



Stadtrat am 02.10.2014		öffentlich		
Nr. 9 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/046/2014		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 16.09.2014		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	02.10.2014		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Lindenstraße", 4. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenstraße" (im Bereich des "Netto"-Marktes an der Olfener Straße) ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.6.2014 in der Zeit vom 23.6. bis einschließlich 23.7.2014 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 18.6.2014 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahmen sind hierzu in den beiden Beteiligungsverfahrensschritten eingegangen.

a) Bezirksregierung Münster, Schreiben vom 04.04. und vom 11.07.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die zukünftige Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet "Lebensmittel-Discountmarkt" und - die zukünftige Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" ist. 	<p>Der Anregung ist gefolgt worden, die Planunterlagen sind entsprechend überarbeitet.</p>

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

b) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 04.04.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Hinsichtlich der Brandschutzbelange stellt der Kreis fest, dass die vorgelegten Unterlagen keine Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m³) 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.</p>	<p>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 m³/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.</p> <p>Der Anregung ist gefolgt worden, die Planunterlagen sind entsprechend ergänzt.</p>

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

c) Kreis Coesfeld, Schreiben vom 21.07.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Aus bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen ebenfalls keine Bedenken, es werden folgende Anregungen gegeben:</p> <p>Zum Schutz der herangerückten, nun unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen könnte darüber nachgedacht werden, die Baugrenzen im südwestlichen Grundstücksbereich so anzuordnen, dass bei einem möglichen kompletten Neubau des Discountmarktes eine Grenzbebauung ausgeschlossen wird. Sofern dies nicht gewünscht ist, könnte zumindest der Bereich SO 1 auf die komplette südliche Grundstücksgrenze erweitert werden, um spätestens bei einer Neubebauung auch in diesem Bereich grenzständig eine Höhe von 3,00 m nicht zu überschreiten.</p> <p>Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich SO 3 könnte auch die Festsetzung einer GFZ sinnvoll sein.</p> <p>Die Darstellung zu Altlasten sollte in der Begründung zur Änderung des FNP überprüft werden.</p> <p>Die Beschreibung der sogenannten „Knödellinie“ unter den sonstigen Planzeichen des</p>	<p>Die festgesetzten Baugrenzen sichern zunächst den Bestand. Bei einem kompletten Neubau müssten ohnehin die baurechtlichen Erfordernisse (Abstandsflächen oder Baulasten) beachtet und geregelt werden. Eine Anpassung wird für nicht erforderlich gehalten.</p> <p>Der Anregung des Kreises zur Anpassung der Baugrenzen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung einer GFZ in SO3 ist nicht erforderlich, das zukünftig zulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die Kombination aus GRZ (bebaubare bzw. versiegelbare Fläche) und Gebäudehöhe ausreichend geregelt.</p> <p>Der Anregung des Kreises zur Festsetzung einer GFZ im SO3 wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anregung wurde im Zusammenhang mit der FNP-Änderung behandelt und wird befolgt.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist hier nicht erforderlich.</p> <p>Die Beschreibung wurde geprüft und wird zur Verdeutlichung redaktionell angepasst. Anstelle</p>

<p>Bebauungsplanentwurfes sollte überprüft werden.</p> <p>Die Darstellung der Lage des separaten Wohnhauses sollte überprüft werden (Begründung zur Änderung des FNP Nr. 1.3.1 und Umweltbericht Nr. 1.2).</p>	<p>"Grenze unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung" muss es heißen: "Abgrenzung des Maßes der Nutzung."</p> <p>Der Anregung des Kreises zur Prüfung der Beschreibung "Knödellinie" wird gefolgt.</p> <p>Die Lage des vorhandenen Wohnhauses ist zzt. im der Begründung zur FNP-Änderung und im Umweltbericht mit "Südwesten" angegeben. Richtig ist "Südosten", wie auch in den übrigen Unterlagen vermerkt.</p> <p>Der Anregung des Kreises zur Darstellung der Lage des Wohnhauses wird gefolgt.</p>
--	--

