste eine Änderung des FNP sowie des Bebauungsplanes im regulären, zweistufigen Verfahren erfolgen. Hierin wären sowohl Art und Maß der baulichen Nutzung als auch das Baufenster zu überarbeiten. Zudem müsste auf Grundlage der ggfs. stärkeren Frequentierung / Anlieferung auch die Gewährleistung des Immissionsschutzes nachgewiesen werden.
Da die Planänderungen alleinig auf private Veranlassung hin veranlasst würden, sollten sie von dort auf eigene Kosten bei einem fachlich geeigneten Planungsbüro beauftragt werden.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Übersichtsplan beantr. Änderungsbereich



Ausschnitt BPlan (nicht maßstäblich)

