



**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 (2) und 4 (2) BauGB -

## 1. Allgemeine Planungsvorgaben

### 1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

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.

Der Eigentümer des Lebensmittel-Discountmarktes auf dem Grundstück "Olfener Straße 19" beabsichtigt nun, die zzt. genehmigte Verkaufsfläche des Marktes von 791 m<sup>2</sup> auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup> 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 – i. d. R. ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> – 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 "Sondergebiet" (SO) 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 wurde im April 2014 die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 1 und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nun steht als 2. Schritt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an.

### 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 Südwesten – angebaut an den Markt – befindet sich ein Wohnhaus. 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 MFH an der Olfener Straße und westlich durch die gemischte Bebauung 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 eines Sondergebietes - ausnahmsweise zulässig (siehe Kap. 6).

## **2. Ziele und Inhalt der Planung - Sondergebiet**

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 m<sup>2</sup> auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Die geplante Entwicklung steht inhaltlich im Einklang mit den vorhandenen örtlichen Strukturen und Zielsetzungen der Stadt, erfordert aber planungsrechtlich 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 Discountmarkt Olfener Straße 19 steht eine standort- und nutzungsgerechte Erweiterung des vorhandenen Marktes im Vordergrund.

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 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 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche- keine unzumutbaren Belastungen ausgehen, hat das Büro Wenker und Gesing GmbH, Gronau im September 2013 eine "Schalltechnische Untersuchung" 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.

## 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 Änderung des FNP - durch Darstellung eines Sondergebietes - ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Ausnahmegesetze zum zzt. im Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsprogramm (LEP), Sachlicher Teilplan - Großflächiger Einzelhandel - beachtet werden:

- Ziel 2 Satz 2 des Entwurfs zur Festsetzung SO-Gebiet außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:
  - Erfordernis der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des tägl. Bedarfs
  - Bedürfnis kann nicht aus einer integrierten Lage erfüllt werden
  - Zentrale Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden werden nicht wesentlich beeinträchtigt
- Ziel 7 des Entwurfs zur geringfügigen Erweiterung vorhandener Standorte:
  - für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig
  - keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden

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) erstellt.

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht des Büros zu entnehmen.

Die GMA kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup> 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-Entwurf genannten Ziele, soweit diese im konkreten Fall von Belang sind, beachtet werden. Dies gilt ausdrücklich auch für die von der Bezirksregierung als Prüfauftrag genannten Ziele 2 Satz 2 und 7.

## 7. Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten. 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

Es liegen keine Erkenntnisse über Kampfmittelrückstände vor. Weist jedoch 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 Juni 2014  
STADT LÜDINGHAUSEN  
Der Bürgermeister

Erstellung:

**ARCHPLAN**  
STADTENTWICKLUNG  
Lüdinghausen, im Juni 2014