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

d) Einwender A, Schreiben vom 9.9.2014, per E-Mail eingegangen am 10.9.2014

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Einwender A als Anlieger aus dem Bereich Ahornweg / Akazienweg regt an, die Abwicklung der Lkw-Anlieferung im Bereich Ahornweg anders zu regeln.</p> <p>Er gibt an, dass er durch die geplante Markterweiterung eine Zunahme der Verkehrsbeeinträchtigungen und damit verbundenen Lärmbelastigungen befürchte und verweist auf die Regelungen des § 3 Abs. 1 bis 3 Bundesimmissionsschutzgesetz.</p>	<p>Als Grundlage für das Planverfahren wurde durch das Büro Wenker & Gesing, Gronau eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht vom 27.09.13).</p> <p>Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass für den Betrieb des Lebensmitteldiscounters mit vergrößerter Verkaufsfläche Beurteilungspegel zu erwarten sind, die die zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte nach Nr. 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 einhalten und im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) um mindestens 8 dB(A) unterschreiten.</p> <p>Dabei hat der Gutachter bis zu 6 Lkw-Anlieferungen am Tag (als worst-case-Betrachtung) zugrunde gelegt, davon bis zu 2 Anlieferungen in Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (6.00-7.00 Uhr, 20.00-22 Uhr).</p> <p>Auch die Aspekte Lkw-Transportkühlung und Verladegeräusche sind Bestandteil seiner Untersuchung.</p> <p>Die berechneten Immissionen durch den Betrieb des erweiterten Marktes inkl. der Anlieferungen insgesamt liegen im Bereich Ahornweg / Akazienweg weit unterhalb der für das als Mischgebiet festgesetzte Umfeld einzuhaltenden Immissionsrichtwerte. Selbst die niedrigeren Werte für ein Allgemeines Wohngebiet werden hier weitestgehend eingehalten bzw. unterschritten. Es ist somit von einer Verträglichkeit des festgesetzten Sondergebietes für einen Lebensmitteldiscountmarkt mit seiner Umgebung auszugehen. Unzulässige Belastungen hinsichtlich Lärm sind</p>

<p>Zudem beklagt er, dass bereits heute durch die Anlieferung durch extrem lange Lkw und das rückwärtige, z. T. zeitlich aufwendige Einparken Gefahren für Schulkinder und Fußgänger bei Nutzung des Gehwegs bestünden.</p> <p>Er bittet, dies vor Ort zu besichtigen und nicht nach "Aktenlage" zu entscheiden.</p>	<p>nicht erkennbar.</p> <p>Der Anregung des Bürgers zur Veränderung der Anliefersituation aufgrund der dadurch entstehenden Lärmbelastung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Verortung und Abwicklung des Anlieferverkehrs ist zunächst nicht Bestandteil der Regelungen des Bebauungsplanes und seiner Änderung (Planungsrecht). Diese Fragestellung ist - soweit erforderlich - im Zuge einer Baugenehmigung zu behandeln und festzulegen (Baurecht).</p> <p>Die bestehende Anlieferung des Marktes in ihrer heutigen Abwicklung ist baurechtlich genehmigt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die aufgrund der Bebauungsplanänderung zukünftig zulässige Erweiterung des Marktes von knapp 800 m² auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche diesbezüglich wesentliche Änderungen in Frequenz und Abwicklung der Anlieferung erfolgen werden. Selbstverständlich ist dann bei Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens für eine Erweiterung des Marktes auf die Abwicklung des Anlieferverkehrs einzugehen.</p> <p>Wie in der Schalltechnischen Untersuchung dargelegt, sind bis zu 6 LKW-Anlieferungen schalltechnisch unbedenklich, dies stellt eine worst-case-Betrachtung dar. Die in diesem Zusammenhang möglichen Behinderungen bei der Verkehrsabwicklung (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr) liegen im Rahmen der üblichen Belastungen für diese Nutzung. Dennoch wird anheim gestellt, die konkrete Situation vor Ort in Augenschein zu nehmen. Dies kann jedoch nicht Bestandteil des Änderungsverfahrens Bebauungsplan sein.</p> <p>Der Anregung des Bürgers zur Veränderung der Anliefersituation aufgrund einer bestehenden Verkehrsgefährdung im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren Bebauungsplan wird nicht gefolgt.</p>
--	---

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

Planzeichnung, Begründung und Gutachten des Entwurfs zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenstraße" werden in der Sitzung bereitgehalten.

B. Beschluss:

Der Rat beschließt den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Lindenstraße" (im Bereich des "Netto"-Marktes an der Olfener Straße) inklusive dazugehöriger Begründung als Satzung.

Abstimmungsergebnis KEPS: J: _____ N: _____ E: _____

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

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 791m² genehmigte Verkaufsfläche auf 1.000 m² zu erweitern. Da gemäß §W 11 Abs.3 BauNVO angenommen wird, dass die Schwelle zum "großflächigen Einzelhandel" bei einer Geschossfläche von ca. 1.200 m² (bzw. einer Verkaufsfläche von etwa 800 m²) 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 Bewohner der südlichen Bereiche der Ortslage (Wohngebiete "Tüllinghoff" / "Stevental") 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 Einzelhandelserslass NRW zu verweisen, nach dem auch bei Erreichen der Großflächigkeitsschwelle (Verkaufsfläche > 800 m²) bzw. des Regelvermutungswertes (Geschossfläche > 1.200 m²) Anhaltspunkte für eine Verträglichkeit bestehen können. Gerade hinsichtlich der dort aufgezählten Punkte zu Verkehr, Umwelt, Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche / verbrauchernaher Versorgung sind keine Störungen zu erkennen.

Die Frist für Einwendungen zu dem BPlan-Änderungsverfahren ist formal am 23.7.2014 abgelaufen. Dennoch sollten die vorgebrachten Aspekte des Einwenders A im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.

Der vom Einwender benannte § 3 Abs. 1-3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) lautet

"§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

(3) Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen."

Luftbildausschnitt (nicht maßstäblich)



Auszug Entwurf BPlan "Lindenstraße (nicht maßstäblich)

