



<b>Stadtrat</b> <b>am 25.06.2015</b>		öffentlich		
Nr. 5.1 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/233/2015		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 19.06.2015		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	25.06.2015		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Wieschebrink" - 11. Änderung -ergänzende Sitzungsvorlage-**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ einschließlich Begründung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

In der KEPS-Sitzung am 16.6.2015 ist die aktuell im Vorentwurf zur 11. Änderung des Bebauungsplanes "Wieschebrink" vorgesehene Festsetzung zur zulässigen Einzelhandelsnutzung hinterfragt worden. Daher wird nachfolgend der Sachverhalt im Detail erläutert:

Der Vorentwurf der 11. Änd. BPlan "Wieschebrink" sieht im Hinblick auf Einzelhandel folgende textlichen Festsetzungen (zur zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet) vor:

*Zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:*

- *Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit ausschließlich folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten (Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Stand: Mai 2011)*
  - *Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung*
  - *Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel*
  - *Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf*
  - *Lampen / Leuchten*
  - *Büromaschinen (nur Großgeräte wie bspw. Kopierer / Drucker; ohne Computer / Drucker)*
  - *Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel*
  - *Matratzen, Bettwaren*
  - *Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen*

- Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf
- Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Antennen, Satellitenanlagen
- Sportgroßgeräte wie z.B.: Fitnessgeräte, Ruderboote, Reitsättel /Zaumzeug / Geschirr
- Kfz- / Motorradzubehör
- Campinggroßgeräte, Herde, Öfen (Haus- und Küchengeräte)
- Fahrräder, Fahrradzubehör
- Angelsportgeräte, Angelsportzubehör
- Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 200 m<sup>2</sup> mit nahversorgungs- zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Stand: Mai 2011: „Lüdinghauser Sortimentsliste, S. 74) als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO

Für die o.g. Festsetzungen spricht nach Ansicht der Stadtverwaltung, dass

- das Einkaufsangebot (mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten) in Nachbarschaft zum Darley-Park orientiert und gebündelt würde (auch mit unmittelbarer Erreichbarkeit vom dortigen Parkplatz, aber ohne Durchfahrt),
- die vorgesehene Tankstelle – soweit sie nach heutigem Standard marktüblich betrieben werden soll – auch die gängigen Lebensmittel, Zeitschriften etc. (nahversorgungs- und zentrenrelevant) anbieten würde, die Obergrenze wird allerdings bei 200 m<sup>2</sup> angesetzt.

Die Bebauungsplan-Begründung des Büros Drees, Huesmann und Partner erläutert dazu:

*"Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bzw. die Zulässigkeit der Nutzungen in dem Plangebiet orientiert sich an den bisher in dem Bebauungsplan „Wieschebrink“ getroffenen Festsetzungen sowie an den Planungszielen der Änderung.*

*Diese gehen davon aus, dass das Plangebiet einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt wird, wobei hier aufgrund der Prägung des Standortes an der Seppenrader Straße eine Ausrichtung zu Kfz-affinen Nutzungen (Tankstelle, Waschstraße, Schnellgastronomie etc.) erwartet wird.*

*Zu diesem Zweck sollen Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen / Waschstraßen ebenso zulässig sein, wie Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment sowie Gastronomiebetriebe.*

*Die beiden letztgenannten Nutzungen sind an dem Standort gegenüber den bisher gültigen Festsetzungen zulässig, da negative Folgen für den Einzelhandel in der Innenstadt ausgeschlossen werden können und ihre Ansiedlung nicht zu einer Zweckentfremdung der Gewerbeflächen führt.*

*Dieses gilt auch für die Zulässigkeit von Tankstelle und Waschanlage, zumal solche Nutzungen sich bereits im Umfeld des Plangebietes an der regional bedeutsamen Seppenrader Straße befinden. Es ist explizit vorgesehen, einen am nördlichen Innenstadtrand (Münsterstraße) gelegenen Reifenbetrieb in den Geltungsbereich dieser 11. Änderung zu verlegen. Um die Optionen für gewerbliche und handwerkliche Nutzungen zu erweitern, sollen auch ausnahmsweise solche Betriebe zulässig sein, die die Flächen nur im Sinne einer Ausstellung von Erzeugnissen nutzen."*

*(...)*

*"In dem Gebiet sollen zudem sog. Verkaufsstellen mit maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sein, die nicht als Einzelhandelsbetriebe zu charakterisieren sind. Damit wird den Empfehlungen des Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Stand: Mai 2011 gefolgt, welches solche Einrichtungen für die Versorgungssituation in Lüdinghausen für stadtbildprägend und daher typisch einstuft. Zudem fügen sich solche Verkaufsstellen in die Versorgungsstruktur der Stadt Lüdinghausen ein."*

Diese Planung fußt auf den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der GMA, das Grundsätze für die künftige Steuerung der Einzelhandelsentwicklung empfiehlt (ab Seite 99) und vom Rat der Stadt Lüdinghausen beschlossen wurde:

Auf Seite 26 stellt es den "Darley-Park" als weiteren Einkaufsschwerpunkt in Lüdinghausen dar und benennt ihn in der Grafik auf Seite 27 auch als "Sonderstandort Seppenrader Straße / Hans-Böckler-Straße". Auf Seite 100 wird empfohlen

*"um die zentralen Versorgungsbereiche in ihren Strukturen nicht zu beeinträchtigen sowie in der Entwicklung nicht zu behindern, ist an den Sonderstandorten die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) auszuschließen. An diesen Standorten sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten konzentriert werden, um so eine Bündelung von Einzelhandelsangeboten zu erreichen."*

Ab Seite 103 wird ausgeführt:

*"Gewerbe- und Industriegebiete sollten - ihrer primären Funktion entsprechend - als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Auch aus Gründen eines sparsamen Flächenverbrauchs und einer Begrenzung des motorisierten Kundenverkehrs wird empfohlen, die Ansiedlung genannter Betriebe räumlich zu konzentrieren.*

*Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen:*

*Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m<sup>2</sup> VK) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> VK anzulegen. Darüber hinaus wird unter Berücksichtigung der „200 m<sup>2</sup>-Regelung“ empfohlen, einzelne Sortimente auf maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen, um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Lüdinghausen führen."*

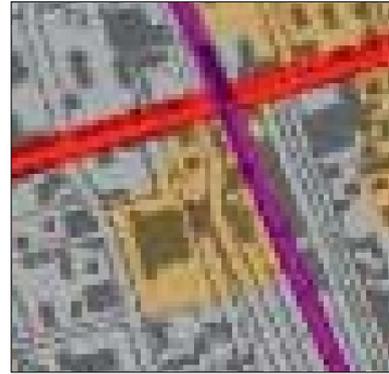
Aus der Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 19.2.2015 geht hervor, "dass es *keine Ziele der Raumordnung gibt, die der vorgelegten Planung entgegenstehen*". Der Standort liegt gemäß dem Regionalplan Münsterland (s. Grafik) in einem Übergangsbereich zwischen Allgemeinem Siedlungsbereich (ASB, braun) und Gewerbe-/Industrieansiedlungsbereich (GIB, grau).

Von den beteiligten Behörden und Nachbarkommunen haben weder die IHK / Handwerkskammer, noch die Gemeinde Ascheberg, die Gemeinde Senden, die Gemeinde Nordkirchen, die Stadt Olfen, die Stadt Dülmen, die Stadt Haltern am See Bedenken geäußert.

Auszug aus den **textlichen Festsetzungen**  
zum Vorentwurf der 11. Änd. BPlan "Wieschebrink":

	<p>Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO</p> <p><u>Zulässig</u> sind unter der Maßgabe, dass die Betriebe und Anlagen vom Störgrad her nicht erheblich belästigend sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO,</li> <li>• Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO mit Verkaufsstelle / Laden ausschließlich für Mineralölzerzeugnisse und Kfz-Bedarf sowie Waren, die einen Reisebedarf darstellen (Zeitungen, Zeitschriften, Straßenkarten, Stadtpläne, Reisetoulettenartikel, Lebens- und Genussmittel in reiseüblichen Mengen, Tabakwaren etc.) sowie Waschanlagen.</li> </ul> <p><u>Zulässig</u> sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO mit ausschließlich folgenden <u>nicht zentrenrelevanten Sortimenten</u> (<i>Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Stand: Mai 2011</i>) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiere, Zoartikler, Tierfliegemittel, Tiernahrung</li> <li>• Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</li> <li>• Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</li> <li>• Lampen / Leuchten</li> <li>• Büromaschinen (nur Großgeräte wie bspw. Kopierer / Drucker; ohne Computer / Drucker)</li> <li>• Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel</li> <li>• Matratzen, Bettwaren</li> <li>• Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</li> <li>• Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</li> <li>• Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen</li> <li>• Brennstoffe, Mineralölzerzeugnisse</li> <li>• Artfellen, Satellitenanlagen</li> <li>• Sportgroßgeräte wie z.B.: Fitnessgeräte, Ruderboote, Reitsättel / Zaumzeug / Geschir</li> <li>• Kfz- / Motorradzubehör</li> <li>• Campinggroßgeräte, Herde, Öfen (Haus- und Küchengeräte)</li> <li>• Fahrräder, Fahrradzubehör</li> <li>• Angelsportgeräte, Angelsportzubehör</li> </ul> </li> <li>• Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> mit nahversorgungs-, zentren und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (<i>Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen, GMA, Köln, Stand: Mai 2011: „Lüdinghauser Sortimentsliste, S. 74</i>) als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>• Gastronomiebetriebe (Schank- und Speisewirtschaften) als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>• Lagerplätze, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.</li> </ul> <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u> sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.</li> </ul> <p><u>Ausnahmsweise zulässig</u> sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausstellungsgebäude, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen,</li> <li>• Verkaufsstellen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Angebot aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt,</li> <li>- und die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Unzulässig</u> sind gem. § 1 (5) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 4 BauNVO.</li> </ul> <p><u>Unzulässig</u> sind gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lagerplätze, die dem Gewerbebetrieb nicht zugeordnet sind als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>• Beherbergungsbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung (z.B. Bordelle, Dirnenunterkünfte) sowie Betriebe mit eindeutigen sexistischen Angeboten und Darstellungen (z.B. Eros-Center) als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>• Gewerbebetriebe und Anlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen und nicht aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen / Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist,</li> <li>• Kioske und stationäre Imbisswagen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO.</li> </ul> <p><u>Unzulässig</u> sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO,</li> <li>• Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.</li> </ul>
---	---

Auszug aus dem  
**Regionalplan Münsterland**



grau = **Gewerbe- und  
Industrieansiedlungs-  
Bereich**

braun = **Allgemeiner  
Siedlungs-  
Bereich